

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1109
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0803-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Tineke DE VILDER 2. de heer Rik ROSSEAU vertegenwoordigd door advocaat Veerle ROGGEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1745 Opwijk, Schoolstraat 27
Verwerende partij	de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het Departement OMGEVING, afdeling Oost-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Tussenkommende partij	de gemeente KRUISEM (als rechtsopvolger van de gemeente Zingem) vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2017.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de renovatie en uitbreiding van een gemeentecomplex op de percelen gelegen te 9750 Zingem, Huiseplein 14A, 16, 16A, 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 362G en 362H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

Advocaat Veerle ROGGMAN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 januari 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie en uitbreiding van het gemeentecomplex Huise” op de percelen gelegen te 9750 Zingem, Huiseplein 14A, 16, 16A, 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 362G en 362H.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 februari 2017 tot en met 22 maart 2017, worden dertien bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partijen.

De Brandweerzone Vlaamse Ardennen adviseert op 22 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

De ASTRID-veiligheidscommissie adviseert op 4 mei 2017 dat er omwille van de publieke toegankelijkheid >150 personen er in de publiek toegankelijke ruimten indoor(radio)dekking aanwezig dient te zijn.

De verwerende partij verleent op 26 mei 2017 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Er werden 13 bezwaarschriften ingediend. De bezwaren handelen over de volgende aspecten:

1) De inwoners van Huise werden vooraf niet geconsulteerd en geïnformeerd. Er vond een informatievergadering plaats op 17 maart, maar toen was de bouwaanvraag reeds definitief;

2) Alternatieven werden niet overwogen: er werd geen rekening gehouden met de mogelijke fusie met Kruishoutem; andere mogelijkheden zoals een herbestemming van de kerk werden niet overwogen;

- 3) *Impact op beeldkwaliteit Huiseplein en beleving erfgoed: een ruimtelijke visie op het erfgoed ontbreekt, het is aangewezen een RUP op te maken. De aanvraag is onverenigbaar met de bescherming als dorpsgezicht/landschap;*
- 4) *Schaal en vormgeving: de voorgestelde nieuwbouw is te groot in vergelijking met de bestaande bebouwing en het volume met plat dak integreert zich niet in de omgeving;*
- 5) *Bouwlijn dicht bij Huiseplein waardoor karakteristiek breed wegprofiel met begeleidende bomenrijen geschonden wordt en erfgoedversterkende elementen beperkt worden;*
- 6) *In de aanvraag is geen melding van bestaande te rooien bomen terwijl het rooien van de bestaande lindes ter hoogte van het Huiseplein vergunningsplichtig is;*
- 7) *De voorziene aanplant van 10 bomen op de heraangelegde parking zal lichtinval, openheid en ruimtegevoel beperken;*
- 8) *Bedenkingen bij de vervanging van bestaande kasseiverharding door grasdallen;*
- 9) *Mobiliteitsimpact: vandaag reeds onvoldoende parking bij activiteiten in het gebouw; met de aanvraag neemt het aantal parkeerplaatsen af terwijl de oppervlakte publieke functies toeneemt;*
- 10) *Inkijk en afbreuk gebruik en genot van aanpalende tuinen van privé-woningen ten gevolge van het voorziene dakterras voor de polyvalente zaal en KSA;*
- 11) *Hinderaspecten: het vernieuwde gebouw zal veel intenser gebruikt worden dan het bestaande, wat meer overlast zal veroorzaken en het rustig karakter van de dorpskern zal verstoren; er wordt gevreesd voor geluidshinder ten gevolge van de avond- en weekendactiviteiten (KSA en polyvalente zaal);*
- 12) *De toegang tot het zuidelijk aanpalend perceel moet gevrijwaard worden (de bestaande poort is echter niet op de plannen aangeduid).*
- 13) *Procedurefout: het openbaar onderzoek is niet correct verlopen. De datum van aanplakking en startdatum van het openbaar onderzoek zijn verschillend; de affiche vermeldde dat het om het bouwen van een gemeentecomplex ging terwijl de aanvraag de renovatie en uitbreiding betreft; het adres van de aanvrager vermeld op de aanplakking stemt niet overeen met dat vermeld op de kennisgevingen verstuurd aan de aanpalende eigenaars;*
- 14) *Procedurefout: archeologienota ontbreekt.*
- 15) *Procedurefout: het aanvraagdossier is onvolledig (details en bemating ontbreken op plannen, foto's zijn gedateerd, foutieve straatnaam);*

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

- 1) *Dit aspect is niet van stedenbouwkundige aard. De aanvrager verduidelijkte (e-mail d.d. 19/05/2017) dat het ontwerp in het najaar van 2016 aan acht verschillende*

gemeentelijke adviesraden werd toegelicht en door deze raden unaniem positief geadviseerd werd. Tijdens het openbaar onderzoek werd een infosessie voor de bewoners georganiseerd waarbij de plannen toegelicht werden.

2) Dit aspect gaat in op een alternatievenafweging die beschouwd wordt als een appreciatie vanuit lokale beleidsopties, tevens verankerd in het goedgekeurde meerjarenplan van het gemeentebestuur (huidige en vorige legislatuur). Het gemeentebestuur maakte een afweging waarbij ook de kerk van Huise als locatie werd onderzocht, en besliste om het beoogde programma onder te brengen op de site van het huidig gemeentecomplex. Het gebouw werd ontworpen zodat het in de toekomst voor verschillende functies kan aangewend worden. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de verbouwing en uitbreiding van het gemeentecomplex gelet de kerngebonden ligging principieel aanvaardbaar. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

3) De aanvraag is gelegen in de vastgestelde landschapsatlasrelictzone 'Schelde-Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde' (MB 06/12/2012) en is niet gelegen in een beschermd landschap of een beschermd stads- en dorpsgezicht. Voor vastgestelde relictzones gelden de algemene rechtsgevolgen inzake zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden. De aanvrager toont gemotiveerd aan hoe het vernieuwd gemeentecomplex zich integreert in de dorpskern rekening houdend met de culturele, historische en esthetische waarde en de ligging nabij het beschermd kerkgebouw, i.e. wat. betreft gevelafwerking, volumewerking en inrichting van het publiek domein. Zie tevens de rubriek 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening'. De opmaak van een RUP voor de dorpskern is niet opgenomen in het richtinggevend of bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is niet afdwingbaar. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

4) De footprint van het gemeentecomplex wordt uitgebreid van ca. 560m² naar ca. 840 m²; de hoogte van de uitbreiding werd afgestemd op die van het bestaand gebouw (kroonlijsthoogte enkel beperkt opgetrokken in functie van isolatie, zonnepanelen en technieken). De beoogde bouwhoogte en sobere, moderne vormgeving integreert zich gelet de bestaande toestand en het gabariet van de omliggende dorpsbebouwing (twee bouwlagen met hellend dak) in de dorpskern. De aanvraag respecteert de schaal van de omgeving. De beoogde uitbreiding naar de voorzijde is compact en getuigt van zuinig ruimtegebruik. Er wordt voldoende afstand gehouden van het plein en de burelen. De achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groene plein/parkeerzone). De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. De aanvraag is zowel wat betreft vormgeving als schaal ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

5-6) Het gemeentecomplex wordt uitgebreid in de richting van het Huiseplein met een bouwdiepte van ca. 6m (2 bouwlagen met plat dak), wat ruimtelijk inpasbaar is (zie ook beoordeling aspect 4). De aanvrager bevestigde op 19/05/2017 (e-mail) dat de vier beeldbepalende lindebomen wel degelijk behouden blijven. Op het inplantingsplan nieuwe toestand werden deze bomen echter verkeerdelijk als nieuwe bomen aangeduid. De parkeerplaatsen tussen de bomen worden wel heraangelegd (langsparkeren i.p.v. dwarsparkeren). De aanvraag houdt bijgevolg slechts een beperkte aanpassing in ten opzichte van de bestaande toestand; de ruimtelijke impact is beperkt. Het behoud van deze vier bomen wordt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen. Dit aspect van de bezwaren is deels gegrond en wordt ondervangen door het opleggen van een voorwaarde.

7-8) De aanvrager gaf telefonisch aan (d.d. 19/05/2017) dat de exacte inrichting van de parkeerzone ten noorden van het gemeentecomplex nog niet vaststaat. De bestaande kasseien worden mogelijk wel (deels) behouden. Gelet deze onduidelijkheid en de bezwaren hieromtrent, wordt dit gedeelte van de aanvraag uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage).

9) Op het perceel van de aanvraag bevinden zich volgens de bijgevoegde plannen op heden 21 parkeerplaatsen. Rekening houdend met bovenvermelde uitsluiting van de heraanleg van de parking ten noorden van het gemeentecomplex, wordt het aantal parkeerplaatsen na de aanvraag ten opzichte van de huidige toestand met 5 verminderd. Het vernieuwde gemeentecomplex omvat enkel functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn. In de onmiddellijke omgeving (o.a. kerkplein, schoolomgeving) bevindt zich bijkomende parkeergelegenheid, die indien nodig kan aangewend worden. De aanvrager verduidelijkte op 19/05/2017 telefonisch dat het bestaand gebruikersreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eetfestijnen en particulier gebruik niet toelaat en dat deze bepalingen behouden blijven voor het vernieuwd gemeentecomplex. Op basis van de voorliggende plannen en gegevens zal geen acuut parkeerprobleem ontstaan. Gelet bovenstaande elementen, kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact beperkt is.

10) Op het dak van de KSA-lokalen (1 bouwlaag) wordt een dakterras voorzien dat zowel vanuit de polyvalente zaal als de jeugdbewegingslokalen toegankelijk is en zich situeert op een afstand van ca. 7m ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens. Mede gelet de oppervlakte (90 m²) kan deze buitenruimte het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzones schaden gelet de impact inzake privacy en lichten/zichten. Dit aspect van de bezwaren is gegrond. Het dakterras vormt echter samen met de achterliggende buitentrapp een vluchtweg vanop de polyvalente zaal op de verdieping, die opgelegd werd in kader van de brandveiligheid. Gelet bovenvermelde argumenten, dient de breedte van het dakterras (ca. 6m op plan) beperkt te worden tot max. 2m. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden en creëert een minimale afstand van ca. 1 m ten opzichte van de perceelsgrens, wat tegemoetkomt aan dit aspect van de bezwaren. Deze beperking wordt als voorwaarde opgelegd in de vergunning.

11) Het gemeentecomplex wordt uitgebaat door de gemeente en bevindt zich in een geëigende zone in de landelijke dorpskern van Huise. Het vernieuwde gemeentecomplex is ruimtelijk integreerbaar (zie supra en rubriek beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) en omvat functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn (o.a. bibliotheek, polyvalente ruimte, vergaderzaal en lokalen voor jeugdbeweging). Het dakterras wordt omwille van de mogelijke hinder beperkt (zie supra). De aanvrager verduidelijkte op 19/05/2017 telefonisch dat het bestaand gebruikersreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eetfestijnen en particulier gebruik niet toelaat. Deze bepalingen blijven behouden. De bijkomend te verwachten hinder is bijgevolg beperkt. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

12) Dit aspect is niet van stedenbouwkundig aard; het betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

13) De procedure van het openbaar onderzoek is correct verlopen. De aanvraag werd openbaar gemaakt van 21/02/2017 tot en met 22/03/2017; de aanpalende eigenaars werden in kennis gesteld. Het schrijven aan de aanpalende eigenaars bevat een formele fout (adres aanvrager verkeerd weergegeven in de hoofding, wel correct opgenomen in de voetnoot), dit erratum heeft echter het goede verloop en de kennisgeving in functie van het

openbaar onderzoek niet in het gedrang gebracht, wat tevens blijkt uit de ingediende bezwaren. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

14) De aanvraag heeft betrekking op de site van het huidig gemeentecomplex en omvat ook een gedeelte van het publiek domein (parkeerzone) die een aanhorigheid betreft bij de voorliggende lijninfrastructuur. Bijgevolg is de opmaak van een archeologienota niet vereist. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

15) De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake dossiersamenstelling. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een gemeentecomplex, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het vigerend gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Het gemeentecomplex situeert zich in de landelijke dorpskern van Huise, op de hoek van het Huiseplein en de Lange Aststraat. Het bestaand gebouw wordt verbouwd en uitgebreid in de richting van het Huiseplein. Het vernieuwd gemeentecomplex huisvest functies die vandaag reeds op de site aanwezig zijn (bibliotheek, polyvalente zaal, jeugdvereniging) en integreert zich functioneel in de dorpsomgeving. De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande toestand (1 à 2 bouwlagen met plat dak) en de aanvraag voorziet een materiaalgebruik (nieuwe buitenschil in lichtgrijze baksteen in combinatie met gordijngevels) dat afgestemd is op de omgeving en bekomt zo een sobere, moderne vormgeving die de karakteristieke dorpsbebouwing respecteert. De aanvraag betekent een opwaardering ten opzichte van de bestaande toestand.

De parkeerzone voor het gebouw wordt heraangelegd met behoud van vier beeldbepalende lindebomen. Deze bomen werden op het inplantingsplan verkeerdelijk opgenomen als nieuwe bomen; het behoud van deze bomen wordt dan ook uitdrukkelijk als voorwaarde in deze vergunning opgelegd. Gelet de bezwaren en de onduidelijkheid over de heraanleg van de parkeerzone/plein ten noorden van het gemeentecomplex, wordt deze uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage). Met het overig gedeelte van de aanvraag wordt het aantal parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het gemeentecomplex beperkt gereduceerd (vijf parkeerplaatsen). Gelet de beoogde functies van het gemeentecomplex, het gebruikersreglement dat intensieve activiteiten uitsluit (zoals fuiven, grote eetfestijnen en verhuur aan particulieren) en de overige parkeermogelijkheden in de directe omgeving (kerkplein, schoolomgeving, ...), is de mobiliteitsimpact echter beperkt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 13 bezwaren ingediend. Deze zijn ontvankelijk maar ongegrond, of te ondervangen mits voorwaarden (zie supra). Het bezwaar inzake het dakterras wordt gegrond bevonden gelet de oppervlakte (90 m²), de verbinding met zowel de polyvalente ruimte als de jeugdlokalen en de situering nabij de zuidelijke perceelsgrens. Gelet het feit dat dit tevens een vluchtweg is in kader van brandveiligheid, dient het dakterras beperkt te worden tot een breedte van maximum 2m i.p.v. ca. 6m zoals voorzien in de aanvraag. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Het gebouw omvat 640 m² publiek toegankelijke oppervlakte. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/06/2009 en latere wijzigingen) is van toepassing op de aanvraag. Voor zover kan worden nagegaan, voldoet de aanvraag aan de bepalingen van deze verordening. De normbepalingen van hoofdstuk III dienen nageleefd.

De Brandweerzone Vlaamse Ardennen heeft op 22/03/2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De opmerkingen vermeld in dit advies dienen nageleefd.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

De aanvrager(s) is(zijn) er toe verplicht

(...)

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- De vier bomen tussen het Huiseplein en het gemeentecomplex moeten behouden blijven conform het inplantingsplan in bijlage;*
- De breedte van het dakterras wordt beperkt tot maximum 2m ten opzicht van de zuidgevel van het hoofdvolume van het gebouw i.p.v. 5,85m;*
- De heraanleg van de parking op de hoek van de Lange Ast en het Huiseplein wordt uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op het inplantingsplan in bijlage);*
- De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/09/ en latere wijzigingen) dienen stipt nageleefd;*
- In de publiek toegankelijke ruimten dient inoorderdekking voorzien te worden overeenkomstig het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie d.d. 04/05/2017 (zie bijlage);*
- De opmerkingen gesteld in het advies van de Brandweerzone Vlaamse Ardennen d.d. 22/03/2017 dienen stipt nageleefd.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

Het perceel van verzoekende partijen grenst aan het perceel waarop de vergunning betrekking heeft. Er is sprake van onmiddellijk nabuurschap waarbij de woning van verzoekende partijen vooraan uitzicht geeft op het Huiseplein met de typische bomen en een oorspronkelijke dorpskern met de straat gelegd in kasseistenen. Het geplande project voorziet een uitbreiding net in de richting van die zone van het Huiseplein met een toename van de bouwdiepte met 6 meter, volgens het bestreden besluit.

Door de aanzienlijke uitbreiding van het bestaande gebouw zal het karakteristiek breed wegprofiel met tal van bomen wijzigen.

Dat verzoekende partijen visuele hinder zullen ondervinden is vaststaand. Hun bestaand uitzicht vanuit hun woning en vanaf hun perceel zal drastisch wijzigen.

Het feit dat de bestaande bomen zouden behouden blijven, volstaat niet als voorwaarde. Deze voorwaarde is immers onuitvoerbaar in het kader van de huidige plannen. Bovendien zijn de bomen niet correct ingetekend op de plannen. Verzoekende partijen zullen dit verder in dit verzoekschrift meer aanduiden.

Tot slot staat het vast dat één boom zeker niet behouden kan blijven, deze boom bevindt zich op het terrein waar het nieuwe gebouw zou worden ingeplant. Deze zilverberk wordt zelfs niet aangeduid op de plannen. Er wordt in het aanvraagdossier ook nergens aangeduid dat het voorwerp van de vergunning het kappen van die boom zou impliceren.

11. In het bestaande gemeentecomplex is er geen dakterras. Met het voorwerp van de vergunningsbeslissing wordt er een dakterras gecreëerd langs de zijde van het nieuwe gebouw van waar er net zicht is op het perceel van verzoekende partijen.

11.1. Vanop het geplande dakterras is er rechtstreekse inkijk mogelijk naar het perceel van verzoekende partijen toe en in het bijzonder naar de tuinzone bij hun woning gelegen op het perceel Huiseplein 14. De inbreuk op hun privacy ingevolge het dakterras is een voldoende hinder en nadeel om hun vereiste belang om de vernietiging te vorderen, aan te duiden. Niet alleen is er inkijk, er zal zeker ook lawaaihinder zijn door de personen die zich op het dakterras bevinden. Het dakterras zal immers gebruikt worden door de bezoekers van de jeugdbeweging en door de bezoekers van de polyvalente zaal. Verzoekende partijen zullen in ernstige mate verstoord worden in het gebruiksgenot van hun perceel. Deze hinder wordt niet vermeden door de oppervlakte van het dakterras – in theorie – te beperken. Verzoekende partijen zullen dit verder in dit verzoekschrift nog meer aanduiden.

11.2. Dit hinderaspect wordt extra versterkt door het hoogteverschil tussen de betrokken percelen. Het perceel waarop het dakterras wordt voorzien ligt aanzienlijk hoger dan het perceel van verzoekende partijen. Dat een hoger gelegen dakterras dat rechtstreeks uitzicht geeft op het perceel van verzoekende partijen hinder creëert, is vaststaand. Een vermindering van de oppervlakte van het dakterras wijzigt daar niets aan.

11.3. Komt daar nog bij dat een deel van het perceel van verzoekende partijen (met huisnummer 14B) een afzonderlijk lot bouwgrond is dat zij wensen te verkopen. Potentiële kopers zullen in rekening brengen dat door het geplande dakterras het gebruiksgenot van dat perceel aanzienlijk zal worden verstoord. Het dakterras heeft inderdaad ook zicht op dat lot zodat ook de potentiële kopers de te verwachten schendingen van hun privacy en de lawaaihinder zullen moeten ondergaan. Concreet betekent dit voor verzoekende partijen als verkopers een aanzienlijke waardevermindering van hun perceel bouwgrond.

Deze waardevermindering van de eigendom van verzoekende partijen impliceert dat zij het vereiste belang hebben om de vernietiging van het bestreden besluit te vorderen (RvVb 12 augustus 2014, A/2014/0542).

12. Ingevolge het voorwerp van het bestreden besluit zal het aantal parkeerplaatsen verminderen met 5, aldus het bestreden besluit. Op dit moment is er ter plaatse reeds een parkeerdruk. Quasi elke avond is er een wel activiteit in het gemeentecomplex. Gezien de uitbreiding van het gebouw, zullen de ruimtes enkel groter worden en zullen er dus ook meer bezoekers verwacht worden.

De nood aan parking zal met andere woorden nog toenemen terwijl met het project net het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd. Bovendien zijn de bomen foutief getekend op de plannen en wordt het langsparkeren voorzien op slechts 5 meter. De voorziene parkeerplaatsen zullen dus de facto zelfs geen parking bieden aan voertuigen. Verzoekende partijen voegen foto's toe die een goed beeld geven van de huidige parkeerdruk.

Door het project zal de parkeerdruk enkel nog toenemen hetgeen voor verzoekende partijen die net aan het gemeentecomplex wonen, hinder zal veroorzaken. Mogelijks gaan voertuigen zich foutief parkeren in de onmiddellijke buurt van de woning van verzoekende partijen.

Het aantal bezoekers zal toenemen en daardoor zal ook het aantal bewegingen van voertuigen (van bezoekers van het complex) toenemen. Ook dit creëert een rechtstreeks nadeel voor verzoekende partijen: er zullen meer voertuigen langs hun woning rijden (en in de buurt parkeren) hetgeen lawaaihinder zal veroorzaken.

13. Bijkomend merken verzoekende partijen op dat de Raad uit het ganse verzoekschrift, ook het deel dat handelt over de middelen, gegevens putten die aantonen dat verzoekende partijen hinder ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (RvVb 24 september 2013, A/2013/0551).

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

1. De verzoekende partijen stellen dat zij een persoonlijk, actueel en wettig belang hebben bij het beroep omdat zij zeker gevolgen van de vergunningsbeslissing zullen ondervinden.

Gevolgen ondervinden is weliswaar onvoldoende om een belang aan te tonen in de zin van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.

Nabuurschap en visuele hinder

2. *In concreto voeren de verzoekende partijen aan dat hun perceel grenst aan het perceel waarop de vergunning betrekking heeft. Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. (...)*

3. *Vervolgens stellen zij dat het karakteristiek breed wegprofiel met tal van bomen zal wijzigen en beroepen zich dus op visuele hinder omdat het bestaand uitzicht vanuit hun woning drastisch zou wijzigen.*

Dit blijkt echter niet uit de bestreden beslissing, die als voorwaarde net oplegt dat de 4 bomen tussen het Huiseplein en het gemeentecomplex behouden moeten blijven. De verzoekende partijen menen dat dit onuitvoerbaar is. Het al dan niet uitvoerbaar karakter van een vergunning (waar een voorwaarde een onlosmakelijk onderdeel vormt) brengt niet de onwettigheid van de vergunning op zich mee.

De vergunning legt als voorwaarde op dat de 4 bomen behouden moeten blijven conform het inplantingsplan in bijlage gevoegd.

De verzoekende partijen kunnen niet ernstig ontkennen dat hun uitzicht weinig zal veranderen wanneer deze 4 bomen aanwezig blijven.

De ene boom die niet behouden zou blijven, een zilverberk, staat achter de andere bomen, zodat het verdwijnen ervan geen impact kan hebben op het visueel aspect van de verzoekende partijen.

Het is daarenboven niet omdat een uitzicht ietwat wijzigt, dat er onmiddellijk ook sprake is van visuele hinder.

*De foto van google streetview uit 2009 bevestigt dit reeds (zie hieronder), de door de verzoekers zelf voorgelegde foto (stuk 5) eveneens.
(figuur)*

Dakterrassen

4. *De verzoekende partijen stellen dat er een dakterras wordt gecreëerd door de bestreden beslissing langs de zijde van het gebouw van waar er zicht is op het perceel van de verzoekende partijen. Zij menen daardoor een inbreuk op hun privacy te ondervinden door inkijk en lawaaihinder. Hun gebruiksgenot zou worden verstoord.*

Deze opmerkingen werden geformuleerd in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen. Dit wordt als volgt beantwoord:

"Op het dak van de KSA-lokalen (1 bouwlaag) wordt een dakterras voorzien dat zowel vanuit de polyvalente zaal als de jeugdbewegingslokalen toegankelijk is en zich situeert op een afstand van ca. 7m ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens. Mede gelet de oppervlakte (90 m²) kan deze buitenruimte het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzones schaden, gelet op de impact inzake privacy en lichten/zichten. Dit aspect van de bezwaren is gegrond. Het dakterras vormt echter samen met de achterliggende buitentrap een vluchtweg vanop de polyvalente zaal op de verdieping die opgelegd werd in het kader van de brandveiligheid. Gelet bovenvermelde argumenten dient de breedte van het dakterras (ca. 6m op plan) beperkt te worden tot max. 2m. Dit beperkt de

gebruiksmogelijkheden en creëert een minimale afstand van ca. 11m ten opzichte van de perceelsgrens, wat tegemoetkomt aan dit aspect van de bezwaren. Deze beperking wordt als voorwaarde opgelegd in de vergunning."

Als voorwaarde wordt dan ook bepaald dat de breedte van het dakterras beperkt wordt tot maximum 2 meter ten opzichte van de zuidgevel van het hoofdvolume van het gebouw, i.p.v. 5.58 meter.

De verzoekende partijen stellen dat de hinder hierdoor niet wordt vermeden, maar verduidelijken dit verder niet. Er kan niet ernstig worden ontkend dat een dakterras met een breedte ten opzichte van de gevel van 2 meter i.p.v. 5.58 meter helemaal iets anders is. In totaal wordt een afstand van 11 meter tot de perceelsgrens gecreëerd. Uit het stuk 7 van de verzoekende partijen, waaruit helemaal niet blijkt vanop welke afstand deze foto is genomen, blijkt wel dat er slechts zijdelings zicht kan zijn van op het dakterras naar de woning en verder enkel op de parking van de verzoekende partijen.

De woning is daarenboven nog een heel eind verder op het perceel opgericht. In een zijdelingse hoek zeker nog 10 à 15 meter.

De verzoekende partijen menen dat het hoogteverschil tussen de partijen het uitzicht zou versterken. Dit wordt helemaal niet geconcretiseerd (welk hoogteverschil, welk effect,). De verwerende partij betwist dat dit enig uitzicht (voor zover dit al een nadeel is) zou versterken, wel integendeel.

Afzonderlijk lot bouwgrond

5. De verzoekende partijen voeren aan dat een deel van hun perceel (nr. 14B) een afzonderlijk lot bouwgrond is dat zij wensen te verkopen. Het dakterras zou een aanzienlijke waardevermindering met zich meebrengen.

Er ligt geenszins enig bewijs van deze bewering voor, niet van de wens om te verkopen (het perceel ligt in een tweede bouwzone), en niet van de waardevermindering die dit zou meebrengen. Het lijkt weinig ernstig te stellen dat een terras van amper 2 meter breed, met de bedoeling de gebruiksmogelijkheden te beperken én een afstand van ca. 11 meter tot de perceelsgrens te creëren nog heel wat verder van eventueel potentiële bebouwing op het terrein), een waardevermindering zou kunnen impliceren.

Een dergelijke afstand is trouwens, gelet op de ligging in een hoek en de afstand tot de perceelsgrens (dus nog verder tot mogelijke bebouwing), geenszins kennelijk onredelijk of abnormaal.

(figuur)

Parkeerplaatsen

6. De verzoekende partijen menen dat de nood aan parking zal toenemen terwijl met het project het aantal parkeerplaatsen zou afnemen.

De bestreden beslissing stelt vast dat het vernieuwde gemeentecomplex enkel functie omvat die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn en dat zich in de onmiddellijke omgeving bijkomende parkeergelegenheid bevindt die kan worden aangewend, indien nodig.

Verder wordt ook naar het gebruikersreglement verwezen, waarbij grote evenementen en particulier gebruik niet worden toegelaten.

Er wordt dan ook geen acuut parkeerprobleem vastgesteld.

De verzoekende partijen poneren louter iets anders en dit omdat de ruimtes groter zouden worden. Dit is wel bijzonder hypothetisch. Geenszins blijkt dat voor eenzelfde activiteit plots meer volk zou aanwezig zijn.

De in het bundel gevoegde foto's over de parkeerdruk kunnen dit geenszins aantonen. De foto's zijn ongedateerd, zodat zelfs niet kan worden achterhaald over welke activiteit dit zou kunnen gaan, of dit wel om een activiteit in het gemeentecomplex gaat, enz.

7. Waar de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van hun hinderaspecten verwijzen naar de middelen of daarop terugvallen, kunnen zij niet worden gevolgd.

*8. De verzoekende partijen concretiseren geenszins dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zullen ondervinden als gevolg van de validerings- of registratiebeslissing.
...*

3.

De verzoekende partijen repliceren als volgt in hun wederantwoordnota:

“ ...

2. Verzoekende partijen beroepen zich niet enkel op het nabuurschap maar hebben in hun verzoek tevens duidelijk gewezen op de hinder en nadelen die zij zullen ondervinden.

2.1. Het feit dat de voorwaarde werd opgelegd dat de bomen zouden behouden blijven, volstaat niet om te voorkomen dat het uitzicht van verzoekende partijen op het karakteristiek wegprofiel met de oude bomen zal wijzigen. Vooreerst wordt het gebouw aanzienlijk uitgebreid (toename van 6 meter volgens het bestreden besluit). Bovendien dienen de bomen drastisch gesnoeid te worden, hetgeen maakt dat zij zullen afsterven. Op zich doet dit laatste zelfs niet ter zake: ook door de snoei op zich zal het uitzicht al in ernstige mate wijzigen en ontstaat er dus visuele hinder.

2.2. Verzoekende partijen ondergaan eveneens hinder door de creatie van een dakterras van waar er een zicht en inkijk is op hun perceel.

In de bestreden beslissing werd als voorwaarde opgelegd dat de breedte van het dakterras dient beperkt te worden tot 2m en volgens verwerende partij impliceert dit dat verzoekende partijen geen hinder meer zouden ondervinden. Verwerende partijen worden vooreerst verzocht het verzoek integraal te lezen. Dan blijkt dat verzoekende partijen wel degelijk gewezen hebben op de schending van hun privacy door inkijk. Deze inkijk blijft mogelijk, of het dakterras nu minder breed wordt gemaakt of niet. Het gaat daarbij uiteraard (ook) om inkijk in hun tuin waar zij eveneens privacy mogen verwachten en al helemaal geen inkijk van bovenaf vanop een dakterras. Het hoogteverschil tussen de betrokken percelen is zo manifest (ongeveer 2 meter) dat het zelfs blijkt uit de foto's die bij het verzoek zijn gevoegd (stuk 14). Indien verwerende partij dit niet ziet, is dit omdat ze het niet wil zien.

2.3. Het perceel met huisnummer 14B is een afzonderlijk lot bouwgrond. Het verkoopbaarheidsattest toont dit aan. Het dakterras betekent wel degelijk dat er op dat lot zicht zal zijn van bovenaf. De waardevermindering kan niet ernstig worden betwist.

2.4 Ingevolge het voorwerp van het bestreden besluit zal het aantal parkeerplaatsen verminderen met 5, volgens het bestreden besluit. Op dit moment is er ter plaatse reeds een parkeerdruk. Dat de foto's niet verduidelijken om welke activiteiten het zou hebben gegaan, is irrelevant. Waar het om gaat is, is dat er reeds parkeerdruk is en dat door de vergunde werken dit enkel zal toenemen.

Gezien de uitbreiding van het gebouw, zullen de ruimtes enkel groter worden en zullen er dus ook meer bezoekers verwacht worden. Hier is niets hypothetisch aan. Gezien er extra polyvalente zalen zullen zijn, kunnen er meerdere activiteiten tegelijkertijd worden gepland. Het is enkel logisch dat er dus ook meer bezoekers op hetzelfde moment zullen zijn in het gemeentecomplex.

De nood aan parking zal nog groter worden en de hinder voor verzoekende partijen staat vast. Zo zullen er voertuigen dubbel parkeren, mogelijk parkeren op hun perceel en ontstaan er onveilige situaties. Ook het aantal vervoersbewegingen zal onvermijdelijk toenemen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kan worden ondervonden.

Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. De belangvereiste mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.1.

De verzoekende partijen geven in hun inleidend verzoekschrift een uitgebreide toelichting omtrent het belang dat zij bij de voorliggende vordering menen te hebben. Als eigenaars en buurtbewoners wijze ze onder meer op privacy-, zicht-, lawaai- en mobiliteitshinder (parkeerdruk en toename verkeersbewegingen) ter adstructie van hun belang en daarnaast wijzen zij op de waardevermindering die de privacy- en geluidshinder met zich zal meebrengen voor het afzonderlijke lot bouwgrond waarvan zij eigenaar zijn.

Hoewel niet alle hinder en nadelen die de verzoekende partijen ter motivering van hun belang aanhalen even pertinent, dan wel waarschijnlijk zijn, neemt dit niet weg dat er minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen afdoende aannemelijk maken dat zij privacy- en geluidshinder kunnen ondervinden ingevolge het vergunde project.

Zij verduidelijken onder meer dat er vanaf het door de bestreden beslissing voorziene dakterras, ondanks de beperking in breedte, inkijk naar hun perceel (en in het bijzonder naar de tuinzone) kan ontstaan waardoor hun privacy mogelijk in het gedrang kan komen. De verzoekende partijen leggen foto's ter illustratie van de gevreesde inkijk neer. Bovendien zou het gebruik van dit dakterras (door leden/ bezoekers van de jeugdbeweging die hun lokalen in het voorziene gebouw zullen hebben enerzijds en door bezoekers van de polyvalente zaal anderzijds) ook geluidshinder met zich mee kunnen brengen.

Aldus maken de verzoekende partijen naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij als gevolg van de bestreden beslissing minstens het risico lopen om de geschetste hinder te ondergaan.

2.2.

De kritiek van de verwerende partij, die er in essentie op neerkomt dat de verzoekende partijen het vereiste belang ontberen omdat de door hen aangevoerde hinder niet voldoende zwaar dan wel ernstig zou zijn (de verwerende partij wijst op de beperkte breedte van het dakterras, de afstand tot de perceelgrens respectievelijk bebouwing, het 'zijdelings' karakter van de inkijk), kan niet worden aangenomen.

Ter staving van hun belang bij de voorliggende vordering is het immers niet vereist dat de verzoekende partijen aantonen dat de hinder en nadelen die zij aanvoeren bepaalde tolerantie- en/of redelijkheidsgrenzen overschrijden. Het is evenmin vereist dat de aangevoerde hinder en nadelen ondraaglijk zijn opdat ze aangewend kunnen worden ter adstructie van hun belang.

De verwerende partij lijkt uit het oog te verliezen dat hinder als constitutief element van het belang bij een beroep een andere finaliteit kent en derhalve anders wordt beoordeeld dan hinder als aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening. De Raad herhaalt dat de verzoekende partijen niet het onweerlegbaar bewijs van de aangevoerde hinder dienen te leveren, doch enkel het risico daarop voldoende aannemelijk dienen te maken.

Bovendien lijkt de verwerende partij vooral de privacyhinder (door inkijk) te willen nuanceren, maar weerlegt zij geenszins dat er geluidshinder zou kunnen ontstaan door het gebruik van het met de bestreden beslissing vergunde dakterras.

3.

Uit het dossier blijkt dat de vordering voor het overige tijdig en regelmatig is ingesteld. De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in een eerste middel op de schending van art. 4.7.26, § 3 en § 5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 16, 2° a) en 16, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling) en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

Onvolledige aanvraag – onduidelijke plannen

(...)

14. *Het aanvraagdossier is onduidelijk en onvolledig samengesteld zodat op basis daarvan geen rechtsgeldige vergunning kan worden verleend.*

De plannen duiden niet op correcte wijze de voorkomende beplantingen aan, de bovengrondse infrastructuur en de voorkomende nutsvoorzieningen. De buitenafmetingen worden evenmin vermeld op de plannen (art. 16,3° Besluit van 28 mei 2004). Ook de bestaande hoogstammige bomen worden niet correct ingetekend op de plannen. De lindes worden niet op de juiste plaats getekend en de zilverberk (die dient gekapt te worden voor de uitbreiding van het gebouw) wordt gewoon niet getekend op de plannen.

15. *Deze informatie is nochtans cruciaal om de aanvraag op zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen. Dit klemmt eens te meer nu de beplantingen en de aanwezige bomen behoren tot het kenmerkend uitzicht van het Huiseplein. Bovendien worden er op de plannen 'bestaande bomen' getekend langs de zijde van het perceel van verzoekende partijen terwijl er daar geen sprake is van 'bestaande bomen' die een eventuele buffer zouden kunnen vormen. Tot slot, door het verkeerd opnemen van de bestaande lindes, wordt er een verkeerd beeld gecreëerd aangaande de mogelijkheid om parkeerplaatsen te creëren.*

Evenmin wordt er aangeduid en verduidelijkt hoe een uitbreiding van het gebouw in de richting van het Huiseplein (richting kerk) met ongeveer 6 meter (volgens het bestreden besluit) mogelijk zal zijn met behoud van de bestaande bomen. Deze beoordeling wordt zelfs onmogelijk gemaakt door het gebrek aan duidelijke metingen op de plannen. Verzoekende partijen hebben het één en ander nagemeten en de gevel zal uiteindelijk zelfs bijna 7 meter naar voor komen.

Verzoekende partijen hebben dit zelf nagegaan en stellen vast dat de kroon van de bomen vandaag de dag tot ongeveer 13m in diameter is. De in de plannen voorgestelde uitbreiding langs de zijde van het Huiseplein zou een aanzienlijke snoei betekenen van de kroon en een fatale kap van het vitale wortelgestel van de bomen met verschillende meters. Nergens in de plannen en/of in de nota wordt hierover gesproken. Laat staan dat de invloed van dergelijke snoei op het behoud van de bomen wordt onderzocht en aangeduid.

16. *Komt daar nog bij dat de foto's die zijn toegevoegd dateren van 29.04.2012 zijnde van meer dan 4 jaar (!) van voor het aanvraagdossier. Ook aan de hand van de foto's zal er dus geen correcte inschatting kunnen worden gemaakt van de bestaande situatie.*

Verzoekende partijen voegen recente foto's toe waaruit de werkelijke actuele situatie blijkt.

17. *Een zorgvuldig handelende overheid had om bovenvermelde redenen de aanvraag moeten afwijzen. Op basis van een onvolledig dossier met onduidelijke plannen zonder voldoende informatie erop aangeduid en op basis van gedateerde foto's kon er onmogelijk een rechtsgeldige vergunning worden verleend.*

18. *De aanvrager heeft bovendien cruciale informatie achtergehouden. Uit het rapport van bodemsanering blijkt dat er een nieuwe bodemverontreiniging is. De aanvrager was daarvan reeds langer op de hoogte doch heeft het dossier ingediend zonder daarvan melding te maken.*

Daardoor werd het voorwerp van de aanvraag niet correct voorgesteld (art. 16, 2°, a) Besluit van 28 mei 2004). Er werd een vergunning aangevraagd voor de renovatie en uitbreiding van het gemeentecomplex terwijl ingevolge de verplichting tot sanering dit meer dan waarschijnlijk niet houdbaar zal zijn. De motivering in de nota kan dienvolgens evenmin stand houden. Waar er eerder werd gemotiveerd dat de betonnen draagstructuur en de kelder zouden behouden blijven 'uit duurzaamheidsoverwegingen', kan hierin niet worden volhard gezien de uitgebreide verplichting tot sanering die aan de aanvrager wordt opgelegd.

...

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

" ...

10. *Het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit Besluit Dossiersamenstelling volstaat echter niet dat om een vergunningsaanvraag te weigeren. Onjuistheden en/of lacunes in het bouwdoossier kunnen enkel tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning leiden indien zij, enerzijds, van die aard zijn dat ze de vergunningverlenende overheid hebben misleid en haar hebben verhinderd met kennis van zaken te beslissen en, anderzijds, beslissend geweest zijn voor de toekenning van de vergunning. Het is daarenboven aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. Het komt de Raad niet toe over te gaan tot het onderzoek en zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. (RvVb/A/1617/0506 van 24 januari 2017; RvVb/A/1617/0784 van 18 april 2017; RvVb/A/1516/1437 van 16 augustus 2016).*

11. *In casu kan niet worden gesteld dat de vergunningverlenende overheid werd misleid.*

Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat zijzelf heeft vastgesteld dat de hoogstammige bomen (lindes) verkeerd waren ingetekend op de plannen. Er wordt een voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing en een plan als bijlage bij de vergunning gevoegd.

Uit de foto's in het aanvraagdossier bleek ook de aanwezigheid van een zilverberk, zodat ook dit aan de overheid bekend was. Er werd geen voorwaarde tot behoud van deze berk opgelegd, ook al werd dit voor de andere bomen uitdrukkelijk wel gedaan.

12. *De foto's zijn inderdaad gedateerd op 29 april 2012. Dit was aan de vergunningverlenende overheid bekend, aangezien de datum nadrukkelijk op de foto's is*

vermeld. Zij werd derhalve op geen enkele wijze misleid. Ook hier ligt geen schending voor van de aangehaalde beginselen en bepalingen.

13. *Welke bovengrondse infrastructuur of nutsvoorzieningen niet correct zouden zijn ingetekend, is niet duidelijk.*

14. *Dat de 4 bomen niet zouden kunnen blijven staan door de nieuwbouw is een loutere hypothese van de verzoekende partijen. Zij beweren dat het snoeien van de bomen een fatale klap zal meebrengen. Dit is puur een veronderstelling van de verzoekende partijen.*

15. *De verzoekende partijen menen dat cruciale informatie werd achtergehouden omdat uit het rapport van bodemsanering een bodemverontreiniging blijkt. Het voorwerp van de aanvraag zou volgens hen niet correct zijn voorgesteld. Dit zou tot gevolg hebben dat de verleende vergunning meer dan waarschijnlijk niet houdbaar zal zijn.*

Het feit dat een stedenbouwkundige vergunning niet uitvoerbaar zou zijn, heeft echter niets met de wettigheid ervan te maken.

Het voorgelegde rapport dateert bovendien van 14 juni 2017, dus van na de bestreden beslissing (26 mei 2017). Het rapport kon dus geenszins worden voorgelegd bij de aanvraag.

Het feit dat geen melding wordt gemaakt van een rapport van bodemsanering, kan bovendien niet als een lacune in het aanvraagdossier worden gezien.

...

3.

De tussenkomende partij stelt nog het volgende:

“ ...

De aantijgingen van verzoekende partijen omtrent de onjuistheid of onvolledigheid van de plannen zijn niet correct.

** Volgens verzoekende partijen zouden de buitenafmetingen niet vermeld worden op de plannen. Nochtans bevatten de plannen zeer duidelijk de buitenafmetingen van het gebouw. Als voorbeeld kan verwezen worden naar het inplantingsplan en het plan van het gelijkvloers:*

(figuur)

** Verzoekende partijen stellen dat de plannen de bestaande hoogstammige bomen niet correct zouden weergeven.*

Deze bewering is evenmin correct. Het inplantingsplan bestaande toestand geeft wel degelijk een correct beeld van de 4 lindes en de zilverberk aan de westkant van het project. Deze bomen worden op de correcte locatie weergegeven.

(figuur)

Op het inplantingsplan 'nieuwe toestand' staat de berk niet meer vermeld vermits het gebouw op deze locatie uitgebreid wordt. Hieruit volgt impliciet doch zeer duidelijk dat de berk gerooid wordt.

De vier lindes werden op het inplantingsplan 'nieuwe toestand' niet meer weergegeven en vervangen door nieuwe bomen. Dit was een materiële vergissing die tijdens de procedure is opgemerkt door verwerende partij en die ook is rechtgezet. De architect heeft tijdens de procedure een aangepast inplantingsplan 'nieuwe toestand' overgemaakt aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarop de vier te behouden lindes opnieuw correct worden weergegeven (op dezelfde wijze als op bovenstaand plan van de bestaande toestand). Op dit plan werd ook de inplanting van de parkeerplaatsen tussen de bomen zeer beperkt aangepast. Het behoud van deze 4 lindes werd in de vergunning als uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen.

Uit dit plan blijkt ook duidelijk dat de parkeerplaatsen wel degelijk compatibel zijn met de te behouden lindes.

Verzoekende partijen vergissen zich voorts wanneer zij beweren dat de gevel aan de westkant 7m zou opschuiven en dat hierdoor het behoud van de bomen niet mogelijk zou zijn.

*Het gebouw komt 5,99m naar voor ten opzichte van het bestaande gemeentecomplex. Dit blijkt duidelijk uit de vergelijking tussen de plannen van de bestaande en nieuwe toestand. Aangezien de nieuwe achtergevel (as D) samenvalt met de achtergevel van het bestaande gebouw en rekening houdend met de diepte van 11 m van het bestaande gebouw, komt het nieuwe gebouw $16,99 - 11 \text{ m} = 5,99 \text{ m}$ naar voor ten opzichte van het bestaande gebouw.
(figuur)*

Ook de bewering van verzoekende partijen dat de kruin van de bestaande lindes een diameter zou hebben van 13 m, is eenvoudigweg niet correct.

*Onderstaande foto's dd. 25/01/2017 tonen aan dat de huidige kruin geen 13 meter als diameter heeft. Deze foto's werden genomen bij het opmeten van de boomstammen: de positie van deze stammen werd volgens deze opmetingen ingetekend op de plannen die aan Ruimte Vlaanderen werden overgemaakt.
(figuur)*

*De kruin van de huidige lindes komt, zoals te zien op onderstaande foto's, niet voorbij de huidige parkeerplaatsen. De uitbreiding van het gebouw overlapt ongeveer 1 meter met de huidige parkeerplaatsen. Bijgevolg hoeven de lindes maar ca. 1 m bijgesnoeid te worden en kunnen zij zonder meer behouden blijven.
(figuur)*

** Dat het aanvraagdossier oudere foto's bevat (uit 2012) is correct doch niet relevant. De toestand van de gebouwen en van het openbaar domein is sedertdien niet noemenswaardig gewijzigd zodat deze foto's nog steeds representatief zijn voor de bestaande toestand. Verzoekende partijen geven niet aan op welk essentieel punt deze foto's achterhaald zouden zijn.*

Het is bovendien vaste rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State dat onvolledigheden in het aanvraagdossier enkel dan kunnen leiden tot de onwettigheid van de vergunning, indien de verzoekende partij aantoonst dat de vergunningverlenende overheid misleid werd en dat deze onvolledigheid bovendien beslissend was voor de toekenning van de bouwvergunning.

"Onjuistheden, vergissingen of leemten in het bouwdoossier kunnen tot de vernietiging van de bouwvergunning leiden, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de bouwvergunning. De verzoekster beperkt zich ertoe te stellen dat het bouwdoossier leemten, zoniet onduidelijkheden bevat, maar laat na aan te tonen dat de overheden hierdoor misleid zijn." (R.v.St. 4 juni 2008, nr. 183.772, De Wit)

Verzoekende partijen geven niet aan hoe de verwerende partij misleid zou zijn door de foto's (waarvan de datum duidelijk vermeld wordt op de foto) en hoe dit beslissend zou geweest zijn bij de toekenning van de vergunning.

** Volgens verzoekende partijen heeft tussenkomende partij essentiële informatie achtergehouden m.b.t. bodemverontreiniging op het perceel.*

Het is voor tussenkomende partij niet duidelijk hoe de bodemtoestand zou kunnen leiden tot de onwettigheid van de vergunning. De verplichtingen van tussenkomende partij als eigenaar van het perceel ten opzichte van OVAM staan los van huidige vergunningsaanvraag.

Eventuele bodemonderzoeken worden ook nergens vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering op de dossiersamenstelling als verplicht bij vergunningsaanvraag te voegen. Dit besluit wordt dus sowieso niet geschonden.

Verzoekende partijen gaan er van uit dat ten gevolge van de op tussenkomende partij rustende saneringsverplichting het behoud van de betonnen draagstructuur en de kelder niet mogelijk zal zijn en de vergunning dus mogelijks niet zal kunnen uitgevoerd worden.

Ten eerste is dit niet correct. De sanering kan en zal uitgevoerd worden zonder afwijking van de vergunning. Ten tweede is dit ook niet relevant. De uitvoering van de vergunning staat los van de wettigheid ervan.

Tenslotte dateert het onderzoek waarnaar verzoekende partijen verwijzen van na het bestreden besluit, zodat verzoekende partijen het onmogelijk bij de aanvraag konden voegen en verwerende partij er onmogelijk rekening mee kon houden.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren als volgt:

"...

3.1. Tussenkomende partij wijst dat er wel degelijk buitenmaten zijn vermeld. Gelukkig maar... Het gaat erom dat de afstanden die noodzakelijk zijn om een goede en correcte beoordeling te maken net niet zijn vermeld:

- de afstand van de gebouw tot aan de bomen en de parkeerplaatsen blijkt niet uit de plannen, dus ook niet uit het plan 'nieuwe toestand' op basis waarvan de vergunning werd verleend.

- evenmin kan uit het plan worden opgemaakt wat de afstand is tot de perceelsgrens van verzoekende partijen.

- het bijgebouw van verzoekende partijen dat al jaren geleden werd gesloopt, staat er nog altijd op. Verzoekende partijen verwijzen naar hun oorspronkelijk stuk 1 waar de woning van verzoekende partijen anders op getekend staat dan op het plan nieuwe toestand (en dat dus nochtans de basis vormt van de bestreden beslissing).

Dat de kroonlijsthoogte enkel zou opgetrokken worden in functie van isolatie, zonnepanelen en technieken, is niet correct. Het bestaande gebouw heeft een hoogte van 7,45 meter terwijl het nieuwe gebouw maximum 7,50 meter zou zijn, volgens de informatie uit het aanvraagdossier. Een verhoging met 0,05 meter volstaat helemaal niet in functie van 'isolatie, zonnepanelen en technieken'.

Zowel het aspect van de bomen, van de parkeerplaatsen, van de visuele hinder en de inking, zijn aan bod gekomen in de bezwaarprocedure. Deze aspecten konden echter niet zorgvuldig beoordeeld worden gezien de onduidelijke plannen. Verzoekende partijen wijzen er nog op dat de plannen helemaal niet volgens de regels van de kunst zijn opgemaakt: het plan bestaande toestand en het plan nieuwe toestand zijn niet zo getekend dat deze op elkaar zouden kunnen worden gelegd om een vergelijking te kunnen maken.

Dat de plannen onduidelijk en onvolledig zijn, staat vast (bijkomend wordt nog gewezen op het niet aanduiden van de breedte van de goot en het voetpad, het niet aanduiden van de verlichtingspaal, de zijtoegang tot het perceel van verzoekende partijen staat niet vermeld,...).

3.2. De 4 lindes waren verkeerd getekend op het plan. Ook op het plan nieuwe toestand zijn deze nog steeds niet correct getekend. Verzoekende partijen wijzen op het plan gevoegd bij het bestek. Daaruit blijkt dat de kruin van 3 van de 4 lindes zou raken aan het nieuwe gebouw. Dat er geen sprake is geweest van misleiding, kan dus nu nog moeilijk worden volgehouden.

Er wordt op geen enkel ogenblik aangeduid of gemotiveerd hoe de bomen in die situatie behouden zouden kunnen blijven. Gelet op de grootte van de kruin en de plaatsing tegenover het geplande nieuwe gebouw (zoals het dus blijkt uit het eigen bestek van verwerende partij!!), is geenszins een evidentie, integendeel.

Indien de gemeente Zingem duidelijke en correcte plannen had ingediend (die overeenstemmen met de werkelijkheid) zou er ook geen discussie ontstaan over de grootte van de kruin. Door nu foto's toe te voegen wordt hieraan niet tegemoet gekomen. Temeer uit het bestek (eveneens van de hand van verwerende partij!) blijkt dat de kruin van de grootste linde een diameter heeft van 12,60 meter.

Verzoekende partijen voegen foto's toe waaruit de impact van de snoei blijkt. Het gaat duidelijk om veel meer dan het bijsnoeien met 1 meter. Opnieuw geeft verwerende partij de werkelijkheid niet correct weer. Verzoekende partijen herhalen dat de in de plannen voorgestelde uitbreiding langs de zijde van het Huiseplein een ernstige snoei betekent, zoals nu ook blijkt uit de foto's. Van de kruin van 12,60 meter blijkt nog ongeveer 5 meter over...

Nergens in de plannen en/of in de nota werd hierover gesproken. En de informatie die dan wel werd gegeven, was foutief.

3.3. Gezien de lindes niet correct zijn getekend, zijn de parkeerplaatsen dit logischerwijze ook niet. Zoals vermeld worden daarbij geen maten vermeld. Het staat vast dat de plaatsen onvoldoende groot zullen zijn om langs te parkeren. Indien het plan volledig en correct zou zijn geweest, had het één en ander eenvoudig uit het plan kunnen blijken.

3.4. Op het plan nieuwe toestand (gevoegd bij de bestreden beslissing) worden er langs de perceelsgrens met verzoekende partijen hoogstammige bomen getekend. Deze hoogstammige bomen zijn gewoon onbestaande! Bij het beoordelen van de schending van de privacy speelt dit natuurlijk een rol.

Op de oude foto's bij het vergunningsdossier waren deze bomen (zij het in de vorm van opgeschoten hakhout) wel nog te zien. De foto's zijn dus geenszins representatief.

3.5. De gemeente Zingem was ervan op de hoogte dat in 1999 er een calamiteit was met de ondergrondse stookolietank. Dat zij dat nu komt te beweren dat zij de vergunningverlenende overheid daarover niet kon inlichten omdat het onderzoek dateert van na de aanvraag, is veelzeggend. Het is tussenkomende partij die op de hoogte was van de calamiteit en die beslist heeft éérst de aanvraag in te dienen én dan pas een onderzoek naar de verontreiniging te laten uitvoeren. Haar 'excuus' gaat dus niet op.

Het gaat erom dat een vergunningverlenende overheid met kennis van álle zaken moet kunnen beslissen en dat daarom een volledig en correct beeld van de situatie moet worden gegeven. Zo niet, kan er geen rechtsgeldige vergunning worden afgeleverd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat het aanvraagdossier onduidelijk en onvolledig is samengesteld, hetgeen niet alleen een schending van het Besluit Dossiersamenstelling inhoudt, doch er ook voor zorgt dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door op basis van een onduidelijk en onvolledig dossier alsnog een vergunning te verlenen.

2.

Artikel 4.7.26, §3 en §5 VCRO luiden in de toepasselijke versie:

“ ...

§ 3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens § 5 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Bij gebreke hieraan wordt de procedure voortgezet. In dat geval doet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk uitspraak in haar beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Zo ja, dan weigert ze de aangevraagde vergunning toe te kennen.

(...)

§ 5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

...”

Aan voormeld artikel wordt uitvoering gegeven door het Besluit Dossiersamenstelling, dat (onder hoofdstuk V) bepaalt welke stukken het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning (waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is) (minstens) moet bevatten.

Artikel 16 Besluit Dossiersamenstelling bepaalt:

“ ...

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

(...)

2° een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven:

a) het voorwerp van de aanvraag;

(...)

3° de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager en de architect als zijn medewerking vereist is, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm "nummer van het plan/totaal aantal plannen", met minstens:

(...)

c) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/500, met minstens:

(...)

3) de ter hoogte van het goed op het openbaar domein voorkomende beplantingen en bovengrondse infrastructuur, alsmede de vermelding van de voorkomende nutsvoorzieningen;

(...)

6) het bovenaanzicht van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;

(...);

e) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens:

(...)

2) de grondplannen van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, met per ruimte de vermelding van de bestemming en de belangrijkste binnen- en buitenafmetingen, en met aanduiding van de plaatsen waar de doorsnede(n) is of zijn genomen;

...”

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.1

De Raad merkt vooreerst op dat de verzoekende partijen hun in het inleidend verzoekschrift weinig gestructureerde eerste middel (aanmerkelijk) uitbreiden in hun wederantwoordnota, wat ook blijkt uit de bespreking van sommige middelonderdelen.

In zoverre de verzoekende partijen het eerste middel, minstens sommige onderdelen ervan, een andere wending geeft in hun wederantwoordnota, dan wel pas op dat ogenblik hun argumentatie uiteen zetten, terwijl zij niet verduidelijken en het evenmin aannemelijk is waarom zij dit niet reeds in hun verzoekschrift konden opwerpen noch waarom dit de openbare orde aanbelangt, zijn deze uitbreidingen onontvankelijk.

3.2

In wat de Raad als een eerste en tweede middelonderdeel beschouwt, menen de verzoekende partijen louter dat *“de plannen niet op correcte wijze de nutsvoorzieningen en infrastructuur aanduiden”*, respectievelijk dat *“er geen buitenafmetingen worden vermeld op de plannen”*.

Nog daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partijen niet verduidelijken met welke bepalingen dit in strijd zou zijn zodat de Raad enkel kan vermoeden dat zij hiermee verwijzen naar artikel 16, 3°, c), 3) Besluit Dossiersamenstelling respectievelijk artikel 16, 3°, e), 2) Besluit Dossiersamenstelling (zoals hoger geciteerd), stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen evenmin uiteen zetten welke nutsvoorzieningen en infrastructuur niet – dan wel incorrect- zouden zijn aangeduid op de plannen en waarom, respectievelijk welke afmetingen zouden ontbreken.

Een dergelijk vaag betoog laat de Raad niet toe zijn wettigheidstoezicht uit te oefenen, minstens wordt hiermee de vermeende schending van de hierboven aangehaalde bepalingen niet aangetoond. Het is niet de taak van de Raad om – in de plaats van de verzoekende partijen – hun middelen te ontwikkelen. De Raad oordeelt, met verwijzing naar zijn oordeel onder 3.1, dat (de verdere) uitwerking/uitbreiding van deze middelonderdelen in de wederantwoordnota niet kan worden aanvaard.

De Raad benadrukt dat een middelonderdeel in principe in het verzoekschrift dient te worden ontwikkeld (hetgeen een duidelijke en voldoende omschrijving van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop de aangevoerde regelgeving of beginselen worden geschonden, impliceert). Hoewel op voormeld principe uitzonderingen bestaan, zijn deze *in casu* niet van toepassing.

3.3

In een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de voorkomende beplantingen, dan wel hoogstammige bomen, niet op correcte wijze worden aangeduid op de plannen. Zij verduidelijkt dat er ‘bestaande bomen’ getekend worden waar er geen zijn, met name aan hun perceelgrens, dat vervolgens de lindes niet op de juiste plaats zouden zijn getekend en tot slot dat de zilverberk (ten onrechte) niet wordt getekend op de plannen.

Hoewel de verzoekende partijen nalaten dit te verduidelijken, oordeelt de Raad dat dit betoog kan worden begrepen als het (onder meer) aanvoeren van een schending van artikel 16, 3°, c), 3) en 6) Dossiersamenstellingsbesluit.

3.3.1

De Raad stelt vast dat er op de (inplantings)plannen, inderdaad “bestaande bomen” zijn getekend ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoekende partijen. De verzoekende partijen menen klaarblijkelijk wel dat daar geen bomen stonden/staan, doch zetten niet uiteen waaruit dit zou

moeten blijken. Ook elke verwijzing naar hun overtuigingsstukken ontbreekt op dit punt. Het is niet aan de Raad om in alle overtuigingsstukken op zoek te gaan naar elementen die dit concrete betoog ondersteunen. Nog los daarvan, stelt de Raad vast dat, in de mate de bij het verzoekschrift gevoegde foto's kunnen dienen tot ondersteuning van de stelling van de verzoekende partijen (dat er aan de perceelsgrens geen bomen aanwezig zijn), dit alleszins geen gedateerde foto's betreffen zodat het minstens niet duidelijk is wanneer deze zijn genomen t.o.v. de aanvraag en deze de onvolledigheid van het aanvraagdossier niet aantonen.

De Raad stelt dan ook vast – nog daargelaten de vraag of op grond van voormeld artikel 16, 3°, c), 3) en 6) Besluit Dossiersamenstelling überhaupt wel de plicht bestond om ook de (al dan niet) voorkomende hoogstammige bomen weer te geven wanneer deze zich niet op de projectpercelen bevinden en evenmin op het openbaar domein - dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er tekortkomingen zijn in de dossiersamenstelling die aanleiding zouden kunnen geven tot een onvolledige beeldvorming van de aanvraag, noch dat de verwerende partij op basis van de in het dossier aanwezige gegevens niet met kennis van zaken over de aanvraag kon beslissen.

In de context van de bijzondere procedure maken de verzoekende partijen ook niet duidelijk of aannemelijk dat de adviserende en de vergunningverlenende overheid of de verzoekende partijen zelf (met het oog op inspraak) de aanvraag ingevolge het ontbreken van de betreffende stukken niet met de vereiste (volledige) kennis van zaken konden beoordelen, dan wel dat ze misleid werden. Ze tonen niet aan dat (en hoe) het vermeende ontbreken/foutief weergeven van deze elementen haar in de mogelijkheid tot inspraak met kennis van zaken, dan wel enig vergunningverlenend bestuur of enige adviesinstantie in het beoordelingsvermogen, getroffen heeft.

Aangezien ze deze elementen niet aantonen, noch aannemelijk maken, tonen de verzoekende partijen evenmin aan welk belang ze hebben bij de vermeend onjuiste gegevens.

3.3.2

Over de vier lindes stellen de verzoekende partijen louter dat deze “niet op juiste plaats” getekend worden, wat als gevolg zou hebben dat er een verkeerd beeld ontstond over de mogelijkheid van parkeerplaatsen. De verzoekende partijen laten na uiteen te zetten wat zij hiermee concreet bedoelen. Op welk plan te zien zou zijn dat de vier lindes “niet op de juiste plaats” zouden zijn getekend, waaruit de “foutieve plaats” blijkt en wat de “juiste plaats” zou zijn, wordt geenszins uiteengezet.

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen daaraan toe dat dit “blijkt uit het plan gevoegd bij het bestek”. In de mate zij hiermee verwijst naar haar bij de wederantwoordnota gevoegd nieuw stuk 1 “bestek bomen”, zet zij geenszins uiteen en valt evenmin in te zien hoe daaruit zou blijken dat de vier lindes verkeerd ingetekend waren. Het betoog van de verzoekende partijen overstijgt het niveau van loutere beweringen niet.

Een dergelijk vaag betoog laat de Raad niet toe haar wettigheidstoezicht uit te oefenen, minstens wordt hiermee de vermeende schending van de hierboven aangehaalde bepalingen niet aangetoond. Het is niet de taak van de Raad om – in de plaats van de verzoekende partijen – hun middelen te ontwikkelen.

3.3.3

Verder stellen de verzoekende partijen dat “de zilverberk niet wordt getekend op het plan”. In de mate dat de verzoekende partijen hiermee zouden verwijzen naar het ‘inplantingsplan nieuwe toestand’ waar inderdaad de zilverberk niet wordt ingetekend, is dit logisch nu deze niet wordt behouden en aldus zal moeten worden gerooid, aangezien duidelijk blijkt dat de uitbreiding van de

constructie aldaar plaatsvindt. Dit blijkt afdoende uit de vergelijking tussen het 'inplantingsplan bestaande toestand' en het 'inplantingsplan nieuwe toestand'. Dat 'het kappen van bomen' nodig is, blijkt overigens tevens uit de project-m.e.r.-screeningsnota. De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat de relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of te verwijderen hoogstammige bomen zouden ontbreken.

3.4

In wat de Raad als een vierde middelonderdeel beschouwt, uiten de verzoekende partijen losse kritieken waarmee zij in essentie menen dat het ongeloofwaardig is dat de bomen (vermoedelijk worden de lindes bedoeld) zullen kunnen worden behouden in het licht van uitbreiding van het gebouw richting de kerk met 6 meter (waarvan zij beweren dat het eigenlijk 7 meter is).

De Raad meent dat dit loutere opportuïteïtskritiek betreft, nu er niet kan worden ingezien hoe deze kritiek moet worden geïnterpreteerd in het licht van de aangevoerde schendingen. Deze kritiek wordt herhaald in het vierde middel, alwaar het wel een link vertoont met de ingeroepen schendingen, waardoor de Raad het daar beoordeelt.

3.5

Daarbij aansluitend menen zij dat een aanzienlijke snoei van de kroon zal nodig zijn en dat deze nergens in het aanvraagdossier wordt besproken en dat de invloed daarvan niet zou zijn onderzocht.

Het is de Raad evenwel geheel onduidelijk op basis van welke bepaling van het Besluit Dossiersamenstelling de tussenkomende partij de noodzakelijke snoeiwerken had moeten uiteen zetten in haar aanvraagdossier, nog los van de bedenking dat dit "opnemen op de plannen" praktisch moeilijk werkbaar lijkt. De verzoekende partijen zetten dit geenszins uiteen.

Ook de zorgvuldigheidsplicht verplicht de verwerende partij niet om ieder (uitvoerings)detail van de aanvraag te onderzoeken, minstens zetten de verzoekende partijen dit niet uiteen. Zij menen klaarblijkelijk dat er "drastische" snoeiwerken "noodzakelijk zullen zijn", en dat dit een "fatale klap" zal teweegbrengen voor de bomen, doch staven dit geenszins concreet zodat het loutere aannames betreft.

De Raad herhaalt dat het aan de verzoekende partijen is om hun middel voldoende helder en duidelijk uiteen te zetten en dat het niet de taak is van de Raad om – in de plaats van de verzoekende partijen – hun middelen te ontwikkelen.

3.6

Vervolgens menen de verzoekende partijen dat de bij het dossier gevoegde foto's te oud zijn (meer dan 4 jaar voor aanvraag) om een "correcte inschatting van de bestaande situatie" te kunnen maken. De Raad stelt vast de verzoekende partijen weliswaar menen dat deze foto's "geen correcte inschatting" toelaten, doch dat zij nalaten te verduidelijken waarom deze foto's geen correcte inschatting van de bestaande situatie toelaten.

Het is niet aan de Raad om de door de verzoekende partijen (niet nader gespecificeerde) gevoegde foto's te vergelijken met de foto's in het aanvraagdossier, om daar vervolgens conclusies uit te trekken en het middelonderdeel op dit punt, in de plaats van de verzoekende partijen, te ontwikkelen. Het is integendeel aan de verzoekende partijen om uiteen te zetten waarom de op de foto's getoonde situatie ter plaatse dermate gewijzigd/achterhaald is dat de verwerende partij niet met kennis van zaken kon beslissen.

Pas in hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het niet-representatief karakter van de foto's gelegen is in het feit dat op deze foto's de (op heden niet meer aanwezige) bomen langs haar perceelsgrens zijn te zien.

Vooreerst kan niet worden begrepen waarom de verzoekende partijen dit niet reeds in hun verzoekschrift konden uiteen zetten, daarbij de verwerende en tussenkomende partij een repliekmogelijkheid ontnemend. Bovendien laten zij na uiteen te zetten waarom dit specifieke element belette dat de verwerende partij niet met kennis van zaken kon oordelen over de aanvraag, laat staan dat zij de concrete passage in de bestreden beslissing aanduiden waaruit het onzorgvuldig onderzoek en dito oordeel van de verwerende partij zou blijken.

Hoewel dit uiteraard tot de aanbeveling strekt, wordt in het Besluit Dossiersamenstelling niet expliciet gesteld dat het moet gaan om 'recente foto's', een begrip dat overigens sowieso voor interpretatie vatbaar is. Het Besluit Dossiersamenstelling stelt enkel: *"het dossier bevat (...) 4° minstens zes verschillende, genummerde foto's, minstens drie van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd, en minstens drie van het goed zelf en de percelen, palend aan het goed"*; waarbij 'foto's' volgens artikel 1, 9° van het Besluit Dossiersamenstelling moeten worden begrepen als: *"kleurenfoto, kleurenkopie of afdruk in kleur van een digitale foto"*.

3.7

In wat de Raad als een vijfde en laatste middelonderdeel beschouwt stellen de verzoekende partijen in essentie dat de tussenkomende partij het voorwerp van de aanvraag niet correct zou hebben voorgesteld, in strijd met art. 16, 2° a) Dossiersamenstellingsbesluit, nu door de verplichte bodemsanering de aangevraagde "renovatie en uitbreiding" van het gemeentecomplex niet langer houdbaar zal zijn.

Waar de verzoekende partijen erop lijken te doelen dat de tussenkomende partij het verslag van het beschrijvend bodemonderzoek hadden dienen te voegen bij haar vergunningsaanvraag, verliezen zij daarbij klaarblijkelijk uit het oog dat dit verslag dateert van 14 juni 2017, zijnde ver na het indienen van de aanvraag, en zelfs na het nemen van de bestreden beslissing. Aldus kan artikel 16, 2° a) Besluit Dossiersamenstelling onmogelijk geschonden zijn.

Indien de verzoekende partijen vrezen dat de vergunning omwille van de saneringsplichten niet zal worden nageleefd, betreft dit geen zaak van vergunningverlening maar een zaak van handhaving en dienen zij zich in voorkomend geval te richten tot de daarvoor bevoegde instanties. Ten overvloede merkt de Raad nog op dat de loutere bewering dat de vergunning omwille van de saneringsplicht niet zou kunnen worden uitgevoerd (zoals gepland), geenszins wordt gestaafd, en dit dus een veronderstelling van de verzoekende partijen betreft.

4.

Aangezien uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het aanvraagdossier onduidelijk/onvolledig werd samengesteld, dient ook de vermeende schending van de zorgvuldigheidsplicht door de verwerende partij (die zou hebben beslist op basis van een onvolledig/onduidelijk dossier), verworpen te worden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in een tweede middel op de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht:

“ ...

Milieutoets

(...)

19. Het voorwerp van de aanvraag kan worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject (Bijlage III, 10b MER-besluit). Op basis van de nota m.e.r.-screening kwam de aanvrager tot het besluit dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn. De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar verklaarde zich hiermee akkoord met verwijzing naar ‘de elementen in het dossier’ en naar de ‘screeningsnota’.

Deze motivering voldoet niet aan de wettelijke bepalingen van de Wet van 29 juli 1991. De beslissing zelf dient de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden. De verwijzingen die de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar maakt, volstaan niet. Deze veronderstellen immers dat verzoekende partijen zelf op zoek zouden moeten gaan naar de motieven aangaande de milieutoets in ‘het dossier’ en in de ‘screeningsnota’.

20. In de screeningsnota wordt uitdrukkelijk het volgende opgemerkt: ‘De totale verharde oppervlakte neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie.’ bij het beoordelen van het effect op het watersysteem. Zoals gezegd verwijst de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar naar deze nota en onderschrijft hij aldus de inhoud ervan.

Dit terwijl in de bestreden beslissing aangaande de watertoets er als volgt wordt gemotiveerd: ‘Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie (...)’.
De motivering is aldus intern tegenstrijdig en op deze wijze wordt tevens de materiële motiveringsplicht geschonden. Een tegenstrijdige motivering is niet afdoende, is feitelijk onjuist en dus niet draagkrachtig.

21. In de screeningsnota wordt het potentieel effect van het project op de mens, natuur en landschap, geminimaliseerd en foutief beoordeeld. De verwijzing in de bestreden beslissing naar de nota biedt dan ook geen afdoende motivering die op feitelijk juiste motieven zou zijn gesteund. Indien de nota niet correct wordt ingevuld, is het eenvoudig om tot het besluit te komen dat de milieueffecten niet aanzienlijk zouden zijn. Dit besluit als gevolgtrekking is dan natuurlijk wel feitelijk onjuist!

21.1. Er wordt voorgehouden dat het project weinig bijkomend verkeer zou generen doch deze stelling is op niets gesteund; een mobiliteitsstudie werd niet gevoerd.

Dit terwijl ingevolge de uitbreiding er wel wordt vanuit gegaan dat elk compartiment van het complex een bezetting kan hebben van tussen de 100 en 500 personen. Dit blijkt uit de nota aangaande de brandbeveiliging waarbij er twee uitgangen per compartiment worden voorzien zijnde de norm die van toepassing voor een bezetting tussen 100 en 500 personen.

Een gemeentecomplex waarbij in elk compartiment meer dan 100 personen aanwezig kunnen zijn, zal meer vervoersbewegingen met zich meebrengen en zal eveneens extra parking vereisen. Dit laatste element komt zelfs niet aan bod in de screeningsnota.

21.2. Aangaande de hinder wordt enkel gesproken van emissie inzake geluid en elke andere hinder wordt genegeerd. Dit terwijl het vaststaand is dat er een parkeerdruk zal worden veroorzaakt én dat er ingevolge het dakterras problemen van inkijk ontstaan.

21.3. Bij de motivering aangaande het effect op het landschap wordt eraan voorbij gegaan dat het project gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Dit terwijl dit aspect net bijzonder in overweging dient genomen te worden (Bijlage II Criteria als vermeld in artikel 4.3.2. §1, §2, §2bis, §3, §3bis en §4).

De uitbreiding wordt aangeduid als ‘beperkt’ terwijl het gebouw richting Huiseplein (richting kerk) aanzienlijk wordt verbreed! In de plannen is geen duidelijke maatvoering gehanteerd zodat de bewering dat het om een uitbreiding van 6 meter zou zijn (hetgeen ook al aanzienlijk is) zelfs niet blijkt uit het dossier.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

17. De verzoekende partij voert tegelijk de schending aan van de formele én de materiële motiveringsplicht.

Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de beslissing kent en betwist. Het middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, kan niet dienstig worden ingeroepen (zie onder meer Rvvb 5 juni 2012, nr. A/2012/0233 in de zaak 1112/0204/AI2/0217; Rvvb 24 april 2012, nr. A/2012/0156 in de zaak 1011/0652/SA/2/0717).

Op dit punt is dit onderdeel van het middel onontvankelijk, minstens ongegrond.

De formele motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die eraan ten grondslag liggen en dat die redengeving afdoende moet zijn. Een motivering is afdoende wanneer deze de bestuurde redelijkerwijze in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de beslissing is genomen. De vereiste dat de motivering afdoende is en voldoende draagkrachtig, houdt volgens rechtsleer en rechtspraak ook in dat de motivering duidelijk is, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet en precies.

De Raad oefent hierop een marginaal toezicht uit.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt dus af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De

verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen als deze dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen, hierbij rekening houdend met de opportuniteitsbevoegdheid en de discretionaire marge waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (RvVb/A/1617/0783 van 18 april 2017).

18. De verzoekende partijen hebben in ieder geval geen belang om de schending van de formele motiveringsplicht aan te voeren waar de bestreden beslissing verwijst naar het dossier en in het bijzonder de screeningsnota. Zij geven in de verdere uiteenzetting van het middel immers aan dat zij de concrete motieven kennen, doordat zij commentaar geven op deze motieven.

Het middelonderdeel is onontvankelijk.

19. Wat de screeningsnota betreft, voeren de verzoekende partijen een tegenstrijdigheid aan omdat enerzijds in de screeningsnota gesteld wordt dat de totale verharde oppervlakte niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en anderzijds zou wel over toename worden gesproken in de bestreden beslissing.

Deze passages zijn weliswaar geenszins tegenstrijdig.

De passage in de screeningsnota luidt als volgt :

"De totale verharde oppervlakte neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Het hemelwater dat terecht komt op de daken, wordt gebufferd/geïnfiltreerd op het terrein. Bijgevolg zal het water ten opzichte van de huidige situatie enkel trager bij het overstromingsgevoelig gebied terechtkomen, wat gunstig is."

De passage in de bestreden beslissing stelt bij de watertoets :

"Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput (20.000 liter) en infiltratievoorziening (23.200 liter) met een gemotiveerd groter hergebruik van hemelwater overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening"

De screeningsnota spreekt dus over de 'totale verharde oppervlakte', waarbij zij rekening houdt met de buffering / infiltratie die wordt voorzien.

De bestreden beslissing doet identiek maar verwoordt dit anders.

20. De screeningsnota zou volgens de verzoekende partijen niet op feitelijke juiste motieven zijn gesteund, omdat:

- wordt voorgehouden dat het project weinig bijkomend verkeer zou genereren, maar deze stelling op niets zou zijn gesteund.

Bij dit onderdeel gaan de verzoekende partijen uit van de nota over de brandveiligheid, die er van uitgaat dat elke compartiment een bezetting kan hebben tussen de 100 en 500 personen.

Zij gaan voorbij aan de eigenlijke aanvraag, die enkel de functies omvat die vandaag reeds aanwezig zijn op de site. Er blijkt nergens uit dat er plots, door dezelfde functies, veel meer bijkomend verkeer zou komen.

De screeningsnota stelt dan ook terecht :

"De impact van het project op de bestaande verkeerssituatie is zeer gering wegens het verwaarloosbaar aantal bijkomende vervoersbewegingen, aangezien de activiteiten op de lokale bevolking zijn afgestemd, waardoor er geen aanzienlijke effecten verwacht worden."

De beoordeling is op dit punt niet kennelijk onredelijk.

de parkeerdruk en inkijk niet worden vermeld.

Het is geenszins duidelijk welke milieueffecten de verzoekende partijen hiermee beogen. Het is niet omdat er hinder zou zijn, dat deze ook steeds als aanzienlijk milieueffect moet worden beschouwd.

Over de mobiliteit wordt trouwens in de screening gesteld :

"Het project genereert nauwelijks bijkomend verkeer, waardoor de impact op de gezondheid als beperkt kan beschouwd worden. Aangezien de emissies inzake geluid beperkt en/of tijdelijk van aard zijn, kan besloten worden dat er ook vanuit het geluidsaspect geen aanzienlijke effecten op de gezondheid te verwachten zijn."

Problemen van inkijk zijn geen milieueffect. Hoger bleek trouwens dat de hinder die de verzoekende partijen daardoor menen te ondervinden, sterk moet worden genuanceerd. wordt voorbijgegaan aan de ligging in woongebied met culturele, historische en/esthetische waarde.

De milieuscreeningsnota vermeldt deze bestemming op pagina 2, onder punt 5.

21. Wat de vermelding betreft dat in de plannen geen maatvoering zou worden gehanteerd, kan naar hoger worden verwezen. Het is niet duidelijk welk effect dit op de screeningsnota heeft.

22. Het tweede middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daaraan het volgende toe:

" ...

1. Verzoekende partijen hebben vooreerst geen belang bij het middel. Het enige doel van de screeningsnota is te beoordelen of de opmaak van een project-MER vereist is. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de voorliggende aanvraag onderworpen zou moeten worden aan een project-MER. Zij beweren dit zelfs niet in hun verzoekschrift.

Gelet op de aard van de aanvraag (gemeentecomplex met openbare functies zoals bibliotheek, ksa-lokaal, vergaderzaal, enz.), de ligging van de aanvraag (er is geen enkele

speciale natuurzone of bijzonder kwetsbare functie waarbij door deze specifieke functie het milieu of de gezondheid van de mens in het gedrang zou kunnen komen) en gelet op de beperkte omvang van de aanvraag (het betreft slechts een beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw), is het kennelijk onredelijk om te insinueren dat deze aanvraag onderworpen zou moeten worden aan een project-MER.

Verzoekende partijen kunnen dan ook geen enkel voordeel halen uit dit middel. Het middel beoogt louter een vernietiging om de vernietiging. Dergelijk middel strijdt met art. 35, 3e alinea van het Decreet betreffende de Bestuursrechtscolleges en is dan ook onontvankelijk.

2. *Verzoekende partijen stellen dat de screeningsnota en de watertoets tegenstrijdige verklaringen zouden bevatten aangaande de toename van de verharde oppervlakte.*

Er is geen sprake van tegenstrijdigheid. In de screeningsnota wordt gesteld dat de totale verharde oppervlakte niet toeneemt. Dit is correct. De oppervlakte van de groenzones op het terrein blijft behouden. Het gebouw breidt weliswaar uit, maar dit gaat enkel ten koste van andere verharde oppervlaktes.

In het bestreden besluit wordt bij de beoordeling van de watertoets daarentegen gesteld dat er sprake is van een toename van de verharde oppervlakte die "de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt". Hier gaat het duidelijk enkel om de niet-waterdoorlatende verharding.

3. *Verzoekende partijen stellen dat de uitbreiding van het gemeentecomplex extra vervoersbewegingen met zich mee zal brengen.*

Dit aspect werd wel degelijk behandeld in de screeningsnota:

"De impact van het project op de bestaande verkeerssituatie is zeer gering wegens het verwaarloosbaar aantal bijkomende vervoersbewegingen aangezien de activiteiten op de lokale bevolking zijn afgestemd, waardoor er geen aanzienlijke effecten verwacht worden."

Verzoekende partijen zijn een andere mening toegedaan. In het kader van huidige procedure kan de MER-screening echter hooguit marginaal getoetst worden. Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Zij vergeten bovendien dat Huise een dorp is met slechts ca. 800 inwoners. Het is niet omdat de bestaande ruimtes in het complex vergroot worden, dat hier plotseling een toestroom aan bezoekers zal komen. Het doelpubliek van het complex is daarvoor sowieso veel te klein.

Ook de bestaande functies blijven dezelfde: bibliotheek, KSA-lokalen, polyvalente zalen voor plaatselijke verenigingen (kaarters, KVLV, ...), enz. Deze functies brengen slechts een zeer beperkte mobiliteit met zich mee. Daarbij heeft verwerende partij er terecht op gewezen in het bestreden besluit dat het gebruikersreglement niet toelaat dat er fuiven of grote eetfestijnen zouden georganiseerd worden of dat de ruimtes verhuurd zouden worden voor particulier gebruik.

4. *Volgens verzoekende partijen zouden de parkeerdruk en de privacyhinder niet aan bod komen in de screeningsnota.*

*Dit zijn echter geen van beide elementen die een impact hebben op de gezondheid van de mens of op het milieu. Derhalve dienen deze elementen niet aan bod te komen in een screeningsnota.
..”.*

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“..."

5. Verwerende partij houdt voor dat verzoekende partijen niet tegelijkertijd de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht kan aanhalen om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

De rechtsplichten tot de formele en materiële motivering zijn onlosmakelijk verbonden zodat een te strak onderscheid niet aangewezen is. Hoe dan ook hebben verzoekende partijen telkens op beide motiveringsplichten gewezen zodat de onontvankelijkheid van een (onderdeel van een) middel waarbij gewezen wordt op de schending van de formele motivering, zonder gevolg voor het verzoek tot vernietiging en het middel dan minstens ontvankelijk dient verklaard te worden wat betreft de schending van de materiële motiveringsplicht.

6. Het is op basis van een correcte m.e.r.-screening dat er door het vergunningverlenend orgaan een zorgvuldige beslissing kan worden genomen. Wanneer de nota al niet correct is, kan er logischerwijze geen rechtsgeldige en zorgvuldige beslissing volgen.

Verzoekende partijen hebben wel degelijk belang bij dit middel. De beslissing diende te voldoen aan de motiveringsplicht én voldoet daar niet aan. Bovendien gaat het in de nota toch ook om de effecten voor andere weggebruikers en omwonenden. Welnu, verzoekende partijen grenzen onmiddellijk aan het betrokken perceel.

7. De motivering in de bestreden beslissing is wel degelijk intern tegenstrijdig wat betreft de al dan niet toename van de verharde oppervlakte.

Zowel tussenkomende als verwerende partij trachten hieraan een draai te geven. Geen van beiden slaagt daar echter in:

- volgens de tussenkomende partij is de nota correct wanneer daarin wordt vermeld dat de totale verharde oppervlakte niet toeneemt. Terwijl de ‘toename’ in de bestreden beslissing zou gaan om de ‘niet-waterdoorlatende verharding’. De uitleg slaat nergens op. De ‘verharde’ oppervlakte is hetzelfde als de ‘niet-waterdoorlatende verharding’.*
- volgens verwerende partij zou zowel in de nota als in de beslissing rekening zijn gehouden met de buffering en infiltratie en zouden het gewoon ‘anders’ zijn verwoord. Ook deze uitleg volstaat niet. Ten andere, toont dit dan net aan dat de motivering – als ze al niet intern tegenstrijdig zou zijn – niet zorgvuldig is gebeurd.*

8. In de screeningsnota wordt het potentieel effect van het project op mens, natuur en landschap, geminimaliseerd en foutief beoordeeld. De verwijzing in de bestreden beslissing naar de nota biedt dan ook geen afdoende motivering die op feitelijk juiste motieven zou zijn gesteund. Indien de nota niet correct wordt ingevuld, is het eenvoudig om tot het besluit te komen dat de milieueffecten niet aanzienlijk zouden zijn. Dit besluit is dan natuurlijk wel feitelijk onjuist!

Wanneer er geen mobiliteitsstudie wordt gevoerd door de aanvrager, past het niet dat verzoekende partijen wordt verweten dat er niet aannemelijk wordt gemaakt dat er een toename zal zijn van de verkeersbewegingen en dat de parkeerdruk aanzienlijk zal zijn. De aanvrager geeft (bewust) zeer weinig of foutieve informatie en maakt dan aan verzoekende partijen dergelijk verwijt. Bovendien is het dan nog onjuist.

Een gemeentecomplex waarbij in elk compartiment tot 500 personen aanwezig kunnen zijn, is vaststaand aanzienlijk groter dan het huidige complex (ook al zou de uitbreiding 'maar' 6 meter zijn). Er zijn in het nieuwe complex meerdere polyvalente zalen waar tegelijkertijd een activiteit kan plaatsvinden. Indien er toch niet meer personen zouden worden aangetrokken, waarom werd er door de gemeente dan geopteerd voor een uitbreiding?

De foto's die verzoekende partijen hadden toegevoegd spreken ook voor zich.

Het is vaststaand dat een dergelijk complex meer vervoersbewegingen met zich zal meebrengen en eveneens extra parking zal vereisen. Dit laatste element komt zelfs niet aan bod in de screeningsnota. Volgens verwerende en tussenkomende partij hoeft dit niet. Nochtans wordt er gevraagd naar de effecten voor andere weggebruikers en de hinder en verontreiniging. De beoordeling van de parkeerdruk valt daar wel degelijk onder, net zoals de schending van de privacy van verzoekende partijen als omwonenden.

Bijkomend wordt opgemerkt dat er wordt geschermd met de functies in het gebouw en het gebruikersreglement. Deze elementen zijn geen vaststaande gegevens op basis waarvan een zorgvuldige beslissing kan worden genomen. Het gebruikersreglement kan eenvoudig worden gewijzigd zodat er wel degelijk rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat elk compartiment een bezetting tot 500 personen kan hebben. Ook de functies zouden snel kunnen wijzigen. Blijkbaar zou inderdaad inmiddels de bibliotheek daar al niet meer worden onder gebracht...

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de motivering onder het onderdeel 'milieutoets' niet kan volstaan, nu de juridische en feitelijke overwegingen niet worden vermeld, doch er enkel verwezen wordt naar het dossier en de project-m.e.r.-screeningsnota (hierna: screeningsnota).

Echter zou deze screeningsnota volgens de verzoekende partijen op een bepaald punt tegenstrijdig zijn aan de bestreden beslissing en wordt aldus de materiële motiveringsplicht geschonden. Bovendien zou de screeningsnota de potentiële effecten van het project op de mens, natuur en landschap (meer concreet voor wat betreft mobiliteit, hinder en effect op het landschap) minimaliseren en foutief beoordelen.

Gezien de bestreden beslissing naar deze nota verwijst is zij naar het oordeel van de verzoekende partijen evenzeer op feitelijk onjuiste motieven gesteund.

2.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, nu het mogelijk maken van een beoordeling of een project-MER vereist is, het enige doel van de screeningsnota zou zijn. Nu de verzoekende partijen niet beweren, noch aantonen dat een project-

MER had moeten worden opgesteld, hebben zij geen belang bij het middel, zo meent de tussenkomende partij.

Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren. *In casu* voeren de verzoekende partijen onder meer (in essentie) aan dat de screeningsnota, waarop de verwerende partij haar screeningsbeslissing baseert, inhoudelijk gebrekkig is. Aldus zou de verwerende partij haar oordeel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, niet gebaseerd hebben op afdoende en feitelijk juiste motieven.

Bij een (gebeurlijke) vernietiging zal de verwerende partij de aanvraag opnieuw moeten beoordelen op (het al dan niet aanzienlijk karakter van de) milieueffecten, waarbij er geenszins kan worden vooruitgelopen op deze herbeoordeling. De verzoekende partijen hebben aldus een belang bij een middel dat betrekking heeft op milieueffecten in hun leefomgeving en dat tot een heroverweging van de bestreden beslissing kan leiden. Dat de verzoekende partijen niet zouden aantonen dat een project-MER moet worden opgemaakt, ontnemt hun niet het belang bij het middel.

3.1

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur.

3.2

Artikel 4.3.3, §2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), zoals van toepassing op de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

§ 2.

In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld

op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.
...”

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit) bepaalt:

“ ...

§ 6

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§ 7

De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.

...”

Het toepasselijke artikel 4.7.26, §3 VCRO bepaalt:

“ ...

§ 3 Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt of een vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan de krachtens § 5 bepaalde ontvankelijkheidsvereisten en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Bij gebreke hieraan wordt de procedure voortgezet. In dat geval doet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk uitspraak in haar beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Zo ja, dan weigert ze de aangevraagde vergunning toe te kennen.

...”

Artikel 4.7.26/1 VCRO, zoals toepasselijk, bepaalt:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten ; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

§ 3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.

De aanvrager kan in dat geval een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. De beslissing van de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage, vermeld in artikel 4.3.3, § 6, van hetzelfde decreet, betreft een bindende beslissing voor de overheid, vermeld in paragraaf 1.

...

Uit deze bepalingen volgt dat een initiatiefnemer, in de gevallen vermeld in bijlage III van het project-MER besluit, een screeningsnota bij de vergunningsaanvraag kan voegen, waarbij hij ofwel aantoonst dat 1) er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, ofwel 2) er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Op de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag rust de verplichting om zich uit te spreken over de vraag of een project-MER noodzakelijk is. Een uitzondering op deze regeling bestaat wanneer de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag hierover geen uitspraak doet binnen de decretaal opgelegde termijn, *in casu* 30 dagen. In dat geval doet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk uitspraak in haar beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Zo ja, dan weigert zij de aangevraagde vergunning toe te kennen.

4.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel aanduidt, menen de verzoekende partijen in essentie dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar de screeningsnota en de elementen van het dossier niet kan volstaan, in het licht van de Motiveringswet.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partijen geen belang heeft bij dit middelonderdeel waarmee een schending van de formele motiveringsplicht wordt aangevoerd omwille van het niet uitdrukkelijk weergeven van de motieven in de bestreden beslissing, terwijl zij duidelijk de motieven kent, nu zij verder in het middel deze inhoudelijk bekritiseert.

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partijen niet louter voorhouden dat de bestreden beslissing géén formele motivering zou bevatten, maar meer specifiek de techniek van motivering door verwijzing lijken te bekritisieren.

In de bestreden beslissing is onder meer de volgende motivering opgenomen:

“ ...

MILIEUTOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld. Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van een gemeentecomplex met bibliotheek, jeugdbeweging en polyvalente zalen en kan daarom wel als stadsontwikkelingsproject onder bijlage III van het besluit worden beschouwd. Op basis van de elementen in het dossier en de bijgevoegde m.e.r.-screeningsnota verklaarde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich op 13/02/2017 akkoord met de stelling dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn.

...”

De verzoekende partijen menen dat er niet kan worden verwezen naar andere documenten nu dat impliceert dat “partijen zelf op zoek zouden moeten gaan naar de motieven” in die documenten. De verzoekende partijen geven hiermee kritiek op de methode van motiveren door verwijzing *an sich* zonder uiteen te zetten aan welke voorwaarden (de inhoud van dit stuk dient kenbaar te zijn voor de bestuurde; dit stuk dient zelf afdoende gemotiveerd te zijn; dit stuk moet worden bijgevalen in de uiteindelijke beslissing; er zijn geen tegenstrijdige stukken; het stuk waarnaar verwezen wordt voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, het dient nl. inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig te zijn) *in casu* niet zou voldaan zijn en waarom.

Het middelonderdeel berust bovendien deels op een verkeerde premisse. In weerwil van wat de verzoekende partijen voorhouden, verwijst de verwerende partij niet louter naar de elementen in het dossier en de bijgevoegde screeningsnota, maar in de eerste plaats ook naar haar eigen eerdere (volledigheids- en ontvankelijkheids)beslissing van 13 februari 2017:

“ ...

*Het dossier bevat een **MER-screeningsnota**.*

*U heeft het dossier op mijn verzoek aangevuld met een **MER-screeningsnota**, ik ontving deze op*

Overeenkomstig artikel 4.7.26/1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde deze nota te onderzoeken en een beslissing te nemen of er al dan niet een milieueffectenrapport over het project moet worden opgesteld.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. (stadsontwikkeling).

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van voorliggende MER-screenings-nota kan geoordeeld worden dat de geplande werken niet onderworpen moeten worden aan een project-Mer, gelet dat geen significant negatieve effecten worden gegenereerd.

Het dossier is volledig en ontvankelijk.”

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partijen de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk bijgetreden motivering uit de screeningsbeslissing (dewelke zich in het administratief dossier bevindt en in openbaar onderzoek heeft gelegen) niet in hun betoog betrekken.

Zij voeren niet aan waarom niet naar deze voorbereidende beslissing/handeling zou mogen worden verwezen. Of de motieven (inhoudelijk) afdoende en draagkrachtig zijn, vormt de inzet van de overige middelonderdelen.

4.2

In een tweede middelonderdeel menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing tegenstrijdig gemotiveerd is, nu in het kader van de watertoets wordt gesteld dat de verharde oppervlakte toeneemt enerzijds, terwijl in de screeningsnota (dewelke in de bestreden beslissing wordt bijgetreden) er anderzijds wordt gesteld dat de totale verharde oppervlakte niet toeneemt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij *“op basis van de elementen in het dossier en de bijgevoegde m.e.r –screeningsnota zich akkoord verklaarde met de stelling dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn”*. Het is niet omdat de verwerende partij zich (onder meer) op de screeningsnota baseert (doch ook op haar eigen onderzoek van de andere elementen in het dossier, i.c. het formulier “controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning”), dat hieruit kan worden afgeleid dat de verwerende partij ieder aspect van de argumentatie van de aanvrager uit de screeningsnota integraal en letterlijk bijtreedt. Het middelonderdeel vertrekt dan ook van een verkeerde premisse.

De motivering is immers pas intern tegenstrijdig zijn indien uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij enerzijds oordeelt dat de verharding niet toeneemt, om daarna te oordelen dat deze wel toeneemt. Dit is geenszins het geval. De verwerende partij overweegt dat de verharde oppervlakte wel degelijk toeneemt, maar dat de gevolgen hiervan worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening. Het is dan ook, mede in het kader van de door haar uitgevoerde watertoets, dat de verwerende partij vermocht te oordelen dat *“de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn”*.

De verzoekende partijen zetten niet uiteen, noch valt redelijkerwijze in te zien, hoe deze afname van infiltratiemogelijkheid (die evenwel wordt gecompenseerd) ertoe zou kunnen leiden dat er aanzienlijke effecten zouden ontstaan voor het watersysteem (als onderdeel van het milieu) waardoor het oordeel dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn, geenszins wordt ontkracht. Dit geldt des te meer nu het modelformulier zoals bedoeld in artikel 2, §6 MER-besluit overweegt dat *“de door het project veroorzaakte effecten op het watersysteem niet aanzienlijk zijn als bijvoorbeeld de afvoer van hemelwater beperkt of vermeden wordt door middel van een brongerichte aanpak”*.

4.3

In een derde middelonderdeel uiten de verzoekende partijen in essentie kritiek op de kwaliteit van de screeningsnota, waarin de mogelijke effecten op mens en milieu foutief zouden zijn beoordeeld, waardoor ook de bestreden beslissing op feitelijk onjuiste motieven zou steunen.

De partijen betwisten niet dat het voorliggende project als een stadsontwikkelingsproject (bijlage III, 10 b) MER-besluit) kan worden beschouwd. Voor projecten onder bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag.

Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI.Parl.*, 2011-12, 1463/1, 3 en 7).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. Het is essentieel dat de overheid bij die beoordeling het aangevraagde project concreet toetst aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een formulier omtrent project-m.e.r.-screening was gevoegd. De screeningsnota geeft aan dat geen aanzienlijke effecten op vlak van emissies, op het watersysteem en op mens, natuur en landschap worden verwacht. Volgens de screeningsnota zijn er geen cumulatieve effecten met andere projecten.

In de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van deze nota en wordt deze beoordeeld. De verwerende partij besloot (onder meer) op basis van die screeningsnota, en met verwijzing naar haar eerder oordeel, dat een milieueffectenrapport niet vereist was, bij gebrek aan aanzienlijke milieueffecten.

4.3.1

Vooreerst menen de verzoekende partijen dat de conclusie dat er weinig bijkomend verkeer wordt gegenereerd, op niks gesteund zou zijn nu er geen mobiliteitsstudie werd gevoerd. Zij menen dat er wel een mobiliteitsimpact zal zijn, gelet op de capaciteit van het complex (die blijkt uit de nota brandbeveiliging). Dat de verzoekende partijen getuigen van een andere mening dan de screeningsnota, is duidelijk. Het feit dat zij een andere mening hebben over de mobiliteitsimpact, maakt de conclusie evenwel niet foutief, noch kennelijk onredelijk.

De verzoekende partijen weerleggen de reden waarom geconcludeerd werd dat er weinig bijkomend verkeer zal worden gegenereerd – namelijk “omdat de activiteiten op de lokale bevolking zijn afgestemd”, hetgeen de verwerende partij bijtreedt en waaraan zij toevoegt dat de mobiliteitsimpact beperkt zal zijn omwille van de beoogde functies en de uitsluiting van intensieve activiteiten – niet zodat zij een betoog voeren ‘los’ van de screeningsnota en los van de motieven van de bestreden beslissing.

De kritiek dat de conclusie ‘nergens zou op gestoeld zijn’ is gelet op het voorgaande niet terecht. De verzoekende partijen zetten overigens niet uiteen dat een mobiliteitsstudie verplicht was, laat staan dat zij uiteenzetten op basis van welke regelgeving deze had moeten worden opgemaakt, zodat ook het ontbreken van een mobiliteitsstudie er niet aan in de weg stond te oordelen dat er geen aanzienlijke milieu-effecten (door de toename in vervoersbewegingen) zullen ontstaan.

4.3.2

De verzoekende partijen beklagen zich vervolgens over het feit dat de parkeerdruk en inkijk als hinderaspecten niet werd onderzocht. De verzoekende partijen geven geen begin van uitleg waarom dit zou moeten aan bod komen in de screeningsnota.

De Raad treedt de verwerende en de tussenkomende partij bij dat dit niet het geval is voor parkeerdruk en inkijk. Een screeningsnota strekt onder meer tot het in kaart brengen van de milieueffecten. Het gegeven dat mobiliteit een relevante factor kan zijn bij de beoordeling van de vraag of het beoogde aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt, betekent nog niet dat een wijziging inzake mobiliteit in zichzelf, vanuit eender welke invalshoek (bijvoorbeeld parkeerdruk), als een te onderzoeken en desgevallend onzorgvuldig onderzocht milieueffect kan worden aangemerkt.

De vaststelling dat er op het niveau van mobiliteit sprake kan zijn van een milieueffect tot voorbij de op het eerste gezicht vaak geviseerde eventuele toename of schadelijke reallocatie van uitlaatgassen of andere stoffen en dus bijvoorbeeld ook de rechtstreekse of onrechtstreekse fysieke aantasting van bepaalde natuurwaarden kan omvatten, doet aan wat voorafgaat geen afbreuk.

De verzoekende partijen slagen er niet in aannemelijk te maken dat de door hen gehekeld parkeerdruk als een (potentieel aanzienlijk) milieueffect onderzocht diende te worden. Het komt de Raad in die zin voor dat de factor ‘verkeer’, ontdaan van enige milieubelastende invloed, geen in het licht van de screeningsnota relevante factor is maar als dusdanig enkel in het kader van een mobiliteitsstudie aan bod dient te komen, voor zover een dergelijke studie vereist is, hetgeen de verzoekende partijen niet aantonen.

Voor wat mogelijke “inkijk” betreft, zoals aangevoerd door de verzoekende partijen, is het evident dat dit geen milieueffect betreft.

4.3.3

De verzoekende partijen menen tevens dat in de screeningsnota het effect op het landschap onvoldoende werd onderzocht, nu de ligging in woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde niet zou zijn onderzocht.

Nog los van het feit dat de locatie van het project en in het bijzonder de ligging aan/in landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang weliswaar relevant zijn in het kader van de screening, maar dat de ligging in woongebied met culturele/historische en/of esthetische waarde evenwel niet bevraagd wordt in (vraag 7 van) het modelformulier zodat alleszins in voorliggende zaak niet vaststaat dat dit gegeven noodzakelijk is om te (kunnen) besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, stelt de Raad vast de verzoekende partijen geenszins uiteen zetten hoe het project zou ingrijpen op de culturele, historische en/of esthetische waarden van het woongebied, laat staan dat zij dit op concrete wijze doen.

Bovendien stelt de Raad vast dat de screeningsnota wel degelijk het effect op het landschap bespreekt (*“De uitbreiding is beperkt van omvang en beperkt zich tot twee bouwlagen en een dak. Het bestaand landschap zal bijgevolg slechts beperkt veranderen. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor bakstenen, hetgeen de integratie in de bestaande baksteenbebouwing garandeert”*), doch dat verzoekende partijen daaromtrent louter stellen dat de *“uitbreiding niet beperkt is nu het gebouw aanzienlijk wordt verbreed”*, zodat dit opnieuw een (tegenovergestelde) mening van de verzoekende partijen betreft die het foutief karakter van de motivering niet aantoon, laat staan dat zij aannemelijk maken dat er aanzienlijke effecten zouden kunnen bestaan voor het landschap.

4.3.4

De Raad besluit dat de verzoekende partijen weliswaar beweren dat de conclusies van de screeningsnota 'op niks gesteund zijn', 'verkeerd zijn' of dat met 'bepaalde zaken geen rekening werd gehouden', maar dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat een relevant milieueffect niet (dan wel onzorgvuldig) werd onderzocht.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de mer-screeningsnota de verwerende partij (die de conclusies ervan bijtrad) niet toeliet om met kennis van zaken te oordelen dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu genereert en slagen er evenmin in om aan te tonen dat de screeningsnota niet op een correcte wijze werd opgemaakt.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van de bepalingen van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013), de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“... ”

22. *In het bezwaar hadden verzoekende partijen erop gewezen dat er een archeologienota diende opgemaakt te worden. De aanvraag heeft betrekking op een totale oppervlakte van de kadastrale percelen van meer dan 3000m² en betreft een ingreep in de bodem van meer dan 1000m². De percelen zijn niet gelegen in gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.*

23. *In de bestreden beslissing wordt geantwoord dat er geen archeologienota dient opgemaakt te worden met de volgende motivering: 'De aanvraag heeft betrekking op de site van het huidig gemeentecomplex en omvat ook een gedeelte van het publiek domein (parkeerzone) die een aanhorigheid betreft bij de voorliggende lijninfrastructuur.'*

Deze motivering is niet afdoende en niet dragend. Er wordt niet aangeduid op welke vrijstelling uit het Decreet betreffende het onroerend erfgoed wordt gesteund om tot het besluit te komen dat een archeologienota toch niet vereist zou zijn. Derhalve wordt het door verzoekende partijen geformuleerde bezwaar niet (op zorgvuldige wijze) beantwoord.

Nu er niet wordt aangeduid dat er een vrijstelling van toepassing is, diende de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tot het besluit te komen dat er een archeologienota vereist was en dat deze niet was toegevoegd aan het aanvraagdossier. Door niettemin de vergunning toch te verlenen, worden de wettelijke bepalingen van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed geschonden.

24. *Verzoekende partijen kunnen enkel maar de veronderstelling maken dat er verwezen wordt naar de vrijstelling betreffende 'werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden.'*

Deze motivering zou dan feitelijk en juridisch onjuist zijn. Volgens het vermelde Decreet slaat het begrip 'lijninfrastructuur' op het geheel van infrastructuur en omgeving bedoeld

voor verkeer en vervoer van mensen (artikel 2.1,36°). Het uitbreiden en de renovatie van het bestaande gemeentecomplex kan dus niet als een werkzaamheid in de zin van die vrijstelling gekwalificeerd worden.
...

2.

De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota:

“ ...

Uit onderstaande kaart (geopunt — basiskaart) blijkt dat de aanvraag deels gelegen is binnen het gabariet van de bestaande lijninfrastructuur. De perceelsoppervlakte is derhalve < 3.000 m2 en de bodemingreep van de werken buiten deze lijninfrastructuur < 1.000m2. (figuur)

Een archeologienota was derhalve niet verplicht conform het Onroerenderfgoeddecreet. Uit de bestreden beslissing blijkt waarom werd geoordeeld dat er geen archeologienota noodzakelijk was. De verzoekende partijen hebben dit ook zo begrepen, aangezien zij naar de vrijstelling verwijzen en deze zelfs citeren.

De formele en materiële motiveringsplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

...”

3.

De tussenkomen partij voegt daar in haar schriftelijke uiteenzetting aan toe:

“ ...

Overeenkomstig art. 35, 3e alinea van het Decreet betreffende de Bestuursrechtscolleges kan een onwettigheid enkel tot vernietiging leiden als de verzoekende partij erdoor benadeeld wordt. De vraag of verzoekende partijen benadeeld worden, dient getoetst te worden aan het belang waarop verzoekende partijen zich steunen in het inleidend verzoekschrift.

De eis van belangenschade wordt als volgt gemotiveerd door de decreetgever, die verwijst naar de gelijkkluidende bepalingen in de procedure bij de Raad van State:
(...)

Conform de rechtspraak van de Raad van State (waar het belang bij het middel al langer vereist is) dient het belang bij het middel beoordeeld te worden in het licht van de uiteenzetting van het belang in het inleidend verzoekschrift.
(...)

Verzoekende partijen hebben geen belang bij huidig middel. Het al dan niet opmaken van een archeologienota bij huidige aanvraag, is volkomen vreemd aan de belangen van verzoekende partijen. Zij halen hieruit geen enkel persoonlijk voordeel.

Verzoekende partijen steunen hun belang bij de vordering tot nietigverklaring van de bestreden vergunning blijkens het verzoekschrift op verschillende aspecten:

visuele hinder en aantasting van hun uitzicht; inbreuken op hun privacy; lawaaihinder; een waardevermindering van hun eigendom door het aanpalende dakterras; hinder door parkeerdruk;

Geen enkel van deze aspecten waarop verzoekende partijen hun belang steunen, kan in verband gebracht worden met het ontbreken van een archeologienota in het aanvraagdossier. De beweerde onwettigheid benadeelt verzoekende partijen dan ook geheel niet.

2.

Ten gronde dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen uitgaan van de foute premisse dat de aanvraag gepaard zou gaan met een bodemingreep van meer dan 1.000 m².

De bodemingreep bedraagt slechts 543 m². Aangezien de bouwplaats volledig gelegen is buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, diende er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden (zie art. 5.4.1., eerste lid, 3° Decreet Onroerend Erfgoed).

Bodemingrepen worden in de memorie van toelichting bij het Decreet Onroerend Erfgoed als volgt omschreven:

"Onder bodemingrepen verstaat de regelgever elke wijziging van de eigenschappen van de ondergrond door verwijdering of toevoeging van materie, verhoging of verlaging van de grondwatertafel, of samendrukken van de materialen waaruit de ondergrond bestaat. Vernieuwbouw, die geen ingreep in de bodem vertegenwoordigt, valt hier niet onder en vereist bijgevolg geen bekrachtigde archeologienota." (Memorie van toelichting, Pari. St VI. Pari. 2012-2013, 1901, nr. 1, p42)

Het nieuwe gebouw heeft een totaaloppervlakte van 803 m² (zie stuk 1).

Een deel van de bestaande funderingen wordt echter integraal behouden. Dit werd duidelijk aangeduid op het funderingsplan bestaande toestand en blijkt voorts ook bij vergelijking van de kelderplannen bestaande en nieuwe toestand. Op deze plaats is er geen enkele ingreep in de bodem. Dit te behouden deel heeft een oppervlakte van 260m².

Derhalve bedraagt de totale ingreep in de bodem 803 — 260 = 543 m². (zie stuk 1)
...

4.

De verzoekende partijen dupliceren het volgende in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verzoekende partijen hebben wel degelijk belang bij dit middel. Vooreerst gaat het om de naleving van een uitdrukkelijke wettelijke bepaling en rechtsonderhorigen moeten er kunnen op vertrouwen dat wanneer er door de gemeente een vergunning wordt aangevraagd, deze wordt gerespecteerd. Zo niet, kan er onmogelijk een zorgvuldige beslissing volgen op basis waarvan een rechtsgeldige vergunning kan worden verleend. Er kan niet eenvoudig een vrijgeleide worden gegeven aan overheidsorganen om wettelijke bepalingen niet te respecteren. Dit temeer gezien in casu er eveneens een schending is van de motiveringsplicht.

Komt daarbij dat het een groot vraagteken blijft wat de inhoud en de bevolen maatregelen zouden zijn geweest in de archeologienota. De maatregelen zouden wel degelijk gevolgen

hebben voor verzoekende partijen en de hinder die zij in deze procedure aanduiden (bijv. de wijze waarop de lindes zouden worden gesnoeid zodat de ondergrond/wortels zeker gevrijwaarde zouden blijven, wijze waarop de ondergrond moet worden opgegraven, blijkt uitbreiding wel mogelijk zoals voorzien?,...).

10. Tussenkommende partij houdt voor dat de bodemingreep slechts 543m² zou bedragen terwijl verwerende partij erop wijst dat de perceeloppervlakte minder dan 3.000 m² zou zijn. Beide beweringen zijn fout.

Wanneer de percelen worden gemeten op basis van de kadasterplannen bedraagt de totale oppervlakte 3.297,00 m² en dus wel degelijk meer dan 3.000 m².

Wat betreft de ingreep in de bodem, verwijzen verzoekende partijen naar de opmeting die zij hebben gedaan op het eigen plan van de aanvrager. Zij voegen dit toe als stuk. De grote roze omtrek duidt een oppervlakte aan van 1.483m². De kleine roze omtrek duidt een oppervlakte aan van 410m²; dit is de zone waar er geen ingreep aan de bodem gebeurt. Zelfs wanneer de oppervlakte van de perkjes voor de te behouden lindes in mindering wordt gebracht (24m²), bedraagt de bodemingreep in het totaal nog steeds 1049m². Bovendien had de aanvraag ook nog betrekking op de aangrenzende parking waarvan in principe de oppervlakte dus ook mee in rekening had gebracht moeten worden.

Beide berekeningen van verzoekende partijen worden gestaafd door stukken.

Er wordt bijkomend nog opgemerkt dat tussenkommende partij enkel uitgaat van de oppervlakte van het gebouw bij het berekenen van de bodemingreep. Dit is uiteraard niet correct.

11. Verzoekende partijen hebben inderdaad zelf de veronderstelling moeten maken dat het zou gaan om de vrijstelling betreffende 'werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden.' Daaruit blijkt toch al op zich dat de motivering niet volstond. Het feit dat volgens verwerende partij verzoekende partijen de juiste veronderstelling zouden hebben gemaakt, wijzigt daar niets aan. Een afdoende en dragende motivering impliceert net dat er geen veronderstellingen zouden moeten worden gemaakt.

Verzoekende partijen volharden dat de vermelde vrijstelling niet van toepassing is. Verwerende partij wijst erop dat de aanvraag deels gelegen is binnen het gabarit van de bestaande lijninfrastructuur. De toevoeging 'deels' is niet in overeenstemming met de op het ogenblik van de beslissing geldende wettelijke bepaling. Daarin is geen sprake van 'deels'; de vrijstelling is enkel van toepassing indien het gaat om werkzaamheden binnen het gabarit. Dat dit in casu niet het geval is, wordt niet betwist door de andere partijen.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat er ten onrechte geen archeologienota werd opgemaakt (en gevoegd bij de aanvraag) en dat hun bezwaar dienaangaande niet afdoende en op een zorgvuldige wijze werd beantwoord.

2.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het middel.

Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dat middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

3.

Het artikel 5.4.1 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 luidde ten tijde van de aanvraag:

“ ...

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 wordt bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem toegevoegd in volgende situaties :

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning wordt van die verplichting vrijgesteld:

1° indien de aanvraag volledig betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden;

3° indien de aanvrager een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon is, de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem minder dan 5000 m² beslaat, en de betrokken percelen volledig gelegen zijn buiten woongebied of recreatiegebied en buiten archeologische zones opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten beschermde archeologische sites.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor deze vrijstellingen bepalen.

Voor de toepassing van het derde lid, 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem kan een archeologienota indienen die in het kader van een vorige vergunningsaanvraag is bekrachtigd, als de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op hetzelfde perceel of dezelfde percelen en als de ingreep in de bodem van de te vergunnen werken overeenkomt met de ingreep in de bodem van de werken omschreven in de bekrachtigde archeologienota.

...

De memorie van toelichting (*Parl.St.VI. Parl, 2012-13, 1901, nr. 1, p. 42 e.v.*) stelt als volgt inzake de artikelen 5.4.1. en 5.4.2 Onroerenderfgoeddecreet:

“ ...

De implementatie van het geratificeerde Verdrag van Valletta betekent dat archeologie en archeologische bronnen een evident onderdeel van onze samenleving gaan uitmaken. Bijgevolg worden in plannings- of ontwikkelingstrajecten archeologische erfgoedwaarden zonder meer in rekening genomen. Net zoals iedereen het tegenwoordig logisch vindt dat er een architect of een veiligheidscoördinator betrokken wordt, moet het evident zijn om tijd, ruimte en financiële middelen ter beschikking te stellen voor het vrijwaren van erfgoedwaarden door middel van archeologisch onderzoek. Dit betekent dat grondwerken of bodemingrepen, die aan het archeologisch patrimonium schade kunnen berokkenen en die onderworpen zijn aan de verplichting tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, archeologisch begeleid moeten worden. Onder bodemingrepen verstaat de regelgever elke wijziging van de eigenschappen van de ondergrond door verwijdering of toevoeging van materie, verhoging of verlaging van de grondwatertafel, of samendrukken van de materialen waaruit de ondergrond bestaat. Vernieuwbouw, die geen ingreep in de bodem vertegenwoordigt, valt hier niet onder en vereist bijgevolg geen bekrachtigde archeologienota. Werken en handelingen, die van de stedenbouwkundige vergunningsplicht zijn vrijgesteld of die meldingsplichtig zijn, vallen niet onder artikel 5.4.1. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem of van een verkavelingsvergunning voegt bij zijn aanvraag de bekrachtigde archeologienota.(...)

...”

4.1

De plicht om een archeologienota bij de aanvraag te voegen na het beëindigen van het archeologisch vooronderzoek (met onder meer de resultaten van dit onderzoek) en de plicht tot het uitvoeren van dit archeologisch vooronderzoek beoogt aldus het vrijwaren van erfgoedwaarden en meer specifiek het archeologisch patrimonium (in de bodem) en beoogt aldus enkel belangen te beschermen die *in casu* geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen zich als omwonende beroepen ter adstructie van de ontvankelijkheid van hun beroep (privacy-, parkeer-, lawaai- en visuele hinder, alsook waardevermindering van haar eigendom).

De belangen die door deze plicht worden beschermd, zijn met andere woorden niet inpasbaar in het belang van de verzoekende partijen bij de vernietiging van de bestreden vergunning. Aangezien de verzoekende partijen geen belang hebben bij het uitvoeren van- en het rapporteren over- een archeologisch vooronderzoek, hebben zij bijgevolg, gelet op de concrete omstandigheden eigen aan het voorliggende dossier, evenmin belang bij het middelonderdeel dat het gebrek aan een onderzoek van en motivering over deze archeologienota centraal stelt.

De in dit middel aangeklaagde onwettigheid (schending van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en daarmee samenhangend, de schending van de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht nu de bestreden beslissing niet afdoende zou uiteen zetten waarom geen archeologienota vereist was) houdt bijgevolg geen nadeel in voor de verzoekende partijen.

4.2

De argumentatie in hun wederantwoordnota dat - in de veronderstelling dat een archeologienota zou zijn opgemaakt - de (mogelijke) bevolen “maatregelen” gevolgen zouden kunnen hebben voor hen en hun hinder, kan bij gebreke aan een plausibele verduidelijking niet worden aanvaard ter staving van het belang bij het middel.

De aangehaalde “voorbeelden” betreffen zeer summiere hypothesen en het is ofwel hoogst onduidelijk wat deze met (het ontbreken van) de archeologienota te maken hebben (snoei lindes, onmogelijk maken van de uitbreiding) of hebben anderzijds geen betrekking op de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelen (met name de verwijzing naar de loutere mogelijkheid van een opgraving en het ‘belang’ bij de wettigheid van de bestreden beslissing op zich).

5.

De exceptie die de tussenkommende partij opwerpt, wordt aanvaard. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van artikel 4.2.19 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële en formele motiveringsplicht:

“... ”

25. *De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan met toepassing van art. 4.2.19 VCRO voorwaarden verbinden aan een vergunning. De voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, wordt bedoeld dat zij in verhouding moeten staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken, en dat de vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens (cfr. RvVb 5 februari 2013, S/2013/0029).

Verzoekende partijen tonen aan dat met de opgelegde voorwaarden in het bestreden besluit niet aan de vermelde vereisten is voldaan. Een schending van art. 4.2.19 VCRO leidt tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

A/ Behoud van de vier bomen

26. *In de bestreden beslissing wordt het behoud van de vier bomen langs het Huiseplein en het gemeentecomplex opgelegd als voorwaarde.*

26.1. *Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dat deze voorwaarde noodzakelijk is om de vergunning te verlenen. Door het behoud van vier bomen zou de ruimtelijke impact van het project beperkt zijn, aldus de bestreden beslissing. Met andere woorden, de vergunning had onmogelijk kunnen worden verleend zonder deze opgelegde voorwaarde. Deze voorwaarde is dus wezenlijk en substantieel. De voorwaarde raakt niet aan gegevens die slechts bijkomstig zouden zijn.*

Het behoud van de bomen kan evenwel niet gerealiseerd worden zonder dat de plannen ook op andere vlakken worden aangepast. Met het opleggen van de voorwaarde wordt aldus art. 4.2.19 VCRO geschonden.

De plannen voorzien een uitbreiding van het gebouw in de richting van het Huiseplein, volgens het bestreden besluit met ongeveer 6 meter, volgens de eigen metingen van verzoekende partijen met ongeveer 7 meter.

Net langs die zijde waar het bestaande gebouw aanzienlijk zou worden uitgebreid, dienen (volgens de opgelegde voorwaarden) de bestaande bomen behouden te blijven. Beide elementen zijn in strijd met elkaar. Verzoekende partijen verwijzen naar recente foto's bij hun verzoekschrift. Daaruit alleen al blijkt onmiddellijk dat de uitbreiding onmogelijk kan gerealiseerd worden volgens de huidige plannen én dat tegelijkertijd de bomen zouden kunnen behouden blijven.

Verzoekende partijen verwijzen ter volledigheid naar informatie die ter beschikking wordt gesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos. Voor het behoud van de bomen dient er een beschermingszone voor de bomen geïnstalleerd te worden. Indien een bepaalde minimumafstand niet wordt gerespecteerd, hebben de bomen geen kans om te overleven en verder uit te groeien. Nergens in het dossier wordt deze beschermingszone aangeduid terwijl dit noodzakelijk is om de bomen te beschermen en te kunnen behouden. Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt integendeel dat de vereiste beschermingszone voor de bestaande bomen onmogelijk zal kunnen worden gerealiseerd gelet op de aanzienlijke uitbreiding van het bestaande gebouw.

26.2. *De voorwaarde is evenmin voldoende precies en om een andere reden onmogelijk te realiseren: de bomen moeten behouden blijven 'conform het inplantingsplan'. Dit terwijl op het inplantingsplan de bomen niet op de correcte plaats staan getekend waar zij zich vandaag bevinden.*

27. *In de bestreden beslissing wordt zelfs niet nagegaan of de voorwaarde die wordt opgelegd betreffende het behoud van de vier bomen wel realiseerbaar zou zijn met behoud van de rest van de plannen. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op zorgvuldige wijze had gehandeld, had hij ter zake minstens een beoordeling gemaakt.*

Zoals gezegd blijkt de kroon van de bomen vandaag de dag ongeveer 13m te zijn. Door de uitbreiding van het bestaande complex zou er een zodanige snoei van de bomen (zowel van de kroon als van het vitale wortelgestel) moeten gebeuren die erop neerkomt dat de bomen moeten verdwijnen.

Deze beoordeling wordt niet gemaakt in de bestreden beslissing, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Er mag verwacht worden dat alvorens er een voorwaarde wordt opgelegd die essentieel is om de vergunning te kunnen verlenen, er wordt onderzocht of deze voorwaarde werkelijk realiseerbaar is met behoud van de bestaande plannen. Elke

motivering ontbreekt ter zake zodat verzoekende partijen tevens de schending van de materiële en formele motiveringsplicht aanduiden als middel.

B/ Beperking van de breedte van het dakterras

28. In de bestreden beslissing wordt de voorwaarde opgelegd dat de breedte van het dakterras dient beperkt te worden tot 2m. Ook deze voorwaarde is niet in overeenstemming met art. 4.2.19 VCRO.

De voorwaarde is onvoldoende precies. Het dakterras zou worden gerealiseerd op het plat dak van een deel van het complex. De beperking van de breedte van het dakterras wijzigt natuurlijk niets aan de breedte van het plat dak. Dit terwijl nergens in de vergunning wordt aangeduid hoe het dakterras als onderdeel van het plat dak dient te worden afgescheiden van de rest van het plat dak. Zonder deze precisering is het voor de aanvrager van de vergunning niet mogelijk om te voldoen aan de voorwaarde zonder verdere beoordeling door de overheid.

Bovendien wordt door de aanvrager in de toelichtingsnota brandbeveiliging aangeduid dat het dakterras is voorzien om de 'totale capaciteit van de polyvalente zaal te bufferen'. De invloed van de beperking van de grootte van het dakterras op dit uitgangspunt, wordt door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar niet onderzocht. De beperking van de breedte van het dakterras is niet realiseerbaar met behoud van de rest van de plannen. Onder meer de brandveiligheid dient opnieuw nagegaan te worden.

C/ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

29. Met het bestreden besluit wordt de volgende voorwaarde opgelegd: 'De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/09/ en latere wijzigingen) dienen stipt nageleefd.' Ook deze voorwaarde maakt dat het bestreden besluit art. 4.2.19 VCRO schendt.

Het naleven van deze normbepalingen impliceert een aanpassing van de plannen. Ook deze voorwaarde kan dus niet als bijkomstig worden beschouwd. Bovendien is deze voorwaarde algemeen geformuleerd en onvoldoende precies.

Het advies dat door Agentschap Toegankelijk Vlaanderen wordt gegeven is gebaseerd op de op plan afleesbare elementen. Tal van elementen zijn niet afleesbaar van de onduidelijke plannen gevoegd bij de aanvraag. In het advies dient er bij verschillende elementen betreffende de 'buitenomgeving' de opmerking gemaakt te worden 'geen informatie'. Voor een aantal andere af te toetsen normen, worden opmerkingen gemaakt. In de toelichtingsnota wordt naar dit advies verwezen.

Met de bestreden beslissing wordt in de voorwaarde niet gewezen op het advies van Agentschap Toegankelijk Vlaanderen maar wordt wel verwezen naar de normbepalingen zelf van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Uit het dossier blijkt niet hoe deze normbepalingen zouden kunnen worden nageleefd met behoud van de plannen. Meer specifiek wordt gewezen op de 'buitenomgeving'. De toegang tot het terrein wordt in de nota zeer algemeen omschreven zonder dat wordt aangeduid hoe de looppaden buiten zullen worden voorzien en hoe de niveauverschillen buiten zullen worden opgevangen. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de afzonderlijke toegang voor de lokalen voor de jeugdbeweging, die ook aan de normen van de vermelde verordening dient te voldoen.

*De aanpassingen om te voldoen aan de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde inzake de vermelde verordening zijn substantieel en dus is de voorwaarde in strijd met art. 4.2.19 VCRO.
..."*

2.

De verwerende partij repliceert:

"...

A. Behoud 4 bomen

29. *De verzoekende partijen formuleert in dit onderdeel kritiek op volgende voorwaarde:*

"De vier bomen tussen het Huiseplein en het gemeentecomplex moeten behouden blijven conform het inplantingsplan in bijlage"

De bestreden beslissing stelt bij de beoordeling:

"Het gemeentecomplex wordt uitgebreid in de richting van het Huiseplein 'met een bouwdiepte van ca. 6m (2 bouwlagen met plat dak), wat ruimtelijk inpasbaar is (zie ook beoordeling aspect 4). De aanvrager bevestigde op 19 mei 2017 (e-mail) dat de vier beeldbepalende lindebomen wel degelijk behouden blijven. Op het inplantingsplan nieuwe toestand werden deze bomen echter verkeerdelijk als nieuwe bomen aangeduid. De parkeerplaatsen tussen de bomen worden wel heraangelegd (langsparkeren in plaats van dwarsparkeren). De aanvraag houdt bijgevolg slechts een beperkte aanpassing in ten opzichte van de bestaande toestand; de ruimtelijke impact is beperkt. Het behoud van deze vier bomen wordt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen. Dit aspect van de bezwaren is deels gegrond en wordt ondervangen door het opleggen van een voorwaarde."

30. *Volgens de verzoekende partijen zou het behoud niet kunnen worden gerealiseerd zonder dat de plannen ook op andere vlakken worden aangepast. Zij menen dat de uitbreiding van het gebouw en het behoud van de bomen niet kan worden gerealiseerd.*

Dit blijkt geenszins. Dit is een loutere veronderstelling van de verzoekende partijen.

Bovendien zal, indien de voorwaarde niet kan worden nageleefd of gerealiseerd en/of de plannen niet kunnen worden nageleefd door de voorwaarde, de vergunning niet uitvoerbaar blijken. Dit brengt niet de onwettigheid van de vergunning met zich mee. De vergunningverlenende overheid schendt hierdoor niet het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen menen dat er een beschermingszone moet worden geïnstalleerd voor de bomen. Ze verwijzen naar algemene informatie verspreid door het Agentschap natuur en Bos. Uit deze informatie blijkt niet dat de opgelegde voorwaarde in casu niet zou kunnen worden uitgevoerd.

Door de voorwaarde op te leggen, wordt de vergunningsverkrijger verplicht om ervoor te zorgen dat de bomen zullen blijven staan.

De verzoekende partijen menen dat de voorwaarde niet voldoende precies is omdat er wordt verwezen naar behoud 'conform het inplantingsplan' en dat daarop niet de correct plaats zou staan.

De volledige voorwaarde vermeldt echter dat het inplantingsplan in bijlage is gevoegd. Er wordt dus niet naar het ingediende inplantingsplan verwezen, maar naar het plan gevoegd in bijlage bij het bestreden besluit. Dit plan vermeldt duidelijk waar de bomen staan en dus zullen moeten blijven staan. De verzoekende partijen betwisten niet dat dit plan correct is.

B. Beperking breedte dakterras

31. *De verzoekende partijen formuleren kritiek op volgende voorwaarde:*

"De breedte van het dakterras wordt beperkt tot maximum 2 m ten opzichte van de zuidgevel van het hoofdvolume van het gebouw i.p. v. 5.85 m"

Deze voorwaarde zou onvoldoende precies zijn. Er zou in de vergunning niet worden aangeduid hoe het dakterras als onderdeel van het plat dak dient te worden afgescheiden van de rest van het plat dak.

Zelfs indien dit correct is, stellen de verzoekende partijen ten onrechte dat het niet mogelijk zou zijn om aan de voorwaarde te voldoen.

Op de ingediende plannen was het dakterras in een ander materiaal aangeduid en de rest van het dak als groendak.

Het dakterras zal nu slechts maximum 2 meter breed mogen zijn (in plaats van 5.85 m).

32. *De verzoekende partijen stellen dat in de toelichtingsnota brandbeveiliging wordt aangeduid dat het dakterras de totale capaciteit van de polyvalente zaal kan bufferen. De invloed van de beperking van de grootte van het dakterras zou niet zijn onderzocht in de bestreden beslissing.*

Het is niet omdat het dakterras niet als dakterras is te gebruiken dat het plat dak niet aanwezig is en als evacuatiemogelijkheid kan gebruikt worden.

De voorwaarde heeft uiteraard enkel betrekking op de gebruiksmogelijkheid als terras.

C. Stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

33. *De verzoekende partijen formuleren in dit onderdeel kritiek op de voorwaarde:*

"De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/09 En latere wijzigingen) dienen stipt nageleefd"

Zij stellen dat de voorwaarde een aanpassing van de plannen impliceert en algemeen en onvoldoende precies is geformuleerd.

Geen belang

34. *Het valt niet in te zien op welke wijze bepaalde omwonenden van het perceel belang zouden kunnen hebben bij de toegankelijkheid van het vergunde gebouw.*

Uw Raad stelde reeds eerder vast dat de verzoekende partijen als omwonenden geen belang hebben bij het middel wat betrekking heeft op het gebeurlijk naleven van

voorschriften die louter gericht zijn op het verzekeren van de toegankelijkheid voor personen met een beperking (RvVb/A/1617/0783 van 18 april 2017).

Het middel is onontvankelijk.

Louter ondergeschikt

35. *Wat de bewering over de onduidelijke plannen betreft, kan opnieuw naar hoger worden verwezen.*

36. *De verzoekende partijen menen verder dat in de bestreden beslissing niet gewezen wordt op het advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, maar naar de normbepalingen van de verordening zelf. Uit het dossier zou niet blijken hoe deze normbepalingen zouden kunnen worden nageleefd.*

Het advies werd verleend voorafgaand aan het indienen van de bouwaanvraag en verwijst naar diverse bepalingen uit de verordening.

De verordening is gedetailleerd genoeg.

De opgelegde voorwaarde is duidelijk genoeg.

...

3.

De tussenkommende partijen voegen daaraan toe in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Verzoekende partijen herhalen deels hun uiteenzetting uit het eerste middel omtrent het behoud van de 4 lindes aan de westkant van het gebouw. Zij menen dat deze bomen onmogelijk behouden kunnen worden en dat de hieromtrent opgelegde voorwaarde derhalve onwettig is.

Tussenkommende partij herhaalt op haar beurt de uiteenzetting uit het eerste middel:

Verzoekende partijen vergissen zich wanneer zij beweren dat de gevel aan de westkant 7m zou opschuiven.

Het gebouw komt 5,99m naar voor ten opzichte van het bestaande gemeentecomplex. Dit blijkt duidelijk uit de vergelijking tussen de plannen van de bestaande en nieuwe toestand. Aangezien de nieuwe achtergevel (as D) samenvalt met de achtergevel van het bestaande gebouw en rekening houdend met de diepte van 11m van het bestaande gebouw, komt het nieuwe gebouw $16,99 - 11m = 5,99$ m naar voor ten opzichte van het bestaande gebouw.

(figuur: Uittreksel uit plan nieuwe en bestaande toestand gelijkvloerse verdieping).

Ook de bewering van verzoekende partijen dat de kruin van de bestaande lindes een diameter zou hebben van 13 m, is eenvoudigweg niet correct.

Onderstaande foto's dd. 25/01/2017 tonen aan dat de huidige kruin geen 13 meter als diameter heeft. Deze foto's werden genomen bij het opmeten van de boomstammen: de positie van deze stammen werd volgens deze opmetingen ingetekend op de plannen die aan Ruimte Vlaanderen werden overgemaakt.

(figuur)

De kruin van de huidige lindes komt, zoals te zien op onderstaande foto's, niet voorbij de huidige parkeerplaatsen. De uitbreiding van het gebouw overlapt ongeveer 1 meter met de huidige parkeerplaatsen. Bijgevolg hoeven de lindes maar ca. 1 m bijgesnoeid te worden en kunnen zij zonder meer behouden blijven.

(figuur)

Verzoekende partijen stellen dat de werken onvoldoende afstand zouden houden t.o.v. de bomen. Het is echter aan de houder van de vergunning om de opgelegde voorwaarde na te leven. Dit is een kwestie van uitvoering van de vergunning, niet van de wettigheid ervan. Het is niet omdat het Agentschap Natuur en Bos adviseert om een veiligheidsperimeter na te leven, dat de bomen niet zouden kunnen behouden blijven zonder dergelijke perimeter. Verzoekende partijen bewijzen in ieder geval niet dat het behoud onmogelijk zou zijn.

Bovendien wordt er wel degelijk voldoende afstand gehouden. Met het oog op de uitvoering van de vergunning, heeft tussenkomende partij de kruin van de bomen en afstand tot de bestaande en nieuwe bebouwing laten opmeten (zie stuk 2). Hieruit blijkt andermaal dat er zich geen enkel probleem stelt.

Verzoekende partijen herhalen voorts dat de bomen niet correct zouden ingetekend zijn op het inplantingsplan. Verzoekende partijen houden geen rekening met het aangepaste plan dat tijdens de procedure werd neergelegd waarbij de intekening van de bomen gecorrigeerd werd.

2.

Verzoekende partijen menen dat de voorwaarde die de breedte van het dakterras beperkt tot 2m, onvoldoende precies is, aangezien niet duidelijk zou zijn hoe het dakterras afgescheiden wordt van de rest van het plat dak.

Deze opmerking is niet overtuigend. In de oorspronkelijke aanvraag werd een metalen balustrade voorzien ter afscheiding van het dakterras (zie gevelplannen). Het spreekt voor zich dat wanneer het terras in breedte beperkt wordt, deze afsluiting (die inherent deel uitmaakt van het terras) mee opschuift. Er blijft dus een afscheiding aanwezig.

Vervolgens menen verzoekende partijen dat door de aanpassing van het terras, de aanvraag opnieuw had moeten voorgelegd worden aan de Brandweer voor advies.

Verzoekende partijen hebben geen belang bij deze opmerking. Verzoekende partijen alluderen erop dat de beperking van het terras niet zou voldoen aan de brandveiligheid. Dit terwijl verzoekende partijen zich bij de uiteenzetting van het belang niet beklagen over het gebruik van dit terras en de daaruit voortvloeiende lawaaihinder en privacyhinder. De opmerking gaat dus lijnrecht in tegen het belang waarop verzoekende partijen hun vordering tot nietigverklaring steunen. Dit deel van het middel is dan ook onontvankelijk in de zin van art. 35 van het Decreet betreffende de Bestuursrechtscolleges.

De opmerking is bovendien niet correct.

Uit het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij het dakterras net behoudt (over een breedte van 2m) omwille van de functie als vluchtweg, opgelegd in het kader van de brandveiligheid. Verwerende partij heeft dus rekening gehouden met de brandveiligheidseisen. Aangezien de toegangsdeur tussen de polyvalente zaal en het terras een breedte heeft van 1,50m (dewelke niet gewijzigd werd door de voorwaarde),

voldoet een breedte van 2m van het vluchtterras met zekerheid aan de brandveiligheidseisen gesteld door de brandweer. De breedte van 1,50m werd immers aanvaard door de Brandweer. De vereiste nuttige breedte is bij alle vluchtwegen van eenzelfde ruimte identiek.

Verzoekende partijen verwijzen verder naar een totaal overbodige passage in de toelichtingsnota brandbeveiliging. Er geldt geen enkele wettelijke verplichting om een "buffer" te voorzien van de polyvalente zaal. Er dient enkel voorzien te worden in een evacuatiemogelijkheid. Net om deze reden wordt het terras behouden.

3.

Tenslotte menen verzoekende partijen dat de voorwaarde inzake de naleving van de toegankelijkheidsverordening, onvoldoende precies is.

Verzoekende partijen hebben geen enkel belang bij dit deel van het middel. Het al dan niet naleven van de toegankelijkheidsverordening raakt hun belangen niet. Zij worden niet benadeeld door de ingeroepen onwettigheid.

Bovendien is het middel te vaag. Verzoekende partijen geven niet aan op welk punt de aanvraag de toegankelijkheidsverordening zou schenden of op welk punt er sprake zou zijn van een niet bijkomstige of onduidelijke aanpassing van de plannen.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren als volgt in hun wederantwoordnota:

“ ...

A/ Behoud van vier bomen

13. De 4 te behouden bomen staan niet correct getekend op het inplantingsplan én evenmin op het plan ‘nieuwe toestand’ op basis waarvan met de bestreden beslissing de vergunning werd verleend.

Verzoekende partijen verwijzen naar het plan opgesteld door de gemeente Zingem naar aanleiding van het bestek voor het snoeien van de bomen. Gewoon de visu blijkt al de bomen op dit laatste plan anders werden ingetekend. Een volledig gedetailleerde vergelijking kan niet gebeuren gezien het plan ‘nieuwe toestand’ onvoldoende afmetingen bevat, en al zeker niet van de kruinen van de bomen.

Zelfs indien het gebouw ‘maar’ 6m naar voor zou schuiven ten opzichte van het bestaande gebouw, dan nog kan het behoud van de bomen niet verzekerd worden.

Dat er een beschermingszone moet worden gerespecteerd om het wortelgestel zoveel mogelijk te beschermen, blijkt uit de informatie van het Agentschap Natuur en Bos. Deze zone dient ingetekend te worden op alle plannen. Het plan op basis waarvan de vergunning werd verleend met de voorwaarde tot het behoud van de bomen, duidt dergelijke beschermingszone niet aan. Het aanvraagdossier bevat dus onvoldoende informatie om te kunnen nagaan of de voorwaarde wel realiseerbaar is.

Ter volledigheid wordt opgemerkt dat ook in het bestek de gemeente het niet nodig heeft gevonden om een veiligheidscontrole te laten uitvoeren of om advies te vragen voor verdere aanpak.

14. Verwerende partij en tussenkomende partijen beweren dat verzoekende partijen slechts een veronderstelling zouden maken wanneer zij erop wijzen dat de bomen niet behouden zullen kunnen blijven, minstens niet in de toestand waarin zij zo beeldbepalend waren. De foto's na het snoeien zijn nochtans duidelijk (zie aanvullende stukken).

Opnieuw valt de gemeente Zingem door de mand. Waar zij in haar schriftelijk uiteenzetting nog voorhield dat de bomen maar 1m zouden moeten worden gesnoeid, blijkt uit de feiten (en de effectieve snoei) dat dit manifest onjuist is. Hetzelfde geldt voor wat betreft de diameter van de kruin van de grootste linde: verzoekende partijen herhalen dat deze volgens de eigen stukken van de gemeente Zingem 12,60m is.

Volgens de gemeente Zingem kunnen de bomen ook behouden blijven zonder een perimeter, zoals voorgeschreven door het Agentschap Natuur en Bos. Er wordt vooreerst akte van genomen dat zij erkent dat er dus géén beschermingszone in acht wordt genomen. Bovendien geldt in dit geval eens te meer dat zij dan toch minstens duidelijke plannen en correcte informatie had moeten verschaffen. Zij heeft dit niet gedaan en toch werd haar de vergunning verleend. Er werd een voorwaarde opgelegd waarvan zelfs niet kon worden nagegaan of deze wel realiseerbaar is. Ten andere ontbreekt desbetreffend ook elke motivering in de bestreden beslissing.

15. Dat de bestreden beslissing niet onwettig zou zijn wanneer er een voorwaarde wordt opgelegd die niet realiseerbaar is, is onjuist. Van een zorgvuldig handelende overheid kan wel degelijk verwacht worden dat zij nagaat of de voorwaarde die zij oplegt, wel uitvoerbaar is met behoud van de bestaande plannen. Zo niet, zou zij een onuitvoerbaar vergunning verlenen. Dit is bovendien ook in strijd is met de wettelijke bepaling dat de voorwaarde moet kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

B/ Dakterras

16. Nergens in de bestreden beslissing wordt aangeduid hoe het dakterras als onderdeel van het plat dak dient afgescheiden te worden van de rest van het plat dak.

16.1. De gemeente Zingem wijst erop dat uit de gevelplannen zou blijken dat er een afsluiting is en dat deze dan mee zou opschuiven. Vooreerst blijkt enkel dat een metalen afsluiting langs de zijkant en de buitentrap aan het terras. Bovendien gaat het daar zelfs niet om: het gaat erom dat in de bestreden beslissing de wijze van afsluiting precies had moeten worden aangeduid.

16.2. Dat de brandweer had aangeduid dat het dakterras is voorzien om de totale capaciteit van de polyvalente zaal te bufferen, doet de gemeente Zingem af als en 'totaal overbodige passage'.

Indien dit werkelijk zo zou zijn, had in de bestreden beslissing dit ook in die zin moeten worden gemotiveerd. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft ten andere verwezen naar het advies van de brandweer bij bespreking van de beperking van de dakterras.

Dat enige motivering ter zake inderdaad aangewezen was, blijkt uit het feit dat de verwerende partij er een andere mening op nahoudt dan de gemeente Zingem: de passage is volgens verwerende partij blijkbaar niet overbodig maar evacuatie zou wel mogelijk blijken.

Het was aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om na te gaan of de voorwaarde wel realiseerbaar is, rekening houdende met onder meer het advies van de brandweer. Dit is niet gebeurd. Geen van de andere partijen betwist dit ten andere. Er wordt niet onderzocht of met de beperking van het dakterras het advies van de brandweer nog wel standhoudt. Dient dan het groendak (dat oorspronkelijk ruimer als dakterras was ingericht) om de capaciteit te bufferen? Opnieuw onduidelijkheid troef. En moet er daarbij dan over de metalen balustrade worden gekropen?

Uiteraard hebben verzoekende partijen belang bij dit middel. De voorwaarde van de beperking van de breedte van het dakterras werd precies opgelegd om de hinder die zij lijden door de aanwezigheid van het terras te 'beperken'.

C/ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

17. Opnieuw wordt het belang van verzoekende partijen ten onrechte betwist. Wanneer er voorwaarden worden opgelegd die impliceren dat de bestaande plannen zouden moeten worden aangepast, dienen verzoekende partijen dit te kunnen nagaan. De wijzigingen kunnen zeker op hen een invloed hebben. Zij hebben daartoe thans niet de mogelijkheid.

Door de onduidelijkheid (en het gebrek aan motivering) die wordt gecreëerd, worden zij wel degelijk benadeeld.

18. Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen heeft in het advies bij verschillende aspecten 'geen informatie' vermeld. Het dossier was dus ook voor het Agentschap blijkbaar onduidelijk en onvolledig was.

Verzoekende partijen hebben in hun verzoek tot vernietiging gewezen op de bespreking van de 'buitenomgeving' in het advies. Daarin wordt gewezen op de artikelen 14-17, 18-21 en 27 van de verordening. Telkens werd er door het Agentschap gewezen op het feit dat er geen informatie is. Hoe dus met behoud van de plannen de voorwaarde (en dienvolgens de wettelijke bepalingen) kon worden nageleefd, is niet duidelijk. Wat vaag is in dit dossier, is zeker niet de argumentatie van verzoekende partijen...

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de opgelegde voorwaarden inzake het behoud van de vier lindebomen, inzake de breedte van het dakterras en inzake de naleving van de Toegankelijkheidsverordening, niet gerealiseerd kunnen worden (minstens niet zonder planaanpassingen) en onvoldoende precies zijn en dat er geen zorgvuldig onderzoek naar de haalbaarheid/gevolgen van deze voorwaarden werd gevoerd.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het

vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen.

Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“
...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

Bovendien is overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO vereist dat indien ter zake voorwaarden worden opgelegd, deze voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van 'oplossingsgericht' vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. De vroegere voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mocht hebben op kennelijk bijkomstige zaken, maakte volgens de memorie van toelichting een oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen (*Parl.St.VI.Parl, 2013-14, 2371, nr. 1, p. 34*).

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dan ook dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde 'beperkte' aanpassingen moeten beschouwd worden als "kleine aanpassingen" en dus niet-essentieel. Het loutere gegeven dat het opleggen van een voorwaarde of een planaanpassing nodig is om de vergunning te kunnen verlenen, volstaat niet om te besluiten dat de voorwaarde of de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De verzoekende partijen dienen aan te tonen dat aan minstens één van de voorwaarden van artikel 4.2.19 VCRO of artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO niet is voldaan.

3.1.

Een eerste middelonderdeel heeft betrekking op de voorwaarde in de bestreden beslissing dat “*de vier bomen tussen het Huiseplein en het gemeentecomplex moeten behouden blijven conform het inplantingsplan in bijlage*”.

Zo betogen de verzoekende partijen vooreerst dat het behoud van de bomen niet kan worden gerealiseerd zonder ook andere aanpassingen aan de plannen te doen, waarbij zij doelt op het gegeven dat de uitbreiding van het gebouw (met 7 meter volgens haar eigen metingen) richting Huiseplein, zou moeten worden verminderd.

De verzoekende partijen maken evenwel niet aannemelijk - en er valt geenszins in te zien - dat het gebouw met 7 meter zou worden uitgebreid. De bestreden beslissing motiveert immers dat het om een uitbreiding van circa 6 meter gaat, onder meer naar aanleiding van de behandeling van het bezwaar daaromtrent van de verzoekende partijen. Zoals de tussenkomenende partij terecht stelt, blijkt dit ook afdoende uit de plannen, gezien daaruit kan worden afgeleid dat de achtergevel van het bestaande en nieuwe gebouw met elkaar samenvallen, en dat uit het verschil in diepte op het gelijkvloers aldus kan worden afgeleid hoeveel de voorgevel naar voren wordt opgeschoven (met name 5,99 meter).

Bovendien stelt de Raad vast dat, hoewel de verzoekende partijen het hebben over 'eigen metingen', er niet wordt verduidelijkt waar zij het precies over hebben, en evenmin verwijzen naar gebeurlijke stukken daaromtrent. De Raad heeft het er overigens het raden naar welke de "recente foto's" zijn waaruit dit evenzeer zou blijken, alsook naar *hoe* dit daaruit zou blijken. Dergelijke stellingname laat dan ook geen onderzoek door de Raad toe. In de mate dat de verzoekende partijen voorhouden dat de geviseerde voorwaarde om voormelde reden onuitvoerbaar zou zijn en bijkomende planaanpassingen zou noodzaken, mist het onderdeel feitelijke grondslag.

3.2.

Vervolgens is er de kritiek van de verzoekende partijen dat de door het Agentschap voor Natuur en Bos in een informatief document (niet uitgebracht naar aanleiding van deze procedure) voorgestelde minimumafstand niet wordt gerespecteerd, zodat de bomen niet kunnen overleven.

De Raad oordeelt dat het niet is omdat Agentschap Natuur en Bos in een technisch vademecum gericht aan groenbeheerders (waarvan de verzoekende partijen overigens slechts fragmenten bezorgen), meent dat een bepaalde perimeter aangewezen is waarbinnen alle activiteiten aan strikte regels dienen te onderworpen worden, dat het onomstotelijk vaststaat dat de voorwaarde van het behoud van de bomen *in casu* onuitvoerbaar zou zijn wanneer deze perimeter niet zou worden gehanteerd/opgelegd.

3.3

De verzoekende partijen menen verder dat de voorwaarde om nog een andere reden onmogelijk te realiseren zou zijn, namelijk omdat de bomen niet op de correcte plaats staan ingetekend op het inplantingsplan [nieuwe toestand].

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zich zowel in hun betoog hieromtrent in het vierde middel als in de rest van het verzoekschrift beperken tot een stellingname zonder meer. De Raad verwijst dan ook naar haar hoger oordeel met betrekking tot het eerste middel, waar onder meer werd geoordeeld dat de verzoekende partijen niet uiteen zetten waaruit de "foutieve plaats" blijkt en wat de "juiste plaats" zou zijn.

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen daaraan toe dat dat dit "blijkt uit het plan gevoegd bij het bestek voor het snoeien van de bomen". De verzoekende partijen kunnen zich daarbij niet beperken tot de stelling dat "*de visu*" zou blijken dat de bomen op een andere plaats werden ingetekend, *quod non*, zonder enige vergelijking te maken (noch visueel, noch woordelijk). Het betoog van de verzoekende partijen overstijgt het niveau van beweringen niet.

Ten overvloede stelt de Raad dat, hoewel dit geenszins eenduidig/ondubbelzinnig kan worden begrepen uit het betoog van de verzoekende partijen, dat in de mate de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota zouden wijzen op het verschil tussen het initiële inplantingsplan ‘nieuwe toestand’ en het inplantingsplan ‘nieuwe toestand’ na planaanpassing, de Raad opmerkt dat niet het initiële plan vergund werd waarbij “nieuwe bomen” werden ingetekend, doch wel het gewijzigde inplantingsplan (met aanduiding van de “bestaande bomen”, namelijk de lindes), dat als bijlage aan de bestreden beslissing werd gehecht en kadert in de voorwaarde van het behoud van deze lindes.

3.4

Hetgeen de verzoekende partijen tot slot nog overwegen in verband met de snoei van de lindes is evenmin pertinent. Nog los van de vraag hoeveel de lindes zouden moeten worden bijgesnoeid, maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de snoei van de lindes haaks zouden staan op het behoud ervan, en blijft het bij een loutere bewering dat de bomen zullen verdwijnen. Zij verduidelijken bovendien onvoldoende (ook niet in het eerste middel) dat de impact van de snoei (een niet vergunningsplichtige activiteit) van de bomen omwille van het zorgvuldigheidsbeginsel diende te worden onderzocht, laat staan te worden aangeduid (in de mate dit al mogelijk zou zijn) op de plannen.

De Raad concludeert dat de verzoekende partijen niet aantonen, noch aannemelijk maken dat de voorwaarde, gelet op de vergunde plannen, onuitvoerbaar zou zijn. Zij maken evenmin aannemelijk dat de verwerende partij haar beslissing, en meer specifiek het verlenen van de vergunning onder voorwaarde van het behoud van de bomen, onvoldoende zou hebben onderzocht. Bovendien, in weerwil van wat de verzoekende partijen beweren, dient een vergunningverlenende overheid, om aan de motiveringsplicht te voldoen, niet automatisch en over iedere voorwaarde die zal worden opgelegd in de bestreden beslissing, (formeel) te motiveren waarom deze uitvoerbaar is.

4.1.

In een tweede middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat de voorwaarde inzake de beperking van de breedte van het dakterras (“*De breedte van het dakterras wordt beperkt tot maximum 2m ten opzichte van de zuidgevel van het hoofdvolume van het gebouw i.p.v. 5,85m*”) enerzijds onvoldoende precies is (bij gebrek aan aangeduide afscheiding) en anderzijds onverenigbaar is met de brandveiligheid.

Voor wat betreft het eerste subonderdeel van het tweede middelonderdeel van de verzoekende partijen, oordeelt de Raad dat het feitelijke grondslag mist. Immers, de voorwaarde strekt enkel tot het beperken van de breedte van het dakterras, maar laat de inrichting van het dakterras (met metalen borstwering aan de grenzen van het dakterras, zoals te zien is op de gevelplannen) voor het overige ongemoeid, zodat - zoals de tussenkomende partij terecht stelt - uit het geheel van de vergunde plannen en de opgelegde voorwaarde redelijkerwijs voortvloeit dat deze balustrades/afscheidingsen zullen dienen te worden opgeschoven tot aan de nieuwe grens van het dakterras (op 2 meter breedte).

De opgelegde voorwaarde is om de door verzoekende partijen aangehaalde reden aldus geenszins onvoldoende precies. De Raad besluit dat, hoewel de verzoekende partijen de betrokken voorwaarde onvoldoende precies vinden, deze voorwaarde geen ontoelaatbare beoordelingsmarge laat aan de vergunninghouder in de wijze waarop aan de voorwaarde kan worden voldaan zodat deze niet als onnauwkeurig kan worden beschouwd.

4.2

De verzoekende partijen hebben – zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt- bij hun tweede subonderdeel van het tweede middelonderdeel, waarbij zij bekritisieren dat de invloed van de beperking van de breedte van het dakterras op de brandveiligheid niet werd onderzocht, geen

belang. Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De aangevoerde onwettigheid betreft in essentie de vergunningsvoorwaarde die stelt dat *“de opmerkingen in het advies Brandweerzone Vlaamse Ardennen dd 22/03/2017 stipt dienen nageleefd te worden.”* Daarin wordt gesteld dat *de nuttige breedte van de evacuatiewegen, vluchterrassen en van hun toegangs-; uitgangs-, of doorgangsdeuren, groter is dan of gelijk is aan de vereiste nuttige breedte, zoals uiteengezet in bijlage 1 [bij het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen], en minstens 0,80 m voor de evacuatiewegen en ten minste 0,60 m voor de vluchterrassen”*.

Meer bepaald bekritiseren de verzoekende partijen (voornamelijk in de wederantwoordnota) de onuitvoerbaarheid van de betrokken voorwaarde. Verder voeren zij in dat verband een motiverings- en zorgvuldigheidsgebrek aan in de zin dat naar hun oordeel niet wordt onderzocht en gemotiveerd hoe het advies van de brandweer standhoudt en aldus hoe deze vergunningsvoorwaarde kan worden uitgevoerd. Evenwel beoogt de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de naleving van het brandweeraadvies en de daarin voorziene breedte voor de evacuatieweg en vluchterras de (verhoging van de) brandveiligheid voor de gebruikers van de polyvalente zaal en de jeugdlokalen.

Het valt niet in te zien – en minstens tonen de verzoekende partijen niet aan – in welk opzicht de beweerde onregelmatigheid van deze voorwaarde de verzoekende partijen, tot wie die voorwaarde zich niet richt, kan hebben benadeeld of in hun belangen heeft geschaad. In dat opzicht strekt de geviseerde voorwaarde dus tot de bescherming van belangen die vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen zich als omwonenden ter staving van de ontvankelijkheid van hun vordering beroepen. Immers, op basis van het verzoekschrift dient de Raad vast te stellen dat het belang van de verzoekende partijen geënt is op hun vrees voor privacy-, zicht-, lawaai- en mobiliteitshinder als gevolg van de vooropgestelde werken, alsook de waardevermindering van haar eigendom die deze hinder zou veroorzaken.

De Raad stelt verder vast dat zij hun belang niet toespitsten op brandveiligheidsrisico's. De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat het aangevoerde gebrek in de motivering van de bestreden beslissing wat betreft de mogelijkheid om de betrokken voorwaarde op te leggen, hen zou hebben benadeeld en dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op dit punt hen een voordeel zou kunnen opleveren.

Ten overvloede stipt de Raad aan dat de planaanpassing er – zoals blijkt uit de bestreden beslissing - gekomen is na het bezwaar van de verzoekende partijen dat een (te groot) dakterras zou zorgen voor inkijk in, en een vermindering van het gebruiksgenot van, hun tuin(en) en privéwoning. Waar zij in dit subonderdeel de vernietiging van de bestreden beslissing beogen op basis van het feit dat de beperkte breedte (en oppervlakte) (in tegenstelling tot de originele breedte en oppervlakte) niet langer zou volstaan in het kader van de brandveiligheid, kan de vernietiging op grond van dit argument, hen geen voordeel bezorgen, wel eerder integendeel.

5.

In een derde middelonderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de voorwaarde dat *“De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05/09/ en latere wijzigingen) dienen stipt nageleefd”*. Zij stellen in essentie dat de voorwaarde onvoldoende precies is, daar uit het dossier niet blijkt hoe deze normbepalingen zouden kunnen worden nageleefd met behoud van de plannen, meer zelfs, dat het naleven ervan een (substantiële) planaanpassing impliceert.

Opnieuw dient de Raad — samen met de verwerende en tussenkomende partij - vast te stellen dat de verzoekende partijen het vereiste belang bij het middelonderdeel ontberen. De aangevoerde onwettigheid betreft in essentie de vergunningsvoorwaarde die stelt dat *“de normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (...) dienen stipt te worden nageleefd”*.

Meer bepaald bekritisieren de verzoekende partijen de onuitvoerbaarheid en het gebrek aan precisie van de betrokken voorwaarde. Zij menen dat de (niet nader genoemde) aanpassingen die (naar hun mening) noodzakelijk zouden zijn om het project in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de Toegankelijkheidsverordening, substantieel zijn (en aldus in strijd met artikel 4.2.19 VCRO). De opgelegde voorwaarde met betrekking tot het naleven van de Toegankelijkheidsverordening, beoogt evenwel de toegang van mindervaliden tot een publiek toegankelijk gebouw te verzekeren.

Het valt niet in te zien - en minstens tonen de verzoekende partijen niet aan - in welk opzicht de beweerde onregelmatigheid van deze voorwaarde de verzoekende partijen, tot wie die voorwaarde zich niet richt, kan hebben benadeeld of in hun belangen heeft geschaad. De verzoekende partijen beweren niet (en hebben doorheen de administratieve procedure nooit beweerd) dat zij een handicap hebben die hun bewegingsvrijheid ernstig belemmeren, in de zin van de door hen ingeroepen wetgeving.

In dat opzicht strekt de geïmplementeerde voorwaarde dus tot de bescherming van belangen die vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen zich als omwonenden ter staving van de ontvankelijkheid van hun vordering beroepen. Immers, op basis van het verzoekschrift dient de Raad vast te stellen dat het belang van de verzoekende partijen geënt is op hun vrees voor privacy-, zicht-, lawaai- en mobiliteitshinder als gevolg van de vooropgestelde werken, evenals de waardevermindering van haar eigendom die deze hinder zou veroorzaken.

De bijkomende uiteenzetting hieromtrent in de wederantwoordnota doet hier niet anders over oordelen. De verzoekende partijen zetten immers niet concreet uiteen (of en) welke ingrepen/plaanadaptaties noodzakelijk zouden zijn in het licht van de naleving van de Toegankelijkheidsverordening, laat staan dat zij verduidelijken welk effect dit zou hebben voor hun persoonlijke situatie, met name voor de hinder die zij als omwonenden kunnen ondervinden. De louter bewering dat “een planaanpassing” op hen “een invloed” kan hebben, kan uiteraard niet volstaan.

6.

Het vierde middel wordt in alle onderdelen verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun vijfde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de stedenbouwkundige voorschriften, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

30. *De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient met toepassing van art. 1.1.4 en 4.3.1. VCRO na te gaan of de aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Indien het gevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening dan dient de vergunning geweigerd te worden.*

Uw Raad kan in het kader van deze procedure nagaan of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

A/ Algemene opmerking inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

31. *De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de toetsing aan goede ruimtelijke ordening niet op zorgvuldige wijze uitgeoefend om reden dat de huidige toestand niet correct is weergegeven op de plannen en in het aanvraagdossier. Evenmin zijn er correcte afmetingen aangeduid op de plannen zodat een zorgvuldige beoordeling met een aftoetsen aan de bestaande situatie, zelfs niet mogelijk is. Verzoekende partijen herhalen dat de foto's bij het aanvraagdossier gedateerd zijn zodat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich daarop ook niet kon baseren om de huidige toestand in te schatten.*

Verzoekende partijen benadrukken dat:

- de bomen langs de zijde van het Huiseplein niet correct staan ingetekend;*
- er geen rekening wordt gehouden met de grote kroon van de bomen;*
- op de plannen er 'bestaande hoogstammige bomen' worden getekend langs de zijde waar het dakterras komt en dus met andere woorden langs de zijde van het perceel van verzoekende partijen, terwijl in werkelijkheid er daar geen enkele buffer is met hoogstammige bomen;*
- op de gedateerde foto's is enkel opgeschoten hakhout te zien dat inmiddels al jaren geleden diende verwijderd te worden. Er is dus geen enkele buffer tussen het gemeentecomplex met dakterras en de aanpalende woning en het perceel bouwgrond van verzoekende partijen;*
- de hoogstammige boom (silverberk) die noodzakelijk dient gekapt te worden voor het kunnen realiseren van de plannen, niet wordt getekend of vermeld. Een afzonderlijk kapvergunning werd evenmin aangevraagd;*
- er in de toelichtingsnota bij de motivering inzake de ruimtelijke context en de overeenstemming met de ruimtelijke ordening niet gesproken wordt over het hoogteverschil tussen het perceel waarop het gemeentecomplex staat en het aangrenzend perceel van verzoekende partijen dat veel lager is. Dit hoogteverschil komt dienvolgens nergens aan bod in het bestreden besluit terwijl in het bezwaar verzoekende partijen daar nochtans wel hadden op gewezen. En ook uit de terreinprofielen uit het aanvraagdossier bleken de*

hoogteverschillen. Dat dit vaststaand gegeven niet wordt onderzocht in het bestreden besluit, is onzorgvuldig.

Uit de hoeveelheid aan bezwaren die zijn ingediend in het kader van het openbaar onderzoek blijkt dat er voor het project geen draagvlak is in de onmiddellijke omgeving. Dit aspect wordt door de stedenbouwkundig ambtenaar buiten beschouwing gelaten bij de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening. Enkel en alleen al om die reden is de beoordeling kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

32. Met het bestreden besluit wordt de vooraan gelegen parking uit de vergunning gesloten. Bij de beoordeling van de uitbreiding van een bestaand gemeentecomplex is het aspect 'parking' nochtans een belangrijk element. Het is van belang hoe het vooraan gelegen deel van het perceel zal ontwikkeld worden. Door dit af te splitsen van de huidige vergunning, is de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onzorgvuldig en kennelijk onredelijk te werk gegaan.

B/ Woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde – landschapsrelictzone 'Schelde-Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde' – integratie in de omgeving

33. Het gemeentecomplex ligt volgens het gewestplan Oudenaarde in de zone woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde en is opgenomen in de vermelde landschapsrelictzone.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt dat de relictzone enkel algemene rechtsgevolgen heeft inzake de zorg- en motiveringsplicht en oordeelt dat het vernieuwd gemeentecomplex zich integreert in de dorpskern met als motivering verwijzing naar het materiaalgebruik en naar gevelafwerking, volumewerking en inrichting van het publiek domein.

Deze motivering is niet afdoende en juridisch niet correct. Bovendien is ze feitelijk onjuist.

34. De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen geeft uitleg bij de gewestplanvoorschriften. Betreffende de zone waarin het perceel van de aanvraag gelegen is, wordt aangeduid dat het aangewezen is de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen wanneer het gaat om een uitbreiding van de bestaande gebouwen.

De Afdeling Monumenten en Landschappen werd niet geraadpleegd. Dit terwijl door de aanzienlijke uitbreiding langs de kant van het Huiseplein de typische dorpskern een ander uitzicht zou krijgen. Het brede wegprofiel zal verdwijnen en het behoud van de bomen wordt in de praktijk onmogelijk gemaakt. Indien er dan al niet wordt ingegaan op de richtlijn van de Omzendbrief om een advies in te winnen, dan diende in de bestreden beslissing dit gegeven minstens zeer specifiek gemotiveerd te worden. Door enkel te verwijzen naar het materiaalgebruik en naar gevelafwerking, volumewerking en inrichting van het publiek domein zonder concreet na te gaan wat de impact zal zijn van de uitbreiding, heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de (streng) motiveringsplicht die op hem rustte, geschonden.

Dit temeer bij de vaststelling als landschapsrelict het net gaat om de dorpskern van Huise waarvan de authenticiteit ingevolge de afgelegen ligging van de streek relatief goed bewaard is gebleven. Het getuigt van een manifest onzorgvuldig overheidshandelen indien

nu die authenticiteit van de dorpskern zou worden aangetast door een uitbreiding van het bestaande gemeentecomplex. Nogmaals, het behoud van de bomen is geen geldige en dienende voorwaarde om de dorpskern alsnog te vrijwaren.

De bestreden beslissing is aldus eveneens in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op het voorwerp van de aanvraag.

35. *Verzoekende partijen merken nog op dat er niet kan verwezen worden naar de parking die vooraan wordt ingeplant om de integratie van de werken in de omgeving positief te beoordelen. Deze parking wordt door het bestreden besluit immers uit de vergunning gesloten.*

En toch werd het bezwaar van verzoekende partijen afgewezen met de motivering dat 'de achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groene plein/parkeerzone)'. Dit terwijl die parkeerzone net uit de vergunning wordt gesloten. Het is onzorgvuldig en het getuigt van een gebrekkige motivering om een bezwaar af te wijzen met verwijzing naar dat deel van het project dat met precies diezelfde beslissing uit de vergunning wordt gesloten!

C/ Mobiliteitsaspect – integratie in de omgeving

36. *De beoordeling van de integratie van het project in de bestaande ruimtelijke context is in het bestreden besluit kennelijk onredelijk en onzorgvuldig gebeurd.*

Door de ontwikkeling van het vooraan gelegen perceel (eerder voorgesteld als parking) uit de vergunning te sluiten, kon de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de ruimtelijke ordening niet op een zorgvuldige wijze beoordelen. Beide projecten dienen op elkaar afgestemd te zijn en dienen dus samen beoordeeld te kunnen worden, in het bijzonder wat betreft hun integratie in de omgeving. Dit temeer de vooraan gelegen parking voor het gebruik van de gemeentecomplex een belangrijk element is.

Door het vooraan gelegen deel uit te sluiten van de vergunning, wordt een integrale beoordeling onmogelijk gemaakt. Ter volledigheid merken verzoekende partijen op dat in het bestreden besluit er ook geen enkele voorwaarde wordt opgelegd aangaande de wijze waarop het vooraan gelegen deel van het perceel zou moeten ontwikkeld worden, dit nog los van de vraag naar de rechtsgeldigheid van dergelijke voorwaarde.

37. *In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd. Het is kennelijk onredelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een uitbreiding van het bestaande complex te aanvaarden van ongeveer 560m² naar 840m² én tegelijkertijd het aantal parkeerplaatsen te reduceren.*

37.1. *Het feit dat er intensieve activiteiten zouden uitgesloten zijn ingevolge een reglement (reglement dat ten andere kan gewijzigd worden en dat niet op enige wijze als voorwaarde werd gekoppeld aan de verleende vergunning), neemt niet weg dat het een vaststaand gegeven is dat een uitbreiding van het complex een toename van het gebruik ervan zal impliceren. Dit betekent dat er een grotere nood zal zijn aan parkeergelegenheid én dat een reductie daarvan dus net dient vermeden te worden.*

De ASTRID-veiligheidscommissie heeft zich gebaseerd op de aanwezigheid van meer dan 150 personen en aangaande de brandveiligheid is de aanvrager zélf uitgegaan van meer dan 100 personen per compartiment. In de bestreden beslissing wordt naar deze gegevens

verwezen zodat het kennelijk onredelijk en intern tegenstrijdig is om tegelijkertijd te oordelen dat de uitbreiding slechts een beperkte impact zou hebben.

Ten andere, een 'beperkte' mobiliteitsimpact is óók een impact én toch wordt het aantal parkeerplaatsen nog verminderd! Ook om deze reden is de motivering in de bestreden beslissing intern tegenstrijdig.

37.2. Verzoekende partijen merken nog op dat het feit dat in het nieuwe complex dezelfde activiteiten zullen plaatsvinden ook niet volstaat als motivering. De uitbreiding van het complex impliceert net dat verschillende verenigingen meer dan vroeger tegelijkertijd een activiteit kunnen organiseren in het complex. Het feit dat het zou gaan om dezelfde activiteiten als voorheen, betekent dus niet dat de uitbreiding niet de aanwezigheid van een groter aantal mensen met zich zal meebrengen. Deze motivering is dus evenmin afdoende.

Dit temeer ingevolge de activiteiten in het huidig complex reeds parkeerproblemen ontstaan. De parkeerdruk is op bepaalde ogenblikken zodanig hoog dat de voertuigen zich onregelmatig parkeren langs de straatkant.

De motivering dat de activiteiten toch dezelfde zouden zijn is dus geen grond om de parkeerplaatsen nog bijkomend te verminderen ten aanzien van de huidige situatie. Dergelijke motivering is tegenstrijdig met huidige bestaande feitelijke situatie.

38. Bij dit alles komt nog dat de reductie van het aantal parkeerplaatsen indruist tegen de beleidslijn zoals die blijkt uit het Mobiliteitsplan Zingem – juni 2016, dat van kracht is sinds 12.10.2016, amper enkele maanden voor het indienen van de kwestieuze aanvraag door het gemeentebestuur Zingem.

Als algemeen principe wordt in het plan vooropgesteld dat de huidige parkeerplaatsen dienen behouden te blijven of elders gecompenseerd te worden. Er kan enkel in specifieke gevallen hiervan afgeweken worden.

Door het voorwerp van de vergunning wordt afgeweken van het aangeduide algemene principe van het mobiliteitsplan. De motiveringsplicht inzake de reductie van het aantal parkeerplaatsen diende des te zorgvuldiger ingevuld te worden. Er wordt nergens in het bestreden besluit aangeduid waarom in dit specifieke geval zou kunnen worden afgeweken van de algemene regel. Voor de verkeerveiligheid en leefbaarheid (zijnde de voorbeelden aangehaald in het Mobiliteitsplan) is net minstens het behoud van de bestaande parkeerplaatsen noodzakelijk.

D/ Hinderaspecten – integratie in de omgeving

39. De hinderaspecten en de verstoring van het gebruiksgenot van verzoekende partijen worden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet op een kennelijk redelijke wijze beoordeeld.

Verzoekende partijen wijzen er vooreerst op dat hun perceel aanzienlijk lager ligt dan het perceel van het gemeentecomplex. Bij het beoordelen van de hinder die zij lijden ingevolge het project en dus bij de inpassing ervan in de bestaande ruimtelijke context, is dit niveauverschil wel degelijk van belang. Uit de terreinprofielen zou dit hoogteverschil correct moeten blijken.

In de bestreden beslissing wordt er met dit ruimtelijk gegeven gewoon geen rekening mee gehouden zodat enkel en alleen al om deze reden de beoordeling inzake de ruimtelijke ordening onzorgvuldig is gebeurd, kennelijk onredelijk is en in strijd met de motiveringsverplichtingen die op de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar rusten.

40. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verklaart in het bestreden besluit het bezwaar van verzoekende partijen aangaande de hinder door het dakterras gegrond. Er wordt erkend dat het dakterras het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzone, zoals deze van verzoekende partijen, kan schaden. Er wordt gewezen op de schending van de privacy en de problemen met lichten/zichten.

Niettemin wordt met het bestreden besluit het dakterras toch behouden. Enkel de oppervlakte ervan wordt verkleind: de breedte wordt gewijzigd van ongeveer 6m op het plan naar maximum 2m.

Deze beoordeling is kennelijk onredelijk. Nu wordt aanvaard dat het dakterras een verstoring betekent van het gebruiksgenot dan diende de vergunning volgens de huidige plannen geweigerd te worden. De motivering is om zelfde reden intern tegenstrijdig en niet afdoende.

Verzoekende partijen wijzen op de schending van de privacy door inkijk en op de lawaaihinder die zal worden veroorzaakt door de gebruikers van het terras dat zowel bereikbaar is via de lokalen van de KSA als voor de bezoekers van de polyvalente ruimtes. Deze hinder wordt nog versterkt door het niveauverschil tussen de betrokken percelen. Een inkijk is onvermijdelijk gezien het perceel van verzoekende partijen lager gelegen is.

Het verkleinen van het dakterras zal de hinder niet wegnemen. De vergelijking dient gemaakt te worden met de huidige situatie waarbij er géén dakterras is en verzoekende partijen dus geen enkele hinder hebben.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar motiveert ten andere niet hoe door een beperking van de oppervlakte van het dakterras de hinder voor verzoekende partijen zou verdwijnen. Het is kennelijk onredelijk om te beslissen het dakterras te verkleinen zonder aan te duiden hoe daarmee concreet zou tegemoet worden gekomen aan het bezwaar en de door verzoekende partijen te verwachten hinder. Dit temeer er bij deze beoordeling dan nog geen rekening wordt gehouden met het niveauverschil tussen de betrokken percelen.

41. De motivering dat het dakterras dient behouden te blijven in het kader van de brandveiligheid, overtuigt niet en is niet correct. Er bestaan andere mogelijkheden om tegemoet te komen aan de vereisten van brandveiligheid dan een vluchtweg via een dakterras.

Bovendien merken verzoekende partijen op dat de aanvrager in de 'toelichtingsnota brandveiligheid' de volgende overweging opneemt: 'Het dakterras is voorzien om de totale capaciteit van de polyvalente zaal te bufferen'. Met het bestreden besluit wordt het dakterras verkleind doch er wordt niet onderzocht wat de gevolgen daarvan concreet zijn op het vlak van de vereisten voor brandveiligheid. Indien volgens de aanvrager de grootte van het dakterras werd voorzien om de totale capaciteit van de polyvalente zaal te bufferen, wat zijn dan de gevolgen van de verkleining van het dakterras daarvoor? In het bestreden besluit wordt er daaromtrent niet gemotiveerd zodat ook om deze reden de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet zorgvuldig en redelijk is gebeurd.

De vergunning had moeten geweigerd worden.

42. Ingevolge het voorwerp van de aanvraag zal voor verzoekende partijen het zicht dat zij vanuit hun woning en vanop hun perceel hebben op de typische dorpskern wijzigen. De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar houdt bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening geen rekening met deze visuele hinder. Verzoekende partijen herhalen dat het behoud van de 4 bestaande bomen niet realiseerbaar is in het kader van de huidige (en vergunde) plannen.

43. Aangaande de verkeershinder die verzoekende partijen ondervinden ingevolge het voorwerp van de vergunning, verwijzen zij naar hetgeen zij hierboven hebben uiteengezet betreffende de mobiliteitsimpact.

Door de uitbreiding van de capaciteit, zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Verzoekende partijen wonen op het plein en zullen daardoor dus hinder ondervinden. Bovendien dreigen door de parkeerdruk de wagens niet reglementair geparkeerd te worden waardoor deze hinder zullen veroorzaken voor verzoekende partijen bij het op- en afrijden van hun perceel. Deze hinder wordt in het bestreden besluit genegeerd. Dat de mobiliteitsimpact beperkt zou zijn (hetgeen wordt betwist door verzoekende partijen) neemt niet weg dat er wel bijkomende hinder wordt gecreëerd voor verzoekende partijen. In de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening komt deze hinder niet aan bod. Ook om deze reden is het bestreden besluit in strijd met de wettelijke bepalingen ter zake en met de formele en materiële motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij repliceert als volgt in haar antwoordnota:

“ ...

"Algemene opmerking"

38. De verzoekende partijen menen dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet op een zorgvuldige wijze is uitgeoefend omdat de huidige toestand niet correct zou zijn weergegeven op de plannen en in het aanvraagdossier. Evenmin zouden correcte afmetingen zijn aangeduid op de plannen.

Er wordt in concreto met betrekking tot deze beweringen opnieuw verwezen naar de bomen.

Eveneens wordt vermeld dat in de toelichtingsnota niet zou worden gesproken over het hoogteverschil tussen het perceel waarop het gemeentecomplex staat en het aangrenzend perceel van de verzoekende partijen dat veel lager zou liggen. De verzoekende partijen geven echter onmiddellijk zelf aan dat uit de terreinprofielen wel de hoogteverschillen blijken. Er kan dus niet worden gesteld dat de overheid werd misleid of niet met de correcte gegevens rekening zou kunnen houden.

Wat de bomen betreft, bleek hoger al dat de overheid zelf heeft opgemerkt dat de bomen op het inplantingsplan nieuwe toestand verkeerd als nieuwe bomen werden aangeduid. Het behoud van de bomen werd als voorwaarde opgenomen, een correct inplantingsplan werd als bijlage bij de vergunning gevoegd.

De vergunningverlenende overheid is geenszins onzorgvuldig geweest bij de beoordeling van het dossier.

De bestaande hoogstammige bomen die werden ingetekend langs de zijde waar het dakterras komt, zijn inderdaad reeds verwijderd. Dit bleek uit de foto's die door de verzoekende partijen werden opgenomen in hun bezwaarschrift. De actuele toestand was dus aan de verwerende partij bekend.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing deze bomen trouwens op geen enkele wijze gebruikt als argument om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Een afzonderlijke kapvergunning voor de zilverberk is niet nodig.

39. Deze argumenten tonen geenszins aan dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar op onredelijke wijze tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Draagvlak in de onmiddellijke omgeving

40. De verzoekende partijen stellen dat uit de hoeveelheid aan bezwaren die zijn ingediend in het kader van het openbaar onderzoek blijkt dat er geen draagvlak is in de onmiddellijke omgeving en dat de beoordeling derhalve kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is, nu dit aspect bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening buiten toepassing zou zijn gelaten.

41. Er kan niet worden gesteld dat de bezwaren, geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, buiten toepassing zouden zijn gelaten. Er wordt vermeld hoeveel bezwaren er zijn geweest, de bezwaren worden vervolgens vermeld en beantwoord op de pagina's 2 tot en met 5 van het bestreden besluit.

Het feit dat er veel bezwaren zijn, is uiteraard geen stedenbouwkundig argument. Enkel de inhoud van de bezwaren dient te worden betrokken.

Parking

42. Door de vooraan gelegen parking uit de vergunning te sluiten, zou de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onzorgvuldig en kennelijk onredelijk tewerk zijn gegaan.

De bestreden beslissing stelt nochtans:

"Op het perceel van de aanvraag bevinden zich volgens de bijgevoegde plannen op heden 21 parkeerplaatsen. Rekening houdend met bovenvermelde uitsluiting van de heraanleg van de parking ten noorden van het gemeentecomplex, wordt het aantal parkeerplaatsen met de aanvraag ten opzichte van de huidige toestand met 5 verminderd. Het vernieuwde gemeentecomplex omvat enkel functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn. In de onmiddellijke omgeving (o.a. kerkplein, schoolomgeving) bevindt zich bijkomende parkeergelegenheid, die indien nodig kan aangewend worden. De aanvrager verduidelijkte op 19 mei 2017 telefonisch dat het bestaand gebruiksreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eefstijnen en particulier gebruik niet toelaat en dat deze bepalingen behouden blijven voor het vernieuwde gemeentecomplex. Op basis van de voorliggende plannen en gegevens zal geen acuut parkeerprobleem ontstaan. Gelet bovenstaande elementen kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact beperkt is."

Het blijkt niet dat dit een kennelijk onredelijke beoordeling zou zijn.

b. woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde — landschapsrelictzone 'Schelde-Leie' interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde — integratie in de omgeving.

43. De bestreden beslissing stelt:

"De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een gemeentecomplex, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het vigerend gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Het gemeentecomplex situeert zich in de landelijke dorpskern van Huise, op de hoek van het Huiseplein en de Lange Aststraat. Het bestaande gebouw wordt verbouwd en uitgebreid in de richting van het Huiseplein. Het vernieuwde gemeentecomplex huisvest functies die vandaag reeds op de site aanwezig zijn (bibliotheek, polyvalente zaal, jeugdvereniging) en integreert zich functioneel in de dorpsomgeving. De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande toestand (1 à 2 bouwlagen met plat dak) en de aanvraag voorziet een materiaalgebruik (nieuwe buitenschil in lichtgrijze baksteen in combinatie met gordijngedvels), dat afgestemd is op de omgeving en bekomt zo een sobere moderne vormgeving die de karakteristieke dorpsbebouwing respecteert. De aanvraag betekent een opwaardering ten opzichte van de bestaande toestand"

44. De verzoekende partijen menen dat deze motivering niet afdoende en juridisch niet correct is.

Zij verwijzen hiervoor eerst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 waaruit zou blijken dat het aangewezen zou zijn dat de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen wanneer het gaat om een uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Verder stellen zij nog dat niet kan worden verwezen naar de parking die vooraan wordt ingeplant om de integratie van de werken in de omgeving positief te beoordelen.

45. De omzendbrief van 8 juli 1997 heeft enkel de waarde van een toelichting en zeker geen bindend of verordend karakter, zodat de eventuele niet-naleving van de erin vervatte onderrichtingen niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kan leiden. Voor zover de schending wordt aangevoerd voor de voormelde omzendbrief is het middel onontvankelijk.

(...)

Ondergeschikt staat in de omzendbrief dat het aangewezen is dat de Afdeling Monumenten en Landschappen wordt geraadpleegd. Er rust dus geenszins een verplichting op de vergunningverlenende overheid, voor zover een omzendbrief dergelijke verplichting al zou kunnen opleggen.

46. Wat de verwijzing naar de parking betreft, doelen de verzoekende partijen op volgende passage in de bestreden vergunning:

"De footprint van het gemeentecomplex wordt uitgebreid van ca. 560 m2 naar ca. 840 m2; de hoogte van de uitbreiding werd afgestemd op die van het bestaande

gebouw (kroonlijsthoogte enkel beperkt opgetrokken in functie van isolatie, zonnepanelen en technieken). De beoogde bouwhoogte en sobere moderne vormgeving integreert zich, gelet de bestaande toestand en het gabariet van de omliggende dorpsbebouwing (twee bouwlagen met hellend dak) in de dorpskern. De aanvraag respecteert de schaal van de omgeving. De beoogde uitbreiding naar de voorzijde is compact en getuigt van zuinig ruimtegebruik. Er wordt voldoende afstand gehouden van het plein en de burenen. De achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groen plein / parkeerzone). De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. De aanvraag is zowel wat betreft vormgeving als schaal ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond"

Er wordt uitdrukkelijk vermeld groene plein/parkeerzone. De opmerking van de verzoekende partijen gaat niet op.

Daarenboven heeft deze passage betrekking op het aanduiden van het feit dat de aanvraag de schaal van de omgeving respecteert en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

De motivering is dat er aan de zijden voldoende kwalitatieve publieke ruimte bestaat.

Het feit dat de heraanleg van de parking uit de vergunning wordt gesloten, wijzigt aan de inhoud van deze motivering niets.

c. Mobiliteitsaspect — integratie in de omgeving

47. *De verzoekende partijen voeren aan dat, door de ontwikkeling van het vooraan gelegen perceel uit de vergunning te sluiten, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de ruimtelijke ordening niet op een zorgvuldige wijze kon beoordelen en een integrale beoordeling zou onmogelijk worden gemaakt.*

48. *De bestreden beslissing stelt:*

"De aanvrager gaf telefonisch aan (d.d. 19 mei 2017) dat de exacte inrichting van de parkeerzone ten noorden van het gemeentecomplex nog niet vaststaat. De bestaande kasseien worden mogelijk wel (deels) behouden. Gelet deze onduidelijkheid en de bezwaren hieromtrent, wordt dit gedeelte van de aanvraag uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage)."

"Op het perceel van de aanvraag bevinden zich volgens de bijgevoegde plannen op heden 21 parkeerplaatsen. Rekening houdend met bovenvermelde uitsluiting van de heraanleg van de parking ten noorden van het gemeentecomplex, wordt het aantal parkeerplaatsen met de aanvraag ten opzichte van de huidige toestand met 5 verminderd. Het vernieuwde gemeentecomplex omvat enkel functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn. In de onmiddellijke omgeving (o.a. kerkplein, schoolomgeving) bevindt zich bijkomende parkeergelegenheid, die indien nodig kan aangewend worden. De aanvrager verduidelijkte op 19 mei 2017 telefonisch dat het bestaand gebruiksreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eefstijnen en particulier gebruik niet toelaat en dat deze bepalingen behouden blijven voor het vernieuwde gemeentecomplex. Op basis van de voorliggende plannen en gegevens zal geen acuut

parkeerprobleem ontstaan. Gelet bovenstaande elementen kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact beperkt is." (eigen aanduiding)

Het is niet omdat de verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan, dat de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit punt zou bevatten.

Zij gaan er bovendien volledig aan voorbij dat de parking op vandaag reeds bestaat en er slechts over een heraanleg werd gesproken in de aanvraag. Er wordt dan ook in de beslissing terecht naar parkeermogelijkheden in de onmiddellijke omgeving verwezen.

Het is niet alsof deze parkeerplaatsen zonder meer gaan verdwijnen.

De verzoekende partijen betwisten bovendien niet dat de activiteiten dezelfde zouden zijn als voorheen, maar ze menen dat de uitbreiding van het complex ook de aanwezigheid van een groter aantal mensen zou meebrengen. Dit is een loutere bewering van de verzoekers, die nergens is op gebaseerd.

De verwijzingen naar de adviezen van de Astrid-veiligheidscommissie en de toelichtingsnota brandbeveiliging worden uit hun context gehaald en staan geenszins in rechtstreeks verband met de parkeermogelijkheden.

De bestreden beslissing is geenszins kennelijk onredelijk op dit punt.

Er wordt vervolgens een schending van een "algemeen principe" uit het mobiliteitsplan opgeworpen. Dergelijk algemeen principe kan niet worden ingeroepen. Daarenboven motiveert de vergunningverlenende overheid waarom zij meent dat het hier wel kan én dient te worden herhaald dat de zone die uit de vergunning wordt gesloten op vandaag wel reeds parkeerzone is.

d. Hinderaspecten — integratie in de omgeving

49. Ook op dit punt vallen de verzoekende partijen in herhaling.

50. Zij verwijzen eerst naar het lager liggen van hun perceel. Dit niveauverschil zou moeten blijken uit de terreinprofielen. Hoger in hun verzoekschrift (p. 12, randnr. 31 laatste streepje) gaven zij zelf aan dat dit inderdaad wel bleek uit de terreinprofielen uit het aanvraagdossier.

51. Vervolgens verwijzen zij naar het dakterras en poneren dat dit een verstoring van het gebruiksgenot betekent. Het verkleinen van het dakterras zou de hinder niet wegnemen.

Deze opmerkingen werden geformuleerd in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen. Dit wordt als volgt beantwoord:

"Op het dak van de KSA-lokalen (1 bouwlaag) wordt een dakterras voorzien dat zowel vanuit de polyvalente zaal als de jeugdbewegingslokalen toegankelijk is en zich situeert op een afstand van ca. 7m ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens. Mede gelet de oppervlakte (90 m²) kan deze buitenruimte het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzones schaden, gelet op de impact inzake privacy en lichten/zichten. Dit aspect van de bezwaren is gegrond. Het dakterras

vormt echter samen met de achterliggende buitentrap een vluchtweg vanop de polyvalente zaal op de verdieping, die opgelegd werd in het kader van de brandveiligheid. Gelet bovenvermelde argumenten dient de breedte van het dakterras (ca. 6m op plan) beperkt te worden tot max. 2m. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden en creëert een minimale afstand van ca. 1 m ten opzichte van de perceelsgrens, wat tegemoetkomt aan dit aspect van de bezwaren. Deze beperking wordt als voorwaarde opgelegd in de vergunning."

Als voorwaarde wordt dan ook bepaald dat de breedte van het dakterras beperkt wordt tot maximum 2 meter ten opzichte van de zuidgevel van het hoofdvolume van het gebouw, i.p.v. 5.58 meter.

De verzoekende partijen stellen dat de hinder hierdoor niet wordt vermeden, maar verduidelijken dit verder niet. Er kan niet ernstig worden ontkend dat een dakterras met een breedte ten opzichte van de gevel van 2 meter i.p.v. 5.58 meter helemaal iets anders is. In totaal wordt een afstand van 11 meter tot de perceelsgrens gecreëerd. Uit het stuk 7 van de verzoekende partijen, waaruit helemaal niet blijkt vanop welke afstand deze foto is genomen, blijkt wel dat er slechts zijdelings zicht kan zijn van op het dakterras naar de woning en verder enkel op de parking van de verzoekende partijen.

De woning is daarenboven nog een heel eind verder op het perceel opgericht. In een zijdelingse hoek zeker nog 10 à 15 meter.

De verzoekende partijen menen dat het hoogteverschil tussen de partijen het uitzicht zou versterken. Dit wordt helemaal niet geconcretiseerd (welk hoogteverschil, welk effect,). De verwerende partij betwist dat dit enig uitzicht (voor zover dit al een nadeel is) zou versterken, wel integendeel.

De motivering in de bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk.

52. De verzoekende partijen zijn het vervolgens niet eens met het feit dat het dakterras moet behouden blijven in het kader van de brandveiligheid. Zij zien andere mogelijkheden. Dit is niet voldoende om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten. Er kan ook naar hoger worden verwezen.

53. Wat de beweerde visuele hinder betreft, verwijst de verwerende partij naar hoger. Deze moet sterk worden genuanceerd in hoofde van de verzoekende partijen en dan al zeer zeker als aspect van de goede ruimtelijke ordening.

*54. Wat de verkeershinder betreft, kan eveneens naar hoger worden verwezen.
..."*

3.

De tussenkomen partij voegt nog het volgende toe in haar schriftelijke uiteenzetting:

" ...

A. Volledigheid van het aanvraagdossier

Verzoekende partijen herhalen onder punt A hun opmerkingen omtrent de (on)volledigheid van het aanvraagdossier.

Tussenkomende partij verwijst in eerste instantie naar de bespreking van het eerste middel, waarbij de gemaakte opmerkingen afdoende weerlegd werden.

Er dient - in ondergeschikte orde - herhaald te worden dat conform de vaste rechtspraak van Uw Raad onvolledigheden of onjuistheden in het aanvraagdossier enkel dan kunnen leiden tot de onwettigheid van het bestreden besluit indien de overheid misleid werd in haar beoordeling én indien dit element doorslaggevend was bij het nemen van de beslissing.

Uit het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij op geen enkel aangehaald punt misleid werd bij haar beoordeling. Nergens blijkt dat de aangehaalde punten doorslaggevend zouden geweest zijn bij het nemen van de beslissing.

Verzoekende partijen gaan in het verzoekschrift op deze 2 aspecten zelfs niet in zodat dit onderdeel sowieso ongegrond is.

2.

Vervolgens stellen verzoekende partijen dat het uitsluiten van de parking aan de noordkant, onzorgvuldig was, nu de ontwikkeling van deze parking nochtans van belang zou zijn.

Verzoekende partijen negeren het feit dat er op deze locatie een bestaande parking is. Door dit deel uit de aanvraag te sluiten, blijft deze parking net integraal behouden.

B. Integratie in het landschap

Verzoekende partijen stellen in zeer algemene bewoordingen dat de authenticiteit van de dorpskern zou aangetast worden door de uitbreiding van het gemeentecomplex. Zij menen dat de motivering van de verwerende partij op dit punt gebrekkig is en menen bovendien dat de aanvraag had moeten voorgelegd worden aan de "afdeling Monumenten en Landschappen".

Vooreerst blijven verzoekende partijen zelf in gebreke om in concreto en duidelijk aan te geven om welke redenen de voorliggende aanvraag strijdig zou zijn met de voorschriften van woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde of met de waarden van de landschapsrelictzone. Zij kunnen verwerende partij bezwaarlijk een gebrekkige motivering verwijten wanneer zij zelf niet in concreto aangeven op welke vlakken de voorliggende aanvraag zou strijden met de bedoelde landschapswaarden. Storen verzoekende partijen zich aan het materiaalgebruik, aan de bouwhoogte,...? Dit kan niet afgeleid worden uit het verzoekschrift.

Verwerende partij heeft een duidelijke en correcte motivering opgenomen in het bestreden besluit omtrent de inpassing van de aanvraag in de omgeving en in het landschap, waarbij in concreto verwezen wordt naar de aspecten van de bouwaanvraag:

"De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een gemeentecomplex, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het vigerend gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Het gemeentecomplex situeert zich in de landelijke dorpskern van Huise, op de hoek van het Huiseplein en de Lange Aststraat. Het bestaand gebouw wordt verbouwd en uitgebreid in de richting van het Huiseplein. Het vernieuwd gemeentecomplex huisvest functies die vandaag reeds op de site aanwezig zijn (bibliotheek, polyvalente zaal, jeugdvereniging) en integreert zich functioneel in de

dorpsomgeving. De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande toestand (1 á 2 bouwlagen met plat dak) en de aanvraag voorziet een materiaalgebruik (nieuwe buitenschil in lichtgrijze baksteen in combinatie met gordijngevels) dat afgestemd is op de omgeving en bekomt zo een sobere, moderne vormgeving die de karakteristieke dorpsbebouwing respecteert. De aanvraag betekent een opwaardering ten opzichte van de bestaande toestand."

Ook bij de behandeling van de bezwaren is verwerende partij ingegaan op de inpassing van de aanvraag in de dorpskern:

"De footprint van het gemeentecomplex wordt uitgebreid van ca. 560m² naar ca. 840 m²; de hoogte van de uitbreiding werd afgestemd op die van het bestaand gebouw (kroonlijsthoogte enkel beperkt opgetrokken in functie van isolatie, zonnepanelen en technieken). De beoogde bouwhoogte en sobere, moderne vormgeving integreert zich gelet de bestaande toestand en het gabariet van de omliggende dorpsbebouwing (twee bouwlagen met hellend dak) in de dorpskern. De aanvraag respecteert de schaal van de omgeving. De beoogde uitbreiding naar de voorzijde is compact en getuigt van zuinig ruimtegebruik. Er wordt voldoende afstand gehouden van het plein en de burelen. De achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groene plein/parkeerzone). De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. De aanvraag is zowel wat betreft vormgeving als schaal ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond."

Verzoekende partijen betrekken deze motivering niet of nauwelijks in hun verzoekschrift, laat staan dat zij aantonen dat deze motivering gebrekkig zou zijn.

Het opvragen van advies van de afdeling Onroerend Erfgoed is wettelijk niet vereist. Het ontbreken van dit advies kan bijgevolg onmogelijk leiden tot de onwettigheid van de vergunning.

C. Mobiliteit

Verzoekende partijen menen dat het uitsluiten van de parking aan de noordzijde onwettig zou zijn, nu verwerende partij hierdoor niet op een zorgvuldige wijze de ruimtelijke ordening kon beoordelen.

Het uitsluiten van een onderdeel uit de bouwaanvraag, betekent vanzelfsprekend dat de bestaande toestand voor dit onderdeel ongewijzigd blijft. Uiteraard moet de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag ook rekening houden met de ongewijzigde toestand van dit uitgesloten onderdeel en mag zij niet uitgaan van eventuele toekomstige wijzigingen, die vandaag immers niet zeker zijn.

Verzoekende partijen lijken te vergeten dat er in casu op dit uitgesloten deel van de aanvraag vandaag al een parking aanwezig is, die (t.g.v. de uitsluiting uit de aanvraag) dus ongewijzigd behouden blijft. De verwerende partij mocht (en moest!) dus uiteraard rekening houden met deze bestaande, te behouden parkeerplaatsen en heeft dit ook gedaan:

"De aanvrager gaf telefonisch aan (d.d. 19/05/2017) dat de exacte inrichting van de parkeerzone ten noorden van het gemeentecomplex nog niet vaststaat. De bestaande kasseien worden mogelijk wel (deels) behouden. Gelet deze onduidelijkheid en de bezwaren hieromtrent, wordt dit gedeelte van de aanvraag uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage).

Op het perceel van de aanvraag bevinden zich volgens de bijgevoegde plannen op heden 21 parkeerplaatsen. Rekening houdend met bovenvermelde uitsluiting van de heraanleg van de parking ten noorden van het gemeentecomplex, wordt het aantal parkeerplaatsen met de aanvraag ten opzichte van de huidige toestand met 5 verminderd. Het vernieuwde gemeentecomplex omvat enkel functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn. In de onmiddellijke omgeving (o.a. kerkplein, schoolomgeving) bevindt zich bijkomende parkeergelegenheid, die indien nodig kan aangewend worden. De aanvrager verduidelijkte op 19/05/2017 telefonisch dat het bestaand gebruikersreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eefstijnen en particulier gebruik niet toelaat en dat deze bepalingen behouden blijven voor het vernieuwd gemeentecomplex. Op basis van de voorliggende plannen en gegevens zal geen acuut parkeerprobleem ontstaan. Gelet bovenstaande elementen, kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact beperkt is."

2.

Naast bovenstaande beoordeling, aanvaardt verwerende partij de aanvraag op vlak van mobiliteit verder op basis van volgende motivering:

"Gelet de bezwaren en de onduidelijkheid over de heraanleg van de parkeerzonelplein ten noorden van het gemeentecomplex, wordt deze uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage). Met het overig gedeelte van de aanvraag wordt het aantal parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het gemeentecomplex beperkt gereduceerd (vijf parkeerplaatsen). Gelet de beoogde functies van het gemeentecomplex, het gebruikersreglement dat intensieve activiteiten uitsluit (zoals fuiven, grote eefstijnen en verhuur aan particulieren) en de overige parkeermogelijkheden in de directe omgeving (kerkplein, schoolomgeving, ...), is de mobiliteitsimpact echter beperkt."

Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze duidelijke motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

Zij vergeten bovendien dat Huise een dorp is met slechts ca. 800 inwoners. Het is niet omdat de bestaande ruimtes in het complex vergroot worden, dat hier plotseling een bijkomende stroom aan bezoekers zal komen. Het doelpubliek van het complex is daarvoor sowieso veel te klein.

Ook de bestaande functies blijven dezelfde: bibliotheek, KSA-lokalen, polyvalente zalen voor plaatselijke verenigingen (kaarters, KVLV, ...), enz. Verzoekende partijen negeren het feit dat het om functies gaat die slechts een zeer beperkte mobiliteit met zich meebrengen. Daarbij heeft verwerende partij er terecht op gewezen in het bestreden besluit dat het gebruikersreglement niet toelaat dat er fuiven of grote eefstijnen zouden georganiseerd worden of dat de ruimtes verhuurd zouden worden voor particulier gebruik.

D. Hinderaspecten

1.

Verzoekende partijen menen dat zij hinder zullen ondervinden ten gevolge van het niveauverschil tussen hun perceel en de hoger gelegen bouwplaats. Het betreft een bestaand niveauverschil. Verzoekende partijen verduidelijken niet hoe dit hoogteverschil hen (extra) hinder berokkent. Bovendien hebben zij dit aspect niet opgeworpen in het bezwaar zodat zij moeilijk kunnen stellen dat de motiveringsplicht geschonden werd.

2.

Voorts stellen zij dat de beperking van het dakterras niet volstaat om de hinder van de KSA-lokalen te beperken. De beoordeling omtrent dit terras zou kennelijk onredelijk zijn.

Verwerende partij heeft de hinder afkomstig van het terras als volgt beoordeeld:

"Op het dak van de KSA-lokalen (1 bouwlaag) wordt een dakterras voorzien dat zowel vanuit de polyvalente zaal als de jeugdbewegingslokalen toegankelijk is en zich situeert op een afstand van ca. 7m ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens. Mede gelet de oppervlakte (90 m²) kan deze buitenruimte het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzones schaden gelet de impact inzake privacy en lichten/zichten. Dit aspect van de bezwaren is gegrond. Het dakterras vormt echter samen met de achterliggende buitentrap een vluchtweg vanop de polyvalente zaal op de verdieping, die opgelegd werd in kader van de brandveiligheid. Gelet bovenvermelde argumenten, dient de breedte van het dakterras (ca. 6m op plan) beperkt te worden tot max. 2m. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden en creëert een minimale afstand van ca. 11 m ten opzichte van de perceelsgrens, wat tegemoetkomt aan dit aspect van de bezwaren. Deze beperking wordt als voorwaarde opgelegd in de vergunning."

Er kan bezwaarlijk ontkend worden dat een terras met een breedte van ca. 6m een heel ander gebruik kent dan een terras met een beperkte breedte van 2m. Verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen oordelen dat door het opleggen van deze beperking de te verwachten hinder voor de buur tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt, zowel qua lawaai als qua inkijk.

Voor het overige herhalen verzoekende partijen louter eerdere argumenten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen menen in essentie dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, minstens dat de motivering daaromtrent in de bestreden beslissing, gebrekkig is.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. De verwerende partij moet bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en met inachtneming van de doelstellingen zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO, waaronder de ruimtelijke

draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct en voldoende concreet heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal dan slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Het is aan de verzoekende partijen, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen bovendien slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Een verzoekende partij kan zich aldus niet beperken tot een loutere bewering dat 'bepaalde aandachtspunten naar haar oordeel 'niet onderzocht werden', noch tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten en moet uit de bestreden beslissing blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist. Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen.

3.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, formuleren de verzoekende partijen “een algemene opmerking inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”. In essentie voeren zij aan dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onzorgvuldig geschiedde, nu het aanvraagdossier en de plannen geen zorgvuldige toetsing zouden toelaten. Zij verwijzen daarbij onder meer opnieuw naar de vermeende onduidelijkheden/ foutieve vermeldingen, dewelke zij reeds aankaartten in het eerste middel (waarin zij onder meer de schending van het Besluit Dossiersamenstelling inriepen).

De Raad kan dan ook volstaan met een verwijzing naar zijn beoordeling aangaande het eerste middel.

Voor wat betreft het door de verzoekende partijen aangekaarte hoogteverschil tussen haar percelen en het projectperceel en het uitsluiten van de vooraan gelegen parking, verwijst de Raad naar haar oordeel inzake de beoordeling van de hinderaspecten en het mobiliteitsaspect door de verwerende partij (cf. infra).

De kritiek dat het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig zou zijn dat de vergunning werd verleend, nu er een gebrek aan draagvlak zou zijn (hetgeen de verzoekende partijen afleiden uit de “hoeveelheid aan bezwaren”), overstijgt het niveau van loutere opportuniteitskritiek niet.

3.2

Een tweede middelonderdeel betreft de verenigbaarheid met woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde, de landschapsrelictzone ‘Schelde-Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde’ en de integratie in de omgeving.

3.2.1

Vooreerst parafraseren de verzoekende partijen de motivering van de verwerende partij inzake de ligging in een landschapsrelictzone en stellen ze dat de motivering niet afdoende is, niet juridisch correct en feitelijk onjuist is.

Dergelijke blote bewering kan evenwel niet volstaan in het licht van de stelplicht van de verzoekende partijen. Indien zij menen dat de motiveringsplicht geschonden is, dienen zij concreet uiteen te zetten waarom dit zo zou zijn.

Verder in hun betoog opperen zij nog dat de vaststelling als landschapsrelict verband houdt met het goed bewaarde authentieke karakter van de dorpskern van Huise. Nu de uitbreiding van het gemeentecomplex deze authenticiteit zou schaden, zou de verwerende partij onzorgvuldig handelen door deze te vergunnen.

Dit betreft opportuniteitskritiek. Dat de uitbreiding van het gemeentecomplex de authenticiteit van de dorpskern zou schaden, betreft een loutere bewering/mening van de verzoekende partijen, geen vaststaand feit. Door louter iets anders te beweren dan de verwerende partij, tonen zij het foutief noch kennelijk onredelijk karakter van de motivering aan.

3.2.2

De verzoekende partijen vervolgen dat er omwille van de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde advies diende te worden gevraagd aan de Afdeling Monumenten en Landschappen nu dit wordt aangeraden door de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen (hierna: 'Omsendbrief') en dat er op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rustte indien zij dit advies niet inwint. Zij menen dat aan deze strenge motiveringsplicht niet is voldaan.

De Raad merkt vooreerst samen met de verwerende partij op dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen verordenende kracht heeft. Het aanvoeren van een schending ervan kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. De verwerende partij schendt evenmin de motiveringsplicht, aangezien de omzendbrief bij gebrek aan verordenend karakter geen voorwaarden oplegt en er dus ook geen sprake is van een afwijking die de verwerende partij zou moeten motiveren. De verwerende partij diende aldus niet te motiveren waarom zij het advies niet inwon. Tevens kan uit het betoog van de verzoekende partijen niet worden begrepen waarom (op grond van welke rechtsregel/beginsel) er op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rustte. Een verstrengde motiveringsplicht geldt immers ten aanzien van effectief ingewonnen adviezen, *quod non in casu*.

Wat wel duidelijk uit de argumentatie van de verzoekende partijen kan worden afgeleid, is dat zij de motiveringsplicht geschonden acht, nu de verwerende partij de impact van de uitbreiding (met 6 meter [richting Huiseplein]) niet zou hebben onderzocht, terwijl deze uitbreiding zou leiden tot een ander uitzicht nu het brede wegprofiel zou verdwijnen en het behoud van de bomen onmogelijk zou zijn.

Dit onderdeel mist echter feitelijke grondslag. Er kan immers niet worden begrepen hoe het wegprofiel zou worden gewijzigd, nu er met de bestreden beslissing geenszins wegeniswerken worden vergund en het behoud van de (linde)bomen juist als voorwaarde werd opgelegd (zie ook het vierde middel). De verzoekende partijen vertrekken aldus van een verkeerde premisse waar zij menen dat de beeldbepalende elementen van het gebied zouden worden veranderd/geschonden.

De Raad stelt niettemin vast dat de bestreden beslissing de volgende motivering bevat waaruit het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag binnen (het culturele, historische en/of esthetische karakter van) de omgeving, blijkt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in de dorpskern van Huise, net ten oosten van de kerk.

(...)

Het betreft een bouwvolume met een gabariet van 1 à 2 bouwlagen (plat dak, max. hoogte 7,45m) dat ingeplant is op de hoek van het Huiseplein en de Lange Aststraat.

(...)

De aanvraag betreft het slopen van de KSA-lokalen en het vroegere politiecommissariaat en het verbouwen en uitbreiden van het gemeentecomplex. De betonnen draagstructuur en kelder worden behouden en verbouwd. Het gebouw wordt uitgebreid in de richting van het Huiseplein (toename bouwdiepte ca. 6m).

(...)

Tussen het gebouw en de aanpalende straat wordt een groene buffer voorzien met bomen en integratie van enkele parkeerplaatsen. Nabij de hoofdingang wordt een overdekte fietsenstalling voorzien. Het vernieuwd bouwvolume (twee bouwlagen met 'plat dak'; max.

hoogte ca. 7,5m) wordt afgewerkt met dunmetselwerk in lichtgrijze baksteen in combinatie met donkere aluminium raamprofielen.

(...)

In woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

(...)

3) De aanvraag is gelegen in de vastgestelde landschapsatlasrelictzone 'Schelde-Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde' (MB 06/12/2012) en is niet gelegen in een beschermd landschap of een beschermd stads- en dorpsgezicht. Voor vastgestelde relictzones gelden de algemene rechtsgevolgen inzake zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden. De aanvrager toont gemotiveerd aan hoe het vernieuwd gemeentecomplex zich integreert in de dorpskern rekening houdend met de culturele, historische en esthetische waarde en de ligging nabij het beschermd kerkgebouw, i.e. wat. betreft gevelafwerking, volumewerking en inrichting van het publiek domein. Zie tevens de rubriek 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening'

4) De footprint van het gemeentecomplex wordt uitgebreid van ca. 560m² naar ca. 840 m²; de hoogte van de uitbreiding werd afgestemd op die van het bestaand gebouw (kroonlijsthoogte enkel beperkt opgetrokken in functie van isolatie, zonnepanelen en technieken). De beoogde bouwhoogte en sobere, moderne vormgeving integreert zich gelet de bestaande toestand en het gabariet van de omliggende dorpsbebouwing (twee bouwlagen met hellend dak) in de dorpskern. De aanvraag respecteert de schaal van de omgeving. De beoogde uitbreiding naar de voorzijde is compact en getuigt van zuinig ruimtegebruik. Er wordt voldoende afstand gehouden van het plein en de burelen. De achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groene plein/parkeerzone). De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. De aanvraag is zowel wat betreft vormgeving als schaal ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Dit aspect van de bezwaren is ongegrond.

5-6) Het gemeentecomplex wordt uitgebreid in de richting van het Huiseplein met een bouwdiepte van ca. 6m (2 bouwlagen met plat dak), wat ruimtelijk inpasbaar is (zie ook beoordeling aspect 4). De aanvrager bevestigde op 19/05/2017 (e-mail) dat de vier beeldbepalende lindebomen wel degelijk behouden blijven. Op het inplantingsplan nieuwe toestand werden deze bomen echter verkeerdelijk als nieuwe bomen aangeduid. De parkeerplaatsen tussen de bomen worden wel heraangelegd (langsparkeren i.p.v. dwarsparkeren). De aanvraag houdt bijgevolg slechts een beperkte aanpassing in ten opzichte van de bestaande toestand; de ruimtelijke impact is beperkt. Het behoud van deze vier bomen wordt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen. Dit aspect van de bezwaren is deels gegrond en wordt ondervangen door het opleggen van een voorwaarde.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een gemeentecomplex, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het vigerend gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Het gemeentecomplex situeert zich in de landelijke dorpskern van Huise, op de hoek van het Huiseplein en de Lange Aststraat. Het bestaand gebouw wordt verbouwd en uitgebreid in de richting van het Huiseplein. Het vernieuwd gemeentecomplex huisvest functies die vandaag reeds op de site aanwezig zijn (bibliotheek, polyvalente zaal, jeugdvereniging) en

integreert zich functioneel in de dorpsomgeving. De bouwhoogte wordt afgestemd op de bestaande toestand (1 à 2 bouwlagen met plat dak) en de aanvraag voorziet een materiaalgebruik (nieuwe buitenschil in lichtgrijze baksteen in combinatie met gordijngevels) dat afgestemd is op de omgeving en bekomt zo een sobere, moderne vormgeving die de karakteristieke dorpsbebouwing respecteert. De aanvraag betekent een opwaardering ten opzichte van de bestaande toestand.

De parkeerzone voor het gebouw wordt heraangelegd met behoud van vier beeldbepalende lindebomen. Deze bomen werden op het inplantingsplan verkeerdelijk opgenomen als nieuwe bomen; het behoud van deze bomen wordt dan ook uitdrukkelijk als voorwaarde in deze vergunning opgelegd.

...

Eén zinsnede wordt door de verzoekende partijen bekritiseerd, namelijk de verwijzing naar de parking vooraan. Zij meent dat de verwerende partij haar oordeel inzake de integratie van het project in de omgeving niet kan steunen op het (niet-draagkrachtige) motief inzake de parking vooraan, dewelke evenwel uit de vergunning wordt gesloten.

De Raad stelt vooreerst vast dat de inpasbaarheid in de bestaande omgeving, berust op verschillende motieven, waarvan de verzoekende partijen van (slechts) één onderdeel van een motief menen dat deze niet draagkrachtig zou zijn. Zij tonen evenwel niet aan dat het (gehele) motief dat “*De achtertuin wordt gevrijwaard en ook aan de andere zijden rest voldoende kwalitatieve publieke ruimte (groene plein/parkeerzone)*” daardoor gebrekkig zou zijn. Immers, zelfs indien het voorbeeld waarnaar door de verwerende partij verwezen wordt, de uitgesloten parkeerzone zou betreffen, betwistten de verzoekende partijen niet dat er, naast de achtertuin, ook “aan de andere zijden voldoende kwalitatieve publieke ruimte rest”, laat staan dat wordt aangetoond dat het geheel van de motivering foutief/kennelijk onredelijk zou zijn. Ten overvloed stelt de Raad vast dat er geenszins zonder meer uit de geciteerde bewoordingen (en in het bijzonder het woord ‘parkeerzone’) kan worden afgeleid dat de verwerende partij zou hebben verwezen naar de uitgesloten parkeerzone, nu het project meer dan één parkeerzone heeft.

Met dit argument tonen de verzoekende partijen noch het foutief, noch het kennelijk onredelijk karakter van dit motief aan. De verzoekende partijen laten bovendien na de overige motieven van de geciteerde beoordeling in de bestreden beslissing bij hun kritiek te betrekken en tonen derhalve niet aan dat (het geheel van de) motieven die de verwerende partij aangeeft in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

3.3

In een derde middelonderdeel zetten de verzoekende partijen vooreerst uiteen dat zij menen dat de vooraan gelegen parking niet uit de vergunning had mogen gesloten worden, nu beide projecten samen dienden te beoordeeld worden. Deze kritiek overstijgt evenwel het niveau van loutere opportunistiekritiek niet.

Daarnaast menen de verzoekende partijen dat het oordeel inzake de te voorziene parkeerplaatsen kennelijk onredelijk is, nu er een reductie van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande toestand wordt voorzien, terwijl er wel een uitbreiding wordt voorzien.

Zij menen immers dat een fysieke uitbreiding van het gebouw, noodzakelijkerwijs zal gepaard gaan met een toename van het aantal bezoekers (en potentiële bestuurders van wagens die behoefte hebben aan een parkeerplaats). Het is niet omdat verzoekende partijen menen dat hun stelling de enige juiste zou zijn, dat dit de motivering in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou maken.

Het loutere feit dat in het advies van de Astrid-veiligheidscommissie en in de nota brandveiligheid is uitgegaan van een groot aantal personen, doet hier geen afbreuk aan. Dat er in het kader van een risico-inschatting wordt uitgegaan van een *maximale* capaciteit is immers niet ondenkbaar en blijkt ten andere uit het brandweeradvies en de nota inzake brandbeveiliging (het aantal uitgangen voor de compartimenten en zalen worden bepaald door de *maximale* bezetting). Bovendien slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen dat de zogenaamde parkeerdruk dermate zal toenemen, dat het oordeel van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

Vooreerst kan uit de niet-gedateerde foto's die aan het verzoekschrift worden gehecht, niet worden afgeleid dat op het ogenblik van de beoordeling parkeerproblemen/ een hoge parkeerdruk bestond, waarmee de verwerende partij diende rekening te houden, te meer nu de foto's die de verzoekende partijen aan hun bezwaarschrift hechtten een volledig ander beeld leken te tonen. De verwerende partij heeft dan ook niet onzorgvuldig gehandeld door bij beoordeling van het parkeeraspect, rekening te houden met andere zaken, zoals de geplande functies (die overeenstemmen met de bestaande functies). De verzoekende partijen opperen daaromtrent dat de verschillende activiteiten nu samen zullen (kunnen) plaatsvinden. Hoewel dit niet uitgesloten is, vertrekt dit van een hypothese en toont dit opnieuw niet aan dat er een onaanvaardbare parkeerdruk zal ontstaan, waardoor de verwerende partij het mobiliteitsaspect kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.

In essentie lijken de verzoekende partijen ervan uit te gaan dat elke (verkeers)toename en toename in parkeerbehoefte ten gevolge van een project automatisch impliceert dat de goede ruimtelijke ordening zou worden geschonden, en dit zeker wanneer er op de openbare weg zou moeten worden geparkeerd. Nog daargelaten de vraag of het loutere feit dat er zou moeten worden geparkeerd op de openbare weg met zich mee zou brengen dat de beoordeling van het mobiliteits- en verkeersveiligheidsaspect kennelijk onredelijk zou zijn, is dit geenszins wat door de verwerende partijen wordt geoordeeld, nu deze expliciet motiveert dat er zich in de onmiddellijke omgeving voldoende (reglementaire) parkeergelegenheid bevindt (schoolomgeving, kerkplein), hetgeen de verzoekende partijen geenszins betwisten.

Waar de verzoekende partijen tot slot stellen dat de reductie van het aantal parkeerplaatsen zou indruisen tegen de beleidslijn van het Mobiliteitsplan Zingem, wijst de Raad er vooreerst op dat de verwerende partij conform artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO kan rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch daar niet toe verplicht is.

De betrokken motivering luidt als volgt:

“ ...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

(...)

7- 8) De aanvrager gaf telefonisch aan (d.d. 19/05/2017) dat de exacte inrichting van de parkeerzone ten noorden van het gemeentecomplex nog niet vaststaat. De bestaande kasseien worden mogelijk wel (deels) behouden. Gelet deze onduidelijkheid en de bezwaren hieromtrent, wordt dit gedeelte van de aanvraag uit de vergunning gesloten (zie aanduiding op inplantingsplan in bijlage).

9) Op het perceel van de aanvraag bevinden zich volgens de bijgevoegde plannen op heden 21 parkeerplaatsen. Rekening houdend met bovenvermelde uitsluiting van de heraanleg van de parking ten noorden van het gemeentecomplex, wordt het aantal parkeerplaatsen ma de aanvraag ten opzichte van de huidige toestand met 5 verminderd. Het vernieuwde gemeentecomplex omvat enkel functies die vandaag reeds op de site gehuisvest zijn. In de onmiddellijke omgeving (o.a. kerkplein, schoolomgeving) bevindt zich

bijkomende parkeergelegenheid, die indien nodig kan aangewend worden. De aanvrager verduidelijkte op 19/05/2017 telefonisch dat het bestaand gebruikersreglement van het gemeentecomplex de organisatie van grote evenementen als fuiven, grote eetfestijnen en particulier gebruik niet toelaat en dat deze bepalingen behouden blijven voor het vernieuwd gemeentecomplex. Op basis van de voorliggende plannen en gegevens zal geen acuut parkeerprobleem ontstaan. Gelet bovenstaande elementen, kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact beperkt is.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Met het overig gedeelte van de aanvraag wordt het aantal parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het gemeentecomplex beperkt gereduceerd (vijf parkeerplaatsen). Gelet de beoogde functies van het gemeentecomplex, het gebruikersreglement dat intensieve activiteiten uitsluit (zoals fuiven, grote eetfestijnen en verhuur aan particulieren) en de overige parkeermogelijkheden in de directe omgeving (kerkplein, schoolomgeving, ...), is de mobiliteitsimpact echter beperkt.

...

Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk, in de zin dat geen enkel ander zorgvuldig handelend bestuur, tot eenzelfde oordeel zou kunnen komen, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet aan. De Raad herinnert eraan dat de verwerende partij inzake de goede ruimtelijke ordening over een grote appreciatiemarge beschikt, en dat het niet aan de Raad is om het oordeel ter zake over te doen.

3.4

In een vierde middelonderdeel argumenteren de verzoekende partijen dat de hinderaspecten van het aangevraagde kennelijk onredelijk werden beoordeeld.

Vooreerst verwijzen zij opnieuw naar de lagere ligging van hun perceel, waarmee ten onrechte geen rekening zou zijn gehouden ondanks hun bezwaar. De Raad brengt in herinnering dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat een bezwaar punt voor punt zou dienen te worden weerlegd. De verzoekende partijen menen klaarblijkelijk dat het (niet nader geduide) hoogteverschil tussen haar percelen en deze van de tussenkomen partij de inijk zou versterken.

Uit de bestreden beslissing kan echter afdoende worden afgeleid waarom de verwerende partij van oordeel was dat er inderdaad inijk van het betrokken project ten aanzien van de percelen van de verzoekende partijen kan ontstaan, die evenwel, mits opleggen van de vergunningsvoorwaarde inzake de beperking van het dakterras, de grenzen van het aanvaardbare niet overschrijdt. De verzoekende partijen tonen (ook hierna) niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Ten tweede menen zij dat, nu de verwerende partij aanvaardt dat het dakterras een verstoring betekent van het gebruiksgenot, de vergunning diende geweigerd te worden. De stelling mist evenwel juridische grondslag.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO voorziet immers uitdrukkelijk dat een aanvraag, die in oorsprong niet in overeenstemming was met (een aspect van) de goede ruimtelijke ordening, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebracht door het opleggen van voorwaarden. Het loutere feit dat de verwerende partij het bezwaar inzake de inijk gegrond achtte, brengt op zich niet mee dat de vergunning diende geweigerd te worden, nu de verwerende partij anderzijds van oordeel was dat een aanvaardbare inijk kon gewaarborgd worden, mits het opleggen van een voorwaarde. De kritiek van de verzoekende partijen dat niet wordt gemotiveerd waarom de beperkte breedte zou tegemoet komen aan de aangehaalde hinder (inkijk,

geluidshinder,...) is niet ernstig, nu uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij van oordeel was dat aldus de gebruiksmogelijkheden van het terras worden beperkt en de afstand tot de perceelsgrens wordt vergroot:

“ ...

10) Op het dak van de KSA-lokalen (1 bouwlaag) wordt een dakterras voorzien dat zowel vanuit de polyvalente zaal als de jeugdbewegingslokalen toegankelijk is en zich situeert op een afstand van ca. 7m ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens. Mede gelet de oppervlakte (90 m²) kan deze buitenruimte het gebruiksgenot van de aanpalende tuinzones schaden gelet de impact inzake privacy en lichten/zichten. Dit aspect van de bezwaren is gegrond. Het dakterras vormt echter samen met de achterliggende buitentrap een vluchtweg vanop de polyvalente zaal op de verdieping, die opgelegd werd in kader van de brandveiligheid. Gelet bovenvermelde argumenten, dient de breedte van het dakterras (ca. 6m op plan) beperkt te worden tot max. 2m. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden en creëert een minimale afstand van ca. 11 m ten opzichte van de perceelsgrens, wat tegemoetkomt aan dit aspect van de bezwaren. Deze beperking wordt als voorwaarde opgelegd in de vergunning.

...”

Een derde punt van kritiek inzake het onderzoek naar de gevolgen van voormelde voorwaarde (beperken breedte dakterras) op de brandveiligheid, is in essentie een herhaling van wat de verzoekende partijen reeds aanvoerden in hun vierde middel, en werd reeds hoger door de Raad beoordeeld (de verzoekende partijen hebben geen belang bij deze kritiek).

Vervolgens menen de verzoekende partijen dat geen rekening zou zijn gehouden met de visuele hinder voor partijen, die eruit zou bestaan dat zij haar typische zicht op de dorpskern zou verliezen.

Nog daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partijen niet aantonen dat hun visuele hinder de grenzen van het onaanvaardbare zou overschrijden en aldus evenmin het kennelijk onredelijk karakter van de beoordeling van dit hinderaspect door de verwerende partij aantonen, en daargelaten de vaststelling dat zij geenszins een recht hebben op een onveranderd uitzicht, oordeelt de Raad dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de visueel-vormelijke kenmerken en de inpasbaarheid ervan in de omgeving, afdoende werden beoordeeld.

Een laatste kritiek betreft de verkeershinder/ mobiliteitsimpact. Hierboven werd reeds geoordeeld dat de beoordeling inzake de mobiliteitsimpact (parkeerdruk) niet kennelijk onredelijk was. De verzoekende partijen poneren bijkomend dat het aantal vervoerbewegingen/verkeersdrukte zou toenemen, waardoor zij hinder zou ondervinden, doch maken dit geenszins aannemelijk. Evenmin zetten zij uiteen dat de hinder de grenzen van het aanvaardbare zouden overschrijden.

4.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Artikel 33, eerste lid DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna vermelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partijen wordt verworpen, moeten zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen aangeduid worden zodat de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten hunne laste blijven en hun verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding moet verworpen worden.

Om dezelfde reden is er grond om het verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro aan de verwerende partij en dit ten laste van de verzoekende partijen in te willigen.

3.

De Raad is tot slot van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van de tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de verzoekende partijen, zodat de tussenkomende partij de kosten van haar tussenkomst zelf dient te dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ZINGEM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER