

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1469
in de zaak met rolnummer 1314/0718/A/7/0670

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID EN ONROEREND ERFGOED
	vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 16 december 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige regularisatievergunning verleend onder voorwaarden voor een binnenskatepark op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Lion d'Orweg 4, gelegen in industriegebied, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 661W2 en 737W2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Met een beschikking van 22 juni 2016 heeft de voorzitter van de Raad de zaak doorverwezen naar de zevende kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juli 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 27 augustus 1990 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een opslagplaats voor carnavalartikelen op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Lion d'Orweg 4.

2.

De aanvrager dient op 10 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van industrie naar skatepark (functiewijziging)”* op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Lion d'Orweg 4.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in industriegebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', goedgekeurd op 10 juli 2003. In dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan de percelen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 september 2013 tot en met 16 oktober 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De dienst Economische zaken van de stad Aalst adviseert op 30 september 2013 ongunstig.

De stedelijke brandweer adviseert op 4 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde adviseert op 14 november 2013 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager op grond van de motivering van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag betreft het regulariseren van de wijziging van industrie naar skatepark.

Volgens art 7. van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin.

2° de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand.

De functie van skatepark kan eveneens onder deze binnenrecreatie geplaatst worden waardoor de nieuwe functie aanvaardbaar is binnen deze zonering.

De wijziging gaat enkel gepaard met interne aanpassingswerken. Het volume van het gebouw blijft ongewijzigd.

*De voormalige opslagruimte werd ingericht met skate elementen en er werden enkele nieuwe ruimtes toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functie.
Er werden daarenboven enkele nieuwe nooduitgangen geplaatst in functie van de brandveiligheid.*

De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 0506-2009) is van toepassing.

Op 28-11-2013 werd een extra plan toegevoegd met aangepast sanitair ter hoogte van de inkom.

...

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **16 december 2013** HET VOLGENDE:*

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **Het advies van de stedelijke brandweer van 04-10-2013 dient stipt nageleefd te worden.***
- **De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) dient stipt nageleefd te worden.***

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

" ...

2.4 De juridische aspecten

...

Huidige aanvraag betreft een ruim binnenskatemark, waar geen gemotoriseerde activiteiten plaatsvinden. Aan het park is een winkel en cafetaria verbonden.

Deze activiteiten kunnen niet als specifiek en inherent luidruchtig worden aangenomen. Het betreft gangbare recreatieve activiteiten, waarvan de impact inzake geluidshinder kan vergeleken worden met deze van bijvoorbeeld een binnenspeeltuin, een sporthal,...

De impact van de activiteit indoor skating kan niet de vergelijking met KMO of lichte industrie doorstaan.

De site bevindt zich daarenboven ten noorden van de stadsring en sluit niet onmiddellijk aan bij de binnenstad. Het is niet zo dat het terrein en het gebouw naar ligging en constructie (metalen platen) in het bijzonder geschikt waren om de functie op te nemen.

Concluderend dient besloten dat het standpunt van appellant wordt bijgetreden. Gelet op de specifieke aard van het gevraagde, niet luidruchtige binnenrecreatie, valt de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Het indoor skatepark hoort niet thuis en kan niet toegelaten worden in industriegebied.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Het kan niet de bedoeling zijn industriegebied te benutten voor algemene recreatieve activiteiten die thuishoren in een daartoe voorzien recreatiegebied of geïntegreerd binnen het woongebied.
...

Na de hoorzitting van 8 april 2014 legt de aanvrager een replieknota neer op 21 mei 2014, waarin zij erop wijst dat in het gebouw, naast de uitbating van een skatepark, er ook fuiven en optredens worden georganiseerd en er tevens een schrijnwerkerij wordt voorzien.

De verwerende partij verklaart het beroep op 22 mei 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van de inrichting van een indoor skateterrein, met bijhorende winkelruimte en cafetaria, in een voormalig industriegebouw.

Het gevraagde staat niet in functie van een industrieel of ambachtelijk bedrijf. Het betreft een zaak voor binnenrecreatie, gericht op een exclusief particulier publiek van skaters. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanwending van het pand als site voor indoorrecreatie betreft een zonevreemde functiewijziging. Er wordt nagegaan of toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.23 VCRO dat in sub afdeling.3 'zonevreemde functiewijzigingen' stelt:

...

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen bevat deze lijst. Artikel 7 van dit besluit stelt:

...

Appellant motiveert in zijn beroepschrift dat het indoor skatepark niet als luidruchtige binnenrecreatie kan worden aangenomen, zodat het besluit op de zonevreemde functiewijzigingen niet van toepassing is op onderhavig dossier.

In het verslag aan de Vlaamse regering als toelichting bij het besluit op de zonevreemde functiewijzigingen, verschenen in het B.S. van 10 februari 2004, wordt verduidelijkt dat er bijzondere vormen van recreatie zijn die niet op om het even welk recreatiegebied onder te brengen zijn, enerzijds de luidruchtige buitenrecreatie (motorcross en dergelijke) en anderzijds de luidruchtige binnenrecreatie (karting, fuifzaal, schietstand...). Er wordt hierbij verwezen naar 2 arresten van het hof van beroep van Antwerpen in 1999 waarbij in twee concrete situaties gesteld werd dat een korting kan worden geëxploiteerd in een industriegebied of KMO-zone, gelet dat zijn bezoek, onderhoudswerkplaatsen, opslag van diverse petroleumproducten, onvermijdelijk lawaai en luchtafzuiginstallatie veeleer beantwoordt aan het begrip KMO en lichte industriële activiteit. In het verslag wordt verduidelijkt dat artikel 7 de mogelijkheid wenst te bieden om in sommige gebouwen in

industriegebied die omwille van hun concept en ligging geschikt zijn, dergelijke luidruchtige binnenfuncties op te vangen.

Bijgevolg dient begrepen dat het besluit effectief betrekking heeft op die luidruchtige recreatie waarbij de impact (o.m. inzake lawaai) op de omgeving in zo'n mate hoog is dat ze kan vergeleken worden met KMO of lichte industrie.

Huidige aanvraag betreft een ruim binnenskatemarkt. Aan het park is een winkel en cafetaria verbonden, en gelet op de aard van de activiteiten gebeuren er vrij regelmatig schrijnwerkerijactiviteiten, en wordt het geheel ook als fuiflocatie gebruikt.

Het geheel van beoogde activiteiten kan als luidruchtig worden aangenomen, zoals aangetoond door appellant. Het betreffen recreatieve activiteiten, waarvan de impact inzake geluidshinder vrij ingrijpend is.

De impact van de activiteit indoor skating kan de vergelijking met KMO of lichte industrie doorstaan.

Concluderend dient besloten dat het standpunt van appellant niet wordt bijgetreden.

Gelet op de specifieke aard van het gevraagde, luidruchtige binnenrecreatie, valt de aanvraag binnen het toepassingsgebied van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De herbestemming van dit leegstaand industriegebouw draagt bij tot een kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ordening. Zo wordt immers mee bijgedragen tot een zuinig ruimtegebruik aangezien voor het beoogde gebruik geen bijkomende ruimte dient te worden ingenomen. Het vormt een voldoende kwalitatieve ontwikkeling voor dit anders leegstand pand.

De ruimtelijke impact van het gevraagde is beperkt, aangezien geen bijkomende gebouwen moeten gerealiseerd worden en de activiteit vrij kleinschalig is.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook besloten dat het indoor skatepark kan toegelaten worden in industriegebied .

De ordening zoals ze al sinds lange tijd wordt immers slechts beperkt gewijzigd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 inzake toegelaten zonevrije functiewijzigingen (hierna: besluit zonevrije functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat het niet betwist wordt dat het wederrechtelijk opgerichte skatepark een zaak voor binnenrecreatie betreft en dus onverenigbaar is met de bestemming van het industriegebied, aangezien het niet in functie staat van een industrieel of ambachtelijk bedrijf. Het voorwerp van de bestreden beslissing betreft derhalve het regulariseren van een zonevrije functiewijziging van industrie naar skatepark.

De verzoekende partij stelt verder dat de voorwaarde van artikel 7 van het besluit zonevrije functiewijzigingen effectief betrekking heeft op luidruchtige binnenrecreatie, waarbij de impact, onder meer wat de geluidshinder betreft, op de omgeving dermate hoog is dat ze kan vergeleken worden met een KMO of lichte industrie.

Volgens de verzoekende partij is dit in casu niet het geval, daar het om een bestaand gebouw gaat, oorspronkelijk opgericht als opslagplaats voor carnavalartikelen en dat binnen het bestaande volume heringericht wordt voor de nieuwe functie. Het omvat nu ongeveer 2000 m² skateterrein, een winkel gespecialiseerd in skateartikelen alsook een cafetaria. Tevens werden de nodige sanitaire voorzieningen, stockageruimtes, bergingen en een EHBO-ruimte voorzien. De verzoekende partij is van oordeel dat deze activiteiten niet als specifiek en inherent luidruchtig kunnen worden beschouwd, maar dat het om gangbare recreatieve activiteiten gaat, waarvan de impact inzake geluidshinder kan vergeleken worden met deze van bijvoorbeeld een binnenspeeltuin of een sporthal.

De verzoekende partij werpt op dat in de bestreden beslissing zonder meer wordt aangenomen dat *“het geheel van beoogde activiteiten als luidruchtig (kan) worden aangenomen”*, zonder dat hiervan een tastbaar bewijs wordt voorgelegd. Volgens de verzoekende partij had de aanvrager zijn bewering kunnen staven met geluidsmetingen.

De verzoekende partij voert verder aan dat in de bestreden beslissing zomaar geponeerd wordt dat het gaat om activiteiten *“waarvan de impact inzake geluidshinder vrij ingrijpend is”*, zonder dat op concrete wijze wordt aangetoond op grond waarvan dit zou kunnen beweerd worden.

De verzoekende partij stelt voorts nog dat de verwerende partij in haar beoordeling niet ingaat op de door de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift opgeworpen argumenten, met name dat nergens uit het dossier blijkt dat de aanvrager beschikt over een milieuvergunning.

De verzoekende partij concludeert dat de impact van de vergunde activiteit van een skatepark de vergelijking met KMO of lichte industrie niet kan doorstaan en dat het besluit zonevrije functiewijzigingen in casu dus niet kan toegepast worden zodat de aanvraag dient geweigerd te worden.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de afwijkingen van bestemmingsvoorschriften een uitzondering betreffen en beperkend moeten geïnterpreteerd worden.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar motivering vermeld op pagina 6 en 7 van de bestreden beslissing en gaat vervolgens over tot het citeren van de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij nalaat om rekening te houden met het geheel van beoogde activiteiten. De verwerende partij wijst erop dat de aanvraag een skatepark betreft, waar regelmatig schrijnwerkactiviteiten plaatsvinden en het geheel ook als fuiflocatie wordt gebruikt. Volgens de verwerende partij kon in alle redelijkheid geoordeeld worden dat al deze activiteiten samen als luidruchtige binnenrecreatie kunnen worden beschouwd.

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat waar de verwerende partij beweert dat in deze ruimte *“er vrij regelmatig schrijnwerkerijactiviteiten (gebeuren) en het geheel ook als fuiflocatie (wordt) gebruikt”*, dit nergens uit het dossier blijkt. De verzoekende partij stelt hierover verder dat, los van het feit dat geen enkel bewijs wordt voorgelegd, het maximaal kan gaan om occasionele activiteiten welke geen invloed hebben op de aangevraagde functie zelf.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een zonder vergunning doorgevoerde functiewijziging, met name de inrichting van een skateterrein met bijhorende winkelruimte en cafetaria in een voormalig industriegebouw. De aanwending van een industriegebouw als site voor indoorrecreatie betreft een vergunningsplichtige zonevrije functiewijziging in de zin van artikel 4.4.23 VCRO.

2.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, onder bepaalde voorwaarden mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Het moet gaan om een op het ogenblik van de aanvraag bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in recreatiegebied, en de functiewijziging moet voorkomen op een lijst die door de Vlaamse regering werd vastgesteld bij het besluit zonevrije functiewijzigingen van 28 november 2003. Volgens artikel 4.1.1, 7° VCRO dient de constructie ook qua functie hoofdzakelijk vergund te zijn.

Artikel 7 van het besluit zonevrije functiewijzigingen bepaalt het volgende:

*“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin;
2° de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een karting, een fuifzaal of een schietstand.”*

3.

Artikel 7 van het besluit zonevrije functiewijzigingen is een afwijkingsbepaling waarvan de toepassingsvoorwaarden restrictief moeten worden geïnterpreteerd.

Het verslag aan de Vlaamse regering (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 februari 2014) geeft volgende toelichting bij artikel 7 van het besluit zonevrije functiewijzigingen:

“ ...

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd vastgesteld dat er een tekort is aan gebieden bestemd voor recreatie. Voor deze problematiek zal een planologische oplossing worden uitgewerkt. Hierbij zijn er bijzondere vormen van recreatie die niet op om het even welk recreatiegebied onder te brengen zijn. Er is enerzijds de luidruchtige buitenrecreatie (motorcross en dergelijke) en anderzijds de luidruchtige binnenrecreatie (karting, fuifzaal, schietstand, ...). In 2 arresten heeft het hof van beroep van Antwerpen in 1999 in twee concrete situaties gesteld dat een korting kan worden geëxploiteerd in een industriegebied of KMO-zone, gelet dat zijn bezoek, onderhoudswerkplaatsen, opslag van diverse petroleumproducten, onvermijdelijk lawaai en luchtafzuiginstallatie veeleer beantwoordt aan het begrip KMO en lichte industriële activiteit.

Sommige gebouwen in industriegebied zijn omwille van hun concept en ligging geschikt om dergelijke luidruchtige binnenfuncties op te vangen. Dit artikel geeft die mogelijkheid. Uiteraard zal (zoals elders opgelegd) een uitgebreid onderzoek een eventuele vergunning dienen vooraf te gaan. Dit kan gaan tot en met de opmaak van een MOBER om de mobiliteitseffecten te onderzoeken.

Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : een leegstaande loods met voldoende geluidwerende muren in industriegebied wordt ingericht als gemeentelijke fuifzaal.

Een niet vergunbaar voorbeeld : een leegstaande loods in metaalplaten in industriegebied omvormen naar fuifzaal, indien er te veel ingrijpende werken moeten gebeuren om het gebouw geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

Een ander niet vergunbaar voorbeeld : leegstaande fabriekshal omvormen naar korting wanneer deze gelegen is in een slecht ontsloten industriegebied met onvoldoende parking (geen oplossing van het mobiliteitsprobleem).

...

Uit dit verslag aan de Vlaamse regering volgt dat de verwerende partij alvorens een vergunning te verlenen, een uitgebreid onderzoek moet voeren naar de geschiktheid van het pand voor luidruchtige binnenrecreatie.

Dit heeft tot gevolg dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken waarom de verwerende partij het betrokken pand geschikt acht voor de gevraagde functiewijziging. De motivering in de bestreden beslissing moet de Raad toelaten na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist tot het geschikt zijn van het pand voor luidruchtige binnenrecreatie.

4.

Los van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO zelf, en met name de vraag of de bestaande constructie op grond van de samenlezing van artikel 4.4.23 en artikel 4.1.1, 7° VCRO ook qua functie als vergund kan beschouwd worden op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, moet de Raad met de verzoekende partij vaststellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt, hoewel zulks op grond van de motiveringsplicht nochtans vereist is, of de verwerende partij daadwerkelijk en concreet heeft onderzocht of de aanvraag voldoet aan de in artikel 7, 2° van het besluit zonevremde functiewijzigingen gestelde voorwaarde: “de nieuwe functie heeft betrekking op een inrichting voor luidruchtige binnenrecreatie, zoals een korting, een fuifzaal of een schietstand”.

De verwerende partij beperkt zich tot het letterlijk overnemen van de toepasselijke artikelen en het daarbij horend verslag aan de Vlaamse regering om dan als volgt te stellen:

“ ...

Huidige aanvraag betreft een ruim binnenskatemark. Aan het park is een winkel en cafeteria verbonden, en gelet op de aard van de activiteiten gebeuren er vrij regelmatig schrijnwerkerijactiviteiten, en wordt het geheel ook als fuiflocatie gebruikt.

Het geheel van beoogde activiteiten kan als luidruchtig worden aangenomen, zoals aangetoond door appellant. Het betreffen recreatieve activiteiten, waarvan de impact inzake geluidshinder vrij ingrijpend is.

De impact van de activiteit indoor skating kan de vergelijking met KMO of lichte industrie doorstaan.

Concluderend dient besloten dat het standpunt van appellant niet wordt bijgetreden.

Gelet op de specifieke aard van het gevraagde, luidruchtige binnenrecreatie, valt de aanvraag binnen het toepassingsgebied van het besluit zonevreemde functiewijzigingen.”

Uit de bestreden beslissing volgt dat de verwerende partij zonder meer aanneemt dat “het geheel van beoogde activiteiten als luidruchtig kan worden aangenomen, zoals aangetoond door appellant” en dat “het recreatieve activiteiten betreffen, waarvan de impact inzake geluidshinder vrij ingrijpend is”, waardoor “de impact van de activiteit indoor skating de vergelijking met KMO of lichte industrie kan doorstaan”.

Het is vooreerst onduidelijk of de verwerende partij hiermede doelt op de na de hoorzitting bijgebrachte geluidstudie en replieknota.

Bovendien blijkt de conclusie van de verwerende partij gebaseerd te zijn “op het geheel van de beoogde activiteiten”, waarbij in de bestreden beslissing eveneens wordt verwezen naar schrijnwerkerijactiviteiten en gebruik als fuifzaal. De Raad stelt evenwel vast dat uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de regularisatie van een wederrechtelijk opgericht indoor-skatepark en dat er in de aanvraag geenszins sprake is van schrijnwerkerijactiviteiten en van het feit dat het geheel ook als fuiflocatie wordt gebruikt. De aanvrager maakt hier voor het eerst melding van in haar replieknota van 21 mei 2014. Deze bijkomende activiteiten kunnen door de verwerende partij dan ook niet meegenomen in haar beoordeling over de luidruchtigheid van de activiteiten, vermits zij geen voorwerp uitmaken van het aanvraagdossier.

Bovendien klemmt de beoordeling van de verwerende partij op dit punt des te meer nu de verwerende partij heeft nagelaten om in de bestreden beslissing de andersluidende bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet te weerleggen. Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten. De verwerende partij beperkt zich evenwel tot een vage en algemene formulering, waaruit weliswaar blijkt dat zij er een andere mening op nahoudt, doch zonder concreet te onderzoeken of de nieuwe functie gekwalificeerd kan worden als ‘luidruchtige binnenrecreatie’. Gelet op het feit dat het voorwerp van de bestreden beslissing een regularisatie betreft, kan de impact inzake geluidshinder aangetoond worden aan de hand van geluidsmetingen. De Raad stelt vast dat de aanvrager pas een geluidstudie toevoegt, na de hoorzitting, als bijlage van haar replieknota op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doch uit de beslissing blijkt nergens dat de verwerende partij een eigen beoordeling gemaakt heeft van de hierin opgenomen conclusies. Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing of de geluidstudie enkel betrekking heeft op het voorwerp van de aanvraag,

met name het indoor-skatepark, dan wel ook slaat op de door de aanvrager bijkomend toegevoegde activiteiten zoals vermeld in haar replieknota na de hoorzitting. In de bestreden beslissing wordt over de in laatste instantie bijgebrachte geluidstudie immers met geen woord gerept.

De Raad stelt vast dat de rechtens vereiste afdoende concrete motivering omtrent de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 7 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen ontbreekt.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Een onderzoek van het tweede middel, dat niet tot een ruimere vernietiging kan leiden, is overbodig.

VI. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota ondergeschikt vraagt om te kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, is de Raad van oordeel dat er geen kosten zijn, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.8.13, §2 VCRO.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van industrie naar skatepark (functiewijziging) op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Lion d'Orweg 4, en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 661W2 en 737W2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 augustus 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

CHANA GIELEN

Marc VAN ASCH