

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0836
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0294/SA

- Verzoekende partijen
1. de heer **Raoul DIRCKX**
 2. mevrouw **Rose Marie HOFKENS**
- vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
- Verwerende partij
- de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**
- Tussenkomende partij
1. de bvba **DE VOGELENZANG**
 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **SCHILDE**
- vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
- vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
-

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 19 juni 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van constructies bij een horecazaak, het wijzigen van de functie van de woongelegenheden naar administratieve ruimte en het aanleggen van een parking op de percelen gelegen te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 185D, 181E, 181F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen respectievelijk met een beschikking van 20 en 22 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Ellen VAN MEENSEL voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaten Sophie AERTS en Peter FLAMEY voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Sanne SCHEPERS, *loco* advocaat Reiner TIJS, voert het woord voor de tweede 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

Op 30 augustus 2016 verleende de gemeenteraad van Schilde een planologisch attest aan de eerste tussenkomende partij. Die beslissing luidt onder meer als volgt:

“...

Standpunt met betrekking tot het behoud Van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

Er kan akkoord gegaan worden met het behoud van het bedrijf op de huidige locatie. De gemeenteraad is van mening dat de buitenbar, met uitzondering van de toiletten en de berging, kan behouden blijven. De buitenbar maakt een essentieel onderdeel uit van de bestaande horeca-zaak en zijn beleving.

De activiteiten, zoals geformuleerd in het advies van het departement Ruimte Vlaanderen, mogen echter niet uitbreiden.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Op korte termijn wenst het bedrijf voor de vergunningsplichtige gebouwen en constructies een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen ter regularisatie van de wederrechtelijk uitgevoerde werken. Het bedrijf DE VOGELZANG BVBA wenst op korte termijn volgende ingrepen te regulariseren:

- de aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 142 m²;
- de overdekte terrasconstructie aan het hoofdgebouw van circa 113 m²;
- de loungebar van circa 61 m² met overdekt terras van circa 56 m²;
- de bergruimte van circa 16 m² met toilet van circa 14 m² achter de loungebar;
- de petanquepiste van circa 64,8 m²;
- de onvergunde terrasverhardingen;
- de onvergunde parking van circa 1090 m².

De gemeenteraad kan akkoord gaan met de regularisatie van:

- de aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 142 m² op voorwaarde dat de vormgeving dient aan te sluiten bij de architecturale en historische context van het hoofdgebouw (zoals geadviseerd door de GECORO);
- de overdekte terrasconstructie aan het hoofdgebouw van circa 113 m²;
- de petanquepiste van circa 64,8 m²;
- de onvergunde terrasverhardingen;
- de buitenbar van circa 61 m²;
- het overdekt bij de buitenbar van circa 56 m².

Er kan niet akkoord gegaan worden met.

- de regularisatie van de bergruimte van circa 16 m² met toiletten van circa 14 m² achter de buitenbar. Deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden bij het hoofdgebouw;
- de regularisatie van de onvergunde asfaltparking van circa 1090 m².

Om de overlast naar de omgeving toe te beperken dienen er maatregelen te worden getroffen. Bij een eventuele stedenbouwkundige aanvraag moet een nota van een erkend geluidsdeskundige worden gevoegd. De resultaten van een akoestisch onderzoek moeten hierin worden opgenomen en er moet een voorstel van maatregelen gedaan worden om de eventuele geluidhinder naar de omgeving toe tot een minimum te beperken. Het voorstel moet vertaald worden in een stedenbouwkundige aanvraag.

In antwoord op de parkeerdruk op de omliggende straten, de verkeersveiligheid, het openbaar domein en de oude dreven dient de uitvoering van de parking volgens scenario 1A op korte termijn te worden voorzien onder volgende voorwaarden:

- het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden;
- vergroening door aanplant van hoogstammige bomen met een minimale plantmaat van 18/20;
- de parkeervakken in grasdallen uit te voeren en volgens de regels van de kunst ingezaaid;
- de circulatiezones in het eerste deel van de parking te voorzien in een fijne steenslag;
- het 2e deel van de parking dient geheel in grasdallen uitgevoerd te worden, zowel de parkeervakken als de circulatiezones;
- gedeeltelijk onder de parking kunststoffen bufferbakken te voorzien voor de vertraagde afvoer en infiltratie van het oppervlaktewater dat op het eigen perceel neerkomt (dakwater, enzovoort);

- *de bufferstroken maximaal te begroeien met inheemse heesters en struikgewas, bloemdragend In de groenbuffer dienen ook hoogstammige bomen voorzien te worden met een minimale plantmaat van 18/20;*
- *in de parking dienen minstens 6 parkeerplaatsen als groenvak aangelegd te worden en beplant te worden met een hoogstammige boom met plantmaat 18/20. Deze 5 plaatsen dienen verspreid te worden over de gehele parking;*
- *op de clusterparking dienen faciliteiten voorzien te worden voor elektrische wagens te laden;*
- *op de parking moet ruimte voorzien worden voor een voldoende grote fietsenstalling rekening houdende met 4 fietsen per 100m² bruto vloeroppervlakte;*
- *op de fietsenstalling dienen laadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden.*

Met betrekking tot de groenaanleg en bufferstroken wordt verwezen naar het advies van de gemeentelijke milieuambtenaar.

Om de hinder naar de omwonenden te beperken met betrekking tot het de horeca - uitbating worden de volgende voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de milieuambtenaar opgelegd.

- *de huidige milieuwetgeving voorziet in een normering voor muziekactiviteiten. De aanvrager dient zich altijd te houden aan de geldende wetgeving op dit vlak. Het geluidsniveau van eventuele muziekinstallaties dient alleszins zodanig te zijn afgesteld dat het niveau van muziek buiten de perceelgrenzen van het plangebied, het achtergrondgeluid niet overschrijden;*
- *aanvullend wordt gesteld dat de plaatsing en het gebruik van vaste muziekinstallaties inclusief boxen of andere audiovisuele middelen enkel mogelijk is in het hoofdgebouw, in de daarmee verbonden gebouwen (= veranda) en aan de buitenbar,*
- *de verlichting in de gebouwen als ook buiten dient functioneel te zijn voor de gebruikers zonder overlast te veroorzaken voor omwonenden of passanten, Verlichtingsarmaturen (= lamp) mogen maximum drie meter boven het straatniveau geplaatst worden. Behoudens bij vloerarmaturen mogen de lichtstralen enkel neerwaarts gericht of zijdelings binnen de perceelgrenzen van het plangebied gericht worden. Voor vloerarmaturen dient de lichtkegel beperkt te blijven tot wat nodig is voor de veiligheid van de gebruiker;*
- *constructies zoals afzuigingsinstallaties, BBQ's, terrasvuren,... zijn toegestaan op voorwaarde dat eventuele uitstootgassen geen hinder veroorzaken voor omwonenden, passanten of de omgeving in het algemeen én mits te voldoen aan alle geldende wetgeving. Bij overlast kan het college van burgemeester en schepenen beslissen tot tijdelijke buitengebruikstelling in afwachting van een definitieve oplossing.*

Bij een eventuele vergunningsaanvraag worden volgende ruimtelijke inrichtingsvoorwaarden opgelegd:

- *Het achterliggende perceel grond, dat niet aangeduid is in optie 1A, bestendigen als overgangsgebied van het agrarische gebied naar de bewoning en de horecazaak waarbij vergroening voorop staat. Door een oordeelkundige aanlegwijze dient er een goede dialoog te ontstaan tussen de woonfunctie/horecafunctie en het omliggende landschap;*
- *Samen met de aanleg van de clusterparking dient de aanvrager, bij wijze van stedenbouwkundige last, de ontstane schade aan het omliggend openbaar domein te herstellen. Dit door het opnieuw aanleggen van de groenbermen met gras, alsook deze bermen ontoegankelijk te maken voor wildparkeren worden de boomdreven in hun oorspronkelijke glorie hersteld. De wijze van afsluiten dient besproken te*

worden met de gemeente en dient minimaal te bestaan uit een fysieke barrière zoals bijvoorbeeld houten paaltjes op regelmatige afstand of een oordeelkundig aangeplante haag.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

Op de lange termijn wenst het bedrijf de parking uit te breiden mits het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen en zullen de bufferstroken aangelegd worden. Er zijn geen verdere uitbreidingswensen. Mogelijks kan op termijn een reorganisatie van de activiteiten noodzakelijk zijn.

De gemeenteraad kan akkoord gaan met de uitbreiding van de parking volgens scenario 1A mits deze op korte termijn zal worden gerealiseerd en onder voorwaarden (zie ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn).

Er kan niet akkoord worden gegaan met een mogelijke reorganisatie van de activiteiten in de toekomst.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

De dienst Mer oordeelde op 8 januari 2016 dat geen plan-mer moet worden opgemaakt. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, situeren zich deels in agrarisch gebied, deels in natuurgebied volgens het geldende gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979. Het bedrijf DE VOGELENZANG BVBA is gelegen in een BPA Victor Frislei, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schilde op 23/08/2004, verschenen in het Belgisch staatsblad op 05/07/2005. De voorschriften van artikels 5 zone voor horeca, 7 zone voor tuinstrook met bouwverbod type 2, 8 zone voor tuinen type 1, 12 zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied type 2 en 17 zone voor parking zijn relevant. Een planwijziging is noodzakelijk.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt.

De voorschriften van het huidige BPA moeten worden uitgebreid met het oog op het verderzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten:

- er dient een bijkomende zone afgebakend te worden die aansluit aan het hoofdgebouw waarin de uitbreiding toegelaten is;*
- de zone voor parking moet uitgebreid worden. De geldende bestemming van het huidige BPA moet omgevormd worden van agrarisch gebied naar een zone voor parking;*
- in het RUP moeten randvoorwaarden worden opgelegd inzake vormgeving en materiaalgebruik. De vormgeving dient langs de straatkant aan te sluiten bij de architecturale en historische context van het hoofdgebouw.*

De gemeenteraad wenst bij de opmaak van het RUP het perceel van de aanpalende woning, Wijnegemsteenweg 191, mee te onderzoeken. Op dit perceel situeert zich een onvergunde parking die gebruikt wordt door leveranciers en personeel van DE VOGELENZANG. De gemeenteraad is van mening dat deze parking moet verdwijnen en er naar een oplossing moet gezocht worden voor de parkeerproblematiek binnen het RUP.

Motivering

Het plangebied, waarin DE VOGELENZANG BVBA is gelegen, situeert zich deels in agrarisch gebied, deels in natuurgebied volgens het geldende gewestplan Antwerpen van

3 oktober 1979, Schilde behoort volgens het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied en het bebouwd perifeer landschap, Tevens is Schilde opgenomen als economisch knooppunt omwille van de ligging aan het Albertkanaal. De impact hiervan is eerder beperkt daar slechts 400 meter van de gemeente aan het Albertkanaal grenst.

Ten zuiden van de gemeente op de grens met Wijnegem bevindt zich de N12 die opgenomen is als primaire weg categorie

In het kader van het planningsproces rond de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Neteland werd een gewenste ruimtelijke structuur opgesteld. 's-Gravenwezel behoort tot de deelruimte 2 'Verstedelijkt bosgebied ten NO van Antwerpen - oostelijk deel'.

De site Vogelenzang behoort tot de zone met actiepunt 25.1. waarvoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal opgemaakt worden voor het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur, bos en waterberging voor de vallei van het Klein Schijn en de omliggende gebieden (Pulhof en Cornixloo). Voor dit deelgebied werd nog niet gestart met de opmaak van een gewestelijk RUP.

De aanvraag tot planologisch attest valt strikt gezien niet onder de gewenste ontwikkeling voor dit gebied zoals aangegeven in het advies van het departement. Anderzijds wordt vastgesteld dat de voorgestelde uitbreiding vrij compact en logisch in het landschap wordt ingepland. Het departement geeft aan dat deze horeca-activiteit een poortfunctie kan vervullen voor de omliggende groendomeinen.

Schilde behoort volgens het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen tot de Antwerpse Gordel. Er werden voor Schilde geen specifieke bepalingen opgenomen In het richtinggevend noch het bindend deel van het RSPA.

Volgende visiepunten zijn evenwel van belang voor Schilde in relatie tot de voorliggende projectzone:

- versterking van het openbaar vervoer;
- het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie.

Uit het advies van de deputatie van de provincie Antwerpen blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met het RSPA mits voldoende aandacht uitgaat naar het vrijwaren van de groen- en openruimtestructuur en mits er voldoende rekening wordt gehouden met de draagkracht van de omgeving.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Schilde werd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd op 2 maart 2006. in het GRS worden geen specifieke bepalingen opgenomen over horeca. Er wordt wel voorzien in een versterking van de toeristisch-recreatieve structuur. De aanwezigheid van horeca is hierbij een belangrijke motor.

DE VOGELENZANG BVBA is gelegen in een zone waar de beekvallei en de open ruimte verbindingen als belangrijke dragers zijn aangeduid.

Tenslotte is het bedrijf DE VOGELENZANG BVBA gelegen in een BPA Victor Frisley, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schilde op 23/08/2004, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 05/10/2005. De voorschriften van artikels 5 zone voor horeca, 7 zone voor tuinstrook met bouwverbod type 2, 8 zone voor tuinen type 1, 12 zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied type 2 en 17 zone voor parking zijn relevant.

De opmaak van het BPA begin de jaren 2000 bestendigde reeds het bestaan van de horeca-zaak op zijn huidige locatie.

In de daaropvolgende jaren is DE VOGELENZANG BVBA uitgegroeid tot een succesvolle horecazaak De juridische mogelijkheden van het BPA waren niet afgestemd op deze groei. Dit zorgde voor de bouw van constructies die niet konden opgevangen worden binnen het huidige BPA. Ook op de parkeerproblematiek kon het BPA geen voldoende antwoord bieden.

Rekening houdende met de draagkracht van de omgeving, welke open en landelijk is, kan de handelszaak blijven bestaan, maar niet in zijn huidige vorm.

Op korte termijn moet een oplossing geboden worden voor de onvergunde terrasconstructies en verhardingen aangrenzend aan het hoofdgebouw.

Ook de parkeerproblematiek en de geluidsoverlast naar de omgeving moet op korte termijn kunnen aangepakt worden.

Het planologisch attest biedt een duidelijke verbetering ten aanzien van de parkeerproblematiek en zal de veiligheid op het terrein sterk verhogen.

De regularisatie van de terrasconstructies grenzende aan het hoofdgebouw moet mogelijk zijn mits deze worden aangepast op een architecturale en esthetische wijze aan het hoofdgebouw.

De ligging in het groene landschap zorgt mee voor het succes van de handelszaak. Het voorzien van een buitenterras is hiervan een gevolg.

Het behoud van de meeste constructies is ruimtelijk aanvaardbaar in de omgeving en in overeenstemming met de adviezen van de hogere overheid. Deze adviezen geven onder meer aan dat de buitenbar voldoende aansluiting vindt met de vergunde horecazaak (advies deputatie van de provincie Antwerpen) en de inname van het landbouwgebied gebeurt op een vrij compacte en logische wijze, aansluitend aan de bedrijfsactiviteiten (advies departement Ruimte Vlaanderen). De huidige buitenbar zorgt ervoor dat de activiteit aan de buitenbar geconcentreerd blijft. Om eventuele overlast te beperken moet een bijkomend akoestisch onderzoek gebeuren door een erkend geluidsdeskundige.

Bovendien dient de exploitatie zich sowieso te houden aan de milieunormeringen ivm geluid. Om eventuele geluidsoverlast maximaal te beperken wordt als voorwaarde opgelegd dat geluidsbeperkende maatregelen moeten worden voorzien, zoals bv. het voorzien van een natuurlijke geluidsmuur, bij de stedenbouwkundige aanvraag op korte termijn. Tot slot moet ook het aspect van werkgelegenheid in overweging worden genomen. De buitenbar zorgt voor een tewerkstelling van 6 à 7 personen. De feitenfiche van het provinciale kennisnetwerk detailhandel geeft aan dat de tewerkstelling in Schilde in de horecasector tussen 2008-2014 is gedaald met meer dan 15%. Dit staat in schril contrast met de gemiddelde stijging in de regio met 1,5%. Het verwijderen van de buitenbar zou een bijkomende daling tot gevolg hebben van 2,5%, Behoud van deze tewerkstellingsgraad wordt mee in overweging genomen als positief element.

Ook de parkeerproblematiek is een item dat op korte termijn moet worden aangepakt. Scenario 1A past zich door zijn compacte vorm, aansluitend aan de bestaande handelszaak, ruimtelijk het beste in in zijn omgeving. Voorwaarden naar aanleg en buffering worden opgelegd.

Het dossier bevat een beslissing van de dienst MER d.d. 8 januari 2016 waaruit blijkt dat voor het planologisch attest de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Uit de plan-MER-screening bij de aanvraag, zoals goedgekeurd door de dienst MER blijkt dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen.

...

De eerste tussenkomende partij dient vervolgens op 17 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het regulariseren van constructies bij een horecazaak, het wijzigen van de functie van de woongelegenheden naar administratieve ruimte en het aanleggen van een parking*” op de percelen gelegen te 2970 Schilde, Wijnegemsteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 185D, 181E, 181 F.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg, ‘Victor Frisley’ zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schilde op 23 augustus 2004 en

verschenen in het Belgisch staatsblad op 05 juli 2005. De percelen liggen op grond van dat plan deels in een zone voor horeca, deels in een zone voor tuinstrook met bouwverbod type II, deels in een zone voor tuinen type I, deels in een zone voor landschappelijke waardevol agrarisch gebied type II en deels in een zone voor parking.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart tot en met 28 april 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar adviseert op 27 maart 2017 ongunstig.

De gemeentelijke milieuambtenaar adviseert op 29 maart 2017 ongunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 11 april 2017 ongunstig.

De Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO) adviseert op 19 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de gemeente Malle adviseert op 19 april 2017 voorwaardelijk gunstig

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 9 juni 2017 gunstig

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 13 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 juni 2017 als volgt de vergunning te weigeren:

“...

DEEL 1: GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Het aangevraagde project dient in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en regelgeving die van toepassing is.

Doelstellingsbepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

...

Planologische context

- *Planologische voorschriften*

Het goed ligt in natuurgebieden en agrarische gebieden volgens het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979

...

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) Victor Frisley, goedgekeurd op 23 augustus 2004

...

Watertoets

Het perceel is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied Er is advies gevraagd aan de dienst waterbeleid van het provinciebestuur van Antwerpen Dit advies van 13 juni 2017 is voorwaardelijk gunstig, mits rekening wordt gehouden met de voorwaarden en maatregelen in punt 4 van het advies Deze voorwaarden zullen integraal deel uitmaken van de vergunning

...

DEEL 2: OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 30 maart 2017 tot en met 28 april 2017.

Er werd een bezwaarschrift ingediend.

- *Samenvatting bezwaren :*
 1. *De bezwaarindiener geeft aan dat het de gemeente is die bepaalt wat wel en niet kan worden vergund en dat het niet de exploitant / aanvrager is die de pen vasthoudt. Hierbij geeft de gemeente actief inspraak aan de omwonenden.*
 2. *De aanvrager bepaalt met het stedenbouwkundige aanvraagdossier de lijnen voor het RUP.*
 3. *De aanvraag wijkt af van de bindende bepalingen van het planologisch attest. Een voorbeeld hiervan is parking die groter wordt voorzien dan in het planologisch attest.*
 4. *Er wordt bezwaar aangetekend tegen de regularisatie van alle onvergunde constructies.*
 5. *Het aantal parkeerplaatsen wijkt af van de voorwaarden uit het planologische attest.*
 6. *De grond waarop de parking wordt aangevraagd is geen eigendom van BVBA De Vogelenzang.*
 7. *De parking is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. In het planologisch attest wordt voorzien in kunststoffen bufferbakken voor vertraagde afvoer en infiltratie van oppervlaktewater. Uit de vergunningsaanvraag blijkt dat de bufferbakken niet kunnen worden voorzien.*
 8. *De bezwaarindiener pleit voor een beperktere creatie van parkeerplaatsen in combinatie met een verbod op parkeren op de openbare weg.*
 9. *De buitenbar is een stedenbouwkundige inbreuk. Deze brengt geluidsoverlast met zich mee.*
 10. *Bij de aanvraag werd een samenvattende nota geluid toegevoegd. In de studie wordt abstractie gemaakt van het feit dat de specifieke geluidsdruk vanwege de buitenbar 's avonds en 's nachts exponentieel toeneemt wanneer het verkeer op de Wijnegemsteenweg stilvalt. Er werd eveneens geen rekening gehouden met de talloze feitelijkeheden. De bezwaarindiener vraagt om voorwaarden op te leggen met betrekking tot het geluidsniveau en uren.*
- *Beoordeling bezwaren :*
 1. *De procedure wordt gevoerd conform de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Tijdens het openbaar onderzoek wordt het mogelijk voor de omwonenden om eventuele bezwaren en/of opmerkingen te formuleren op de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag. De behandeling van de bezwaren wordt meegenomen in de verdere behandeling van het dossier. Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.*
 2. *Op 23 augustus 2016 heeft de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd waarbij een standpunt werd ingenomen over de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn. De aanvrager dient binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest een aanvraag in te dien voor een stedenbouwkundige aanvraag in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, § 2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Het planologische attest vormt de basis voor de mogelijkheid tot afwijking van de geldende bestemmingsvoorschriften (gewestplan en BPA). Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.*
 3. *Het planologische attest vormt de basis voor de mogelijkheid tot afwijking van de geldende bestemmingsvoorschriften (gewestplan en BPA). Van de uitdrukkelijk opgenomen voorwaarden van het planologisch attest kan niet worden afgeweken. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.*

4. *De aanvraag heeft betrekking op het standpunt op korte termijn ingenomen door de gemeenteraad op 23 augustus 2016. De gemeenteraad ging akkoord met de regularisatie van verscheidene constructies met uitzondering van de berggruimte en toiletten achter de buitenbar en de regularisatie van de onvergunde asfaltparking. Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.*
5. *De parking voorziet in 115 parkeerplaatsen. Dit wijkt af van de randvoorwaarde opgelegd in het goedgekeurde planologisch attest wat betrekking tot de aanleg van de parking: het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden. Dit zou neerkomen op ca. 77 parkeerplaatsen. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.*
6. *De aanvrager moet geen eigenaar zijn van de grond om een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning te mogen indienen. De eigenaar van de percelen en gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft reeds een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met de eigenaar van het aanpalende perceel. Het bezwaar is ontvankelijk en niet gegrond.*
7. *Het aanvraagdossier voorziet niet in de aanleg van infiltratie bufferbakken onder de parking. Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid werd gevraagd. Het advies is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden en maatregelen uit het advies zullen als voorwaarden opgelegd worden bij een eventuele stedenbouwkundige vergunning. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.*
8. *zie 3) en 5)*
9. *De regularisatie van een buitenbar van ca. 61 m² en een overdekt terras bij de buitenbar van ca. 56 m² is voorzien in het goedgekeurde planologische attest. De buitenbar in de stedenbouwkundige aanvraag wijkt echter af van de aangevraagde buitenbar bij de aanvraag tot planologisch attest en de daaruit gevolgde voorwaarden. Mits de buitenbar aan te passen aan de voorwaarden van het planologisch attest is deze vergunbaar. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd een 'samenvattende' akoestische nota gevoegd welke tijdens het openbaar onderzoek ter inzage lag. Op 26 april 2017 werd door het studiebureau de nota met een uitgebreid akoestisch onderzoek bezorgd. Het advies van de gemeentelijke milieumambtenaar werd gevraagd en is ongunstig. De doorvertaling van het akoestisch onderzoek naar de stedenbouwkundige aanvraag ontbreekt. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit het planologische attest. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.*
10. *zie 9)*

DEEL 3: VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag betreft de regularisatie en de verbouwing van een bestaande horecazaak en de aanleg van een parking.
Het advies van het Departement Landbouw en Visserij is ongunstig omwille van de bestemming parking in agrarisch gebied.
De bestemming is echter in overeenstemming met de voorwaarden uit het planologisch attest afgeleverd door de gemeenteraad op 23 augustus 2016.
De aanvraag is gelegen langsheen de Broekstraat. De Broekstraat is in de Atlas der Buurtwegen opgenomen als buurtweg nummer 7 met een breedte van circa 24,4m De buurtweg werd niet gewijzigd of afgeschaft
Na onderzoek blijkt dat een deel het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen de bedding van de buurtweg Een gedeelte van de parkeerplaatsen,

elektriciteitscabine en buffergroen is gelegen binnen het 'openbaar domein' en niet vergunbaar.

- **Het mobiliteitsaspect**

De aanvraag heeft effect op de mobiliteit in de omgeving.

Er wordt een nieuwe parking aangelegd bestaande uit 115 parkeerplaatsen (75 permanente parkeerplaatsen + 40 overloopparkerplaatsen) voorzien van groenelementen en gebufferd ten opzichte van de omgeving Er worden 31 fietsenstalplaatsen voorzien

Er werd advies gevraagd aan de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar dit advies is voorwaardelijk gunstig mits aanpassing van enkele parkeerplaatsen

De voorwaarden in het planologisch attest met betrekking tot de uitvoering van de parking volgens scenario 1A werden vertaald met uitzondering van de voorwaarde 'het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden' De bruto vloeroppervlakte bedraagt circa 766,40m² wat neerkomt op 77 parkeerplaatsen De aanvraag voorziet 115 parkeerplaatsen wat afwijkt van de voorwaarden uit het planologisch attest Een afwijking op de voorwaarden van een goedgekeurd planologisch attest is niet mogelijk.

- **De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid**
regularisatie constructies

De aanvraag omvat de regularisatie van

- *De overdekte terrasconstructies aan de tuinzijde van het hoofdgebouw van circa 116m²;*
- *de terrasverhardingen van circa 301m²;*
- *de petanquepiste van circa 65m².*

De regularisatie van de constructies zijn ruimtelijk aanvaardbaar en conform de voorwaarden van het goedgekeurde planologisch attest.

verbouwing en uitbreiding hoofdgebouw

De aanvraag omvat

- *een aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 121m² Deze vervangt de bestaande keuken met bergruimte aan de rechterzijde van het hoofdgebouw. Deze aanbouw bestaat uit één bouwlaag met hellend dak Het volume situeert zich op 3,00m van de rechter perceelsgrens*
- *de uitbreiding aan de tuinzijde van het hoofdgebouw met een sanitaire ruimte van circa 14m² bestaande uit één bouwlaag met plat dak De kroonlijsthoogte bedraagt circa 3,00m.*

De keukenaanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar en sluit qua vormgeving en materiaalgebruik aan op het hoofdgebouw

De uitbreiding met sanitaire ruimte is niet voorzien in het goedgekeurde planologisch attest en dus niet vergunbaar.

buitenbar

De aanvraag voorziet in de regularisatie van de buitenbar van circa 114m² De buitenbar in de stedenbouwkundige aanvraag is niet conform het afgeleverde voorwaardelijk gunstig planologisch attest waarbij de regularisatie van een buitenbar van circa 61m² en een overdekt terras bij de buitenbar van circa 56m² mogelijk wordt gemaakt

Bij de beoordeling van het dossier tot het bekomen van een planologisch attest werd rekening gehouden met een open houten buitenbar met een overdekt terras welk afgesloten was aan 1 zijde met een wegneembare glazen wand (noordelijke zijde) In de stedenbouwkundige aanvraag is er sprake van een buitenbar die volledig kan worden afgesloten met weliswaar wegneembare gesloten wanden.

De buitenbar is vergunbaar mits deze wordt ontdaan van alle constructies en wanden waardoor de buitenbar conform de situatie wordt bij aanvraag van het planologisch attest

- *Visueel-vormelijke elementen*
De te regulariseren overdekte terrasconstructies en de uitbreidingen aan het hoofdgebouw integreren zich qua vormgeving en materiaalgebruik
De buitenbar is vergunbaar mits deze wordt ontdaan van alle constructies en wanden waardoor de buitenbar conform de situatie wordt bij aanvraag van het planologisch attest
- *Cultureel historische aspecten*
Niet van toepassing
- *Bodemreliëf*
Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid is voorwaardelijk gunstig In het advies wordt aangegeven dat ophoging niet toegestaan is voor de uitbreiding van de parking Het advies wordt bijgetreden
Het advies van het agentschap Natuur en Bos is gunstig er worden geen bestaande natuurwaarden geschaad In het advies wordt voorgesteld om de percelen en deel van de percelen 181e en 185d een zinvolle ecologische bestemming te geven door o a aanplanting van bomen en/of aanleg van een poel. Ook dit advies kan worden bijgetreden. De invulling met een zinvolle ecologische bestemming past in de inrichtingsvoorwaarde opgelegd bij het goedgekeurde planologisch attest waarbij het achterliggende perceel grond een overgangsgebied dient te vormen naar het achterliggende landbouwgebied.
Het advies van de gemeentelijke milieu ambtenaar met betrekking tot het behoud van de bomen en de groenaanplantingen is ongunstig. In het planologische attest is sprake van de aanplant van minstens 5 hoogstammige bomen op de parking. De 5 plaatsen dienen verspreid te worden over de gehele parking. Het advies geeft aan dat deze voorwaarde niet werd nageleefd. Het advies kan worden bijgetreden.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende om goede nabuurschap en privacy te waarborgen.
Met betrekking tot de horeca-uitbating werden in het goedgekeurde planologisch attest reeds voorwaarden opgelegd door de milieuambtenaar. Deze voorwaarden kunnen mee opgenomen worden in de voorwaarden van de vergunning.
Bijkomend werd het advies gevraagd van de gemeentelijke milieu ambtenaar met betrekking tot de geluidshinder en het bijgevoegde geluidsonderzoek. Het advies is ongunstig. De resultaten van het akoestische onderzoek werden niet doorvertaald in maatregelen in de stedenbouwkundige aanvraag zoals opgenomen in de voorwaarden van het planologische attest. Het advies wordt bijgetreden. Het is onduidelijk of de hinder naar de omwonenden zal worden beperkt.

DEEL 4: ALGEMENE CONCLUSIE

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

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt: ongunstig.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college herneemt de beoordeling uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, maakt deze zich eigen en beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

Voor de bespreking van het openbaar onderzoek verwijst het college van burgemeester en schepenen naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Externe adviezen

De aangevraagde externe adviezen worden uitvoerig behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.

Watertoets

De watertoets wordt uitvoerig behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod wordt behandeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19/06/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

“ ...”

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 13 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

1. LEGALITEIT: NIET OK

“ ...

De aanvraag is niet helemaal in overeenstemming met het verleende planologisch attest zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen te Schilde d.d. 23 augustus 2016

Art. 4.4.26 §2 VCRO: Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan: 1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest; 2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

De beslissing aangaande de wijzigingen op korte termijn kan als volgt worden samengevat:

...

Toetsing aan het planologisch attest

- Het heraanleggen van de parking: niet OK

De oorspronkelijk ingediende parking is te groot conform het afgeleverde planologische attest zoals ook correct werd beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen. De voorwaarden in het planologisch attest met betrekking tot de uitvoering van de parking volgens scenario 1 A werden vertaald met uitzondering van de voorwaarde: 'het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden'. De bruto vloeroppervlakte bedraagt circa 766,40m² wat neerkomt op 77 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet 115 parkeerplaatsen wat afwijkt van de voorwaarden uit het planologisch attest.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de stelling van de beroepende partij dat het zou gegeven van de norm van 10 parkeerplaatsen per 100m² slechts een minimumnorm is niet wordt bijgetreden. De norm wordt als volgt voorgesteld: 'het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden. Dit is een vaste norm, er wordt nergens gewag gemaakt van een minimum noch een maximum waardoor dit een vaststaande norm is. Aan de norm voldoen de oorspronkelijke plannen niet.

De in beroep aangepaste plannen betreffen essentiële wijzigingen en dienen in eerste aanleg beoordeeld te worden (en onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek).

In beroep wordt er een aangepast plan bijgebracht dat gevolg wenst te geven aan de opmerkingen geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen en nog eens wordt aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1. VCRO stelt hierover het volgende:

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

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.

In casu wordt de parking sterk beperkt ten aanzien van het oorspronkelijk ingediende plan. De aanvraag van de wijziging van de parking is dan ook niet beperkt te noemen. Zo wordt er voorzien in een beperking in parking ten aanzien van het oorspronkelijk dossier van 115 naar 75 parkeerplaatsen, een vermindering van 40 parkeerplaatsen ofwel een afname van 34% van het aantal parkings. Deze afname is dan ook bezwaarlijk beperkt te noemen. Dat ze het gevolg zouden zijn van een opmerking gemaakt tijdens het openbaar onderzoek doet hieraan geen afbreuk, noch dat er geen kennelijke schending van derden is of geen afbreuk wordt gedaan aan mens of milieu en goede ruimtelijke ordening. Al deze aspecten zijn in ondergeschikte orde van het feit dat de eventuele planaanpassing beperkt moet zijn, dit is in casu niet zo.

De aanpassing in functie van de aanwezige buurtweg en in functie van de ondergrondse erfdiensbaarheid zorgt eveneens voor een gewijzigd plan. Deze aanpassing zijn dan wel noodzakelijk in functie van de vrijwaring van deze buurtweg, zoals ook geoordeeld door het college van burgemeester en schepenen te Schilde, doch vergen ze een grote planaanpassing waardoor ook hier dient geoordeeld te worden dat de planaanpassing niet in overeenstemming is met de aanvraag. De aanpassingen voorzien in een voortuinstrook van 15 meter terwijl dit in het oorspronkelijke plan voorzag in een voortuin van 3 meter, m.a.w. een bijkomende voortuinstrook van 12 meter. Dit is eveneens aanzienlijk en kan in alle redelijkheid niet beschouwd worden als een beperkte aanpassing. Tenslotte verdwijnt ook de elektriciteitscabine in de voortuinstrook waardoor ook hier een aanpassing wordt voorzien.

Gelet op alle bovenstaande aanpassingen aan de plannen van de parking moet geoordeeld worden dat deze niet meer als beperkt kunnen aanzien worden en dient de aanvraag opnieuw met de aangepaste plannen te worden ingediend bij de gemeente. Via telefonische inlichting heeft zowel de aanvrager als de gemeente bevestigd dat dit dossier eveneens opnieuw is ingediend bij de gemeente.

De bestaande illegale parking aan de andere zijde van het gebouw wordt niet betrokken in de aanvraag en maakt dan ook geen deel uit van deze beslissing.

- Het regulariseren van de aanbouw aan het hoofdvolume: niet OK*

De aanvraag omvat een aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 137m². Deze vervangt de bestaande bijkeuken met bergruimte aan de rechterzijde van het hoofdgebouw. Deze aanbouw bestaat uit één bouwlaag met hellend dak. Het volume situeert zich op 3,00m van de rechter perceelsgrens.

Op het grafische plan wordt de mogelijke uitbreiding van de keuken-aanbouw aan het hoofdgebouw als volgt weergegeven: [weergave]

De gevraagde uitbreiding in huidige stedenbouwkundige aanvraag stemt niet overeen met de contouren zoals deze weergegeven werden in het planologisch attest. De diepte van de nieuwbouw aanbouw bedraagt volgens het planologisch attest 9,76m; in de aanvraag zelf bedraagt deze 12,14 meter. De breedte bedraagt volgens het planologisch attest 13,95m en in de stedenbouwkundige vergunningen 12,42m.

De voorziene oppervlakte in de huidige aanvraag bedraagt minder dan deze gevraagd in het planologisch attest en de voorziene architectuur is wel in overeenstemming met de bestaande bebouwing op het terrein. Vormelijk sluit de nieuwe aanbouw dan ook goed aan bij het bestaande doch gaat de bebouwing buiten de contouren zoals weergegeven in het attest.

De gevraagde aanbouw stemt dan ook niet overeen met de opgegeven contouren in het planologisch attest en situeert zich bijgevolg buiten het plan van de toekomstige ontwikkeling op korte termijn. De gevraagde aanbouw is dan ook niet in overeenstemming met het geldende Planologisch attest en hierdoor niet verenigbaar.

Eveneens worden in de huidige aanvraag de toiletten afgebroken en worden deze opnieuw voorzien tegen het hoofdgebouw van de horecagelegenheid. De inplanting van het bijgebouw is ruimtelijk een verbeterde situatie nu ook dit aparte bijgebouw voorzien wordt aansluitend aan het hoofdgebouw wat de ruimtelijke versnippering van het terrein tegen gaat. In de beslissing horende bij het planologisch attest kunnen we opmaken dat de bestaande locatie van de toiletten niet in aanmerking kwam om te regulariseren. Er werd gesteld dat: 'deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden bij het hoofdgebouw'.

Huidige aanvraag voorziet in de ruimtelijke aansluiting bij het hoofdgebouw er wordt hierbij dus effectief geïntegreerd door voormelde aansluiting. Echter betekent dit nog niet dat het niet vergunde volume ook toelaatbaar is. Nergens in de beoordeling van het planologisch attest wordt er dan melding gemaakt van hoe groot deze sanitaire ruimte dan wel mag zijn waardoor er alleszins in het kader van het planologisch attest geen bijkomende oppervlakte werd voorzien voor een ruimtelijk geïntegreerd aanbouw bij het hoofdgebouw. Omdat de voorziene locatie overeenstemt met de weigeringsgrond van het planologisch attest betekent dit niet automatisch dat ook de oppervlakte voor deze sanitaire ruimte toelaatbaar is. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met planologisch attest.

- *Het regulariseren van een overdekte terrasconstructie aan het hoofdgebouw: OK*
De gevraagde te regulariseren overdekte terrasconstructie stemt overeen met wat er toegelaten werd in het planologisch attest. Dit terras heeft een ruimtelijke samenhang met de bestaande constructies op het terrein waardoor er ook ten tijde van de beoordeling van het planologisch attest werd geoordeeld dat deze constructie in aanmerking kwam voor regularisatie.

- *Het regulariseren van een petanquepiste: OK*

De piste zoals aangevraagd is volledig in overeenstemming met deze zoals werd weergegeven in het planologisch attest. Er werd in het kader van het planologisch attest ook toegelaten deze piste te regulariseren. Het gevraagde is ruimtelijk aanvaardbaar aangezien de inplanting nabij de bestaande constructies van de vergunde horecagelegenheid zijn gelegen. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang niet verstoord.

- *Het regulariseren van terrasverhardingen: OK*

De te regulariseren terrasverhardingen stemmen allen overeen met het plan van het planologisch attest. Er worden zelfs enkele terrassen uit de vergunningsaanvraag uitgesloten dewelke volgens het planologisch attest toegelaten werden. De aanvraag betreft dan ook een ruimtelijke verbetering, bovendien zijn de geselecteerde terrassen allen in aansluiting met het hoofdgebouw waardoor deze ruimtelijk inpasbaar zijn. De terrassen zijn aanvaardbaar.

- *Het regulariseren van de buitenbar: voorwaardelijk OK*

De buitenbar wordt volgens de plannen in de stedenbouwkundige aanvraag aangevraagd met wegneembare wanden rond deze bar en aansluitend overdekt terras. In de beroepsnota wordt gesteld dat deze wanden reeds verwijderd zijn. Vastgesteld moet worden dat hiervoor echter geen aangepaste plannen werden bezorgd dus dat de aanvraag nog steeds voorziet in de wegneembare wanden. Deze wanden zijn, zoals ook in eerste aanleg geoordeeld, niet in overeenstemming met het planologisch attest waar sprake is van een open buitenbar. Het wegnemen van de wanden dient dus minimaal als voorwaarde bij een eventuele vergunning te worden opgelegd. Voor het overige stemt de buitenbar overeen met de bepalingen zoals opgenomen in het planologisch attest.

- *De bestemmingswijziging van een woongelegenheden naar administratieve ruimte: niet OK*

In het planologisch attest werd op geen enkel wijze voorzien in het omvormen van de bovengelegen woning naar kantoren en berging. De aanvraag is hier dan ook niet in overeenstemming met het gevraagde planologische attest. De voorschriften van het tot dan geldende BPA Victor Frisette stellen ook duidelijk dat de bestemming horecagelegenheden met eengezinswoning moet zijn. Er kan niet afgeweken worden op bestemming conform art. 4.4.1 VCRO waardoor ook het omvormen van de woongelegenheden naar bureaus niet toelaatbaar is op de site.

- *Het afbreken van een onvergunde berging met toiletten achter de buitenbar: OK*

Er wordt voorzien in de afbraak van beide bijgebouwen waardoor de aanvraag aanvaardbaar en inpasbaar is. Het betreft dan ook een ruimtelijke verbetering aangezien de bijgebouwen het verste van het hoofdgebouw werden ingeplant. Door het verwijderen ervan blijft de achtertuinzone meer bewaard als tuinzone en is deze aanvraag inpasbaar doordat er beter wordt aangesloten bij het achterliggende agrarische gebied en de woningen rechts van de aanvraag.

Conclusie:

Zowel de aangevraagde parking, de nieuwe aanbouw van een keuken aan het hoofdgebouw, de plaatsing van een sanitaire ruimte aan het hoofdgebouw als de bestemmingswijziging van de woongelegenheden naar bureaus op bovenliggende verdieping zijn allen in conflict met het planologisch attest waardoor er slechts een beperkt aantal zaken wel in aanmerking komen om (voorwaardelijk) te vergunnen.

Voorgesteld wordt dan ook het geheel van de aanvraag te weigeren gezien het onlosmakelijk verbonden karakter van de constructies met elkaar.

De aanpassing van de plannen in beroep betreffen overigens essentiële wijzigingen en dienen in eerste aanleg beoordeeld te worden.

Uit navraag blijkt dat er reeds een nieuwe aanvraag werd ingediend in eerste aanleg bij de gemeente.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er moet een milieueffectenrapport worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m. e. r.- besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project aanzienlijk zijn.

Een project-MER kan nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

De aangepaste plannen van de parking voorzien wel een oplossing zodat niet geraakt wordt aan de betreffende buurtweg doch gaat dit, zoals eerder reeds geoordeeld, over een planaanpassing dewelke niet als beperkt kan aanzien worden waardoor deze niet in overweging kan genomen worden.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: NIET OK

Omgeving

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.

Het planologisch attest vermeldt, rekening gehouden met de uitspraak over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden, of een procedure tot opmaak of tot wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg zal worden opgestart.

In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een planologisch attest. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit attest.

De aanvraag is niet conform het planologisch attest. Het attest met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de opmaak eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Toelichting

Er werd een geluidsstudie opgemaakt dewelke deel uitmaakte van het planologisch attest. De geluidsstudie werd opgemaakt door een geluidsdeskundige Vlareem waarbij de gevolgen van de geluidsbronnen aan de buitenbar werden onderzocht in de aanpalende tuinen. Het geluid van de installatie werd gebracht op 76dB. Bij de metingen bleek de milieunorm overschreden met 5,6dB en 2,8 dB. Indien men dus de geluidsbegrenzer van de geluidsbron aan de buitenbar zou verlagen naar 70dB, wat volgens de beroepsnota ook is gebeurd, dienen er geen bijkomende maatregelen te worden genomen.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 3 oktober 2017 andermaal om het ingestelde beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het dossier werd verdaagd om een bijkomend verslag van de PSA te bekomen.

Tijdens de hoorzitting werd er aangehaald door de aanvrager dat:

- 1. er geen milieueffectenrapport diende opgemaakt te worden;*
- 2. er dient gekeken te worden naar het plan 'alternatief 1a' van het planologisch attest en dat er hierdoor een foutieve beoordeling zou zijn gebeurd door de PSA;*
- 3. art. 4.3.1 foutief werd toegepast aangezien wel aan de 3 voorwaarden van dit artikel werd voldaan.*

1. Aangaande de vermeende verplichting van een milieueffectenrapport in het oorspronkelijk verslag PSA kan de aanvrager worden bijgetreden.

Het betreft een vergissing. Uit het planologisch attest blijkt wel degelijk dat er geen milieueffecten zijn en dus geen plan-MER diende opgemaakt te worden. De verplichting voor de opmaak van een milieueffectenrapport komt dan ook geheel te vervallen.

2. Aangaande het vermeende foutieve gebruik van het kaartmateriaal horende bij het planologisch attest kan de nota van de aanvrager niet worden bijgetreden.

De aanvraag werd door de PSA getoetst aan de bij het planologisch attest vergunde plan dat de ontwikkeling op korte termijn weergaf.

Zoals wordt bepaald in artikel Art. 4.4.26 §2 VCRO:

Op vraag van de houder van een planologisch attest dat het betrokken bestuursorgaan conform §1 verplicht tot de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, kan bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden afgeweken van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Vereist is dat de houder van het attest bewijst dat aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest;
2° de aanvraag beperkt zich tot regelingen en voorwaarden voor de invulling van kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

De verwijzing naar het plan gekend als 'RUP alternatief la' kan dan ook niet worden toegepast. In principe zegt de benaming binnen het planologisch attest reeds voldoende, voor dit plan moet een RUP opgemaakt worden waardoor dit deel behoort tot de langetermijnvisie. Zoals ook blijkt uit de motivering en de besluitvorming in het verleende planologische attest, wat samen met het plan dient gelezen te worden, kan er nu enkel een aanvraag worden ingediend die conform het 'plan ontwikkeling op korte termijn' is. Uit het oorspronkelijk verslag van de PSA blijkt reeds dat er verschillende zaken niet conform dit plan werden aangevraagd.

In concreto gaat het hier dan over:

- Het heraanleggen van de parking
- Het regulariseren van de aanbouw aan het hoofdvolume
- De bestemmingswijziging van een woongelegenheden naar administratieve ruimte

Hierna wordt dieper ingegaan op de aspecten die niet in overeenstemming zijn met de ontwikkelingen op korte termijn zoals voorzien in het planologisch attest.

- Het heraanleggen van de parking

Het standpunt dat de parking zoals oorspronkelijk gevraagd in eerste aanleg niet in overeenstemming is met het planologisch attest blijft behouden. Er wordt in het oorspronkelijke plan geen rekening gehouden met de bestaande buurtweg.

- Het regulariseren van de aanbouw aan het hoofdvolume

De titel van dit deel van de aanvraag stemt al niet overeen met de inhoud. Het gaat hier namelijk niet om een regularisatie maar om een vernieuwbouw van dit gedeelte van het gebouw. Het planologisch attest voorziet echter enkel in de mogelijkheid om de bestaande

aanbouw te regulariseren. De aanbouw zoals nu voorgesteld komt dan ook niet overeen met de contouren zoals opgelegd in het plan 'ontwikkeling op korte termijn' en blijft dus, zoals geoordeeld in het oorspronkelijk verslag PSA, niet vergunbaar wegens geen overeenstemming met de ontwikkeling op korte termijn binnen het afgeleverde planologisch attest.

In ondergeschikte orde beoordelen we de aanvraag ook met het tekstuele gedeelte van het afgeleverde stedenbouwkundige attest:

In het besluit van het planologisch attest staat te lezen dat: "de gemeenteraad kan akkoord gaan met de regularisatie van: de aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 142m² op voorwaarde dat de vormgeving dient aan te sluiten bij de architecturale en historische context van het hooigebouw (zoals geadviseerd door de GECORO)."

Als we dan het advies van de GECORO hierover bijhalen lezen we:

"Wat betreft de zone waarin het hoofdgebouw is gelegen, oordeelt de GECORO, dat daar wel extra vergunningsmogelijkheden kunnen worden geboden voor aanbouwen en terrasverhardingen die rechtstreeks palen aan het hoofdgebouw. Dit wil niet zeggen dat de bestaande onvergunde constructies zonder meer kunnen worden gerealiseerd. De GECORO adviseert (1) in het RUP een zone af te bakenen die aansluit aan het hoofdgebouw waarin een de uitbreiding toegelaten is en (2) hierbij randvoorwaarden op te leggen inzake vormgeving en materiaalgebruik. Deze vormgeving dient langs de straatkant aan te sluiten bij de architecturale en historische context van het hoofdgebouw.

De huidige aanbouwen rechts van het hoofdgebouw dienen drastisch aangepast te worden. Het plat dak is niet in harmonie met het hoofdgebouw, alsook de gevelafwerking. Het valt aan te bevelen om de bijgebouwen te voorzien van een gelijkaardige gemetste gevel, en een puntdak met gelijkaardige dakpannen. De GECORO geeft als aanbeveling mee dat het voorzien van ramen ed. de levendigheid van deze gevel naar de straat sterk kan bevorderen..."

Het moge dan ook duidelijk zijn dat de GECORO de nieuwe uitbreiding, zoals deze vandaag voorligt, enkel mogelijk acht na de opmaak van het RUP en aldus pas op lange termijn mogelijk maakt. De gemeenteraad heeft dit advies vervolgens foutief geïnterpreteerd. Daardoor werd een besluit gemaakt dat per definitie niet uitvoerbaar is, omdat het enerzijds moet gaan om een regularisatie en anderzijds moet gaan om een aanpassing van de architecturale en historische context. Dit is een contradictio in terminis.

- De bestemmingswijziging van een woongelegenheden naar administratieve ruimte

In de beroepsnota wordt enkel opgeworpen dat dit argument door de GSA in eerste aanleg niet aangehaald werd en dat het dan ook onduidelijk is waarom er een andersluidend verhaal is bij de PSA in beroep. Voorts meent beroeper dat indien de deputatie van oordeel is dat de omvorming naar een administratieve ruimte niet mogelijk is en toch een woonst moet blijven, dit als voorwaarde aan de vergunning kan gekoppeld worden. Ruimtelijk en juridisch wordt er geen enkel element aangevoerd waarom deze beoordeling door de PSA foutief zou zijn.

Er kan enkel worden verwezen naar de devolutieve werking in de beroepsprocedure bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. De door de PSA aangehaalde onverenigbaarheid blijft hier dan ook behouden.

3. Aangaande de vermeende foutieve interpretatie van art. 4.3.1. §1 VCRO.

Dit artikel gaat als volgt:

...

De aanpassing van de plannen zoals vermeld zijn - zoals reeds geoordeeld in het oorspronkelijk verslag PSA - niet beperkt. Indien men hieraan voorbij gaat, kan men in beroep alle planaanpassingen doen die dan zouden voldoen aan bovengenoemde voorwaarden, wat dan zou kunnen leiden tot een andere aanvraag dan in eerste aanleg ingediend, zonder dat de bevoegde overheid hierover had kunnen oordelen.

- *De heraan te leggen parking*

De aanpassing van een parkeerruimte met een vermindering van 38 parkeerplaatsen is niet kennelijk bijkomstig zoals voorzien in opsomming 2°. Het betreft een aanpassing van de totale parking, dus niet louter en alleen in functie van de buurtweg. De aanpassing van het parkingplan is geen beperkte aanpassing is zoals vermeld in art. 4.3.1 VCRO.

De argumenten uit het oorspronkelijk verslag van de PSA, op uitzondering van de MER-plicht, blijven dan ook behouden en worden aangevuld met bovenstaande elementen.

Samenvattend wordt herhaald:

Zowel de aangevraagde parking, de nieuwe aanbouw van een keuken aan het hoofgebouw, de plaatsing van een sanitaire ruimte aan het hoofgebouw als de bestemmingswijziging van de woongelegenheid naar bureaus op bovenliggende verdieping zijn allemaal in conflict met het planologisch attest waardoor er slechts een beperkt aantal zaken wel in aanmerking komen om (voorwaardelijk) te vergunnen.

Voorgesteld wordt dan ook het geheel van de aanvraag te weigeren gezien het onlosmakelijk verbonden karakter van de constructies met elkaar.

De aanpassing van de plannen in beroep betreffen overigens essentiële wijzigingen en dienen in eerste aanleg beoordeeld te worden.

Uit navraag blijkt dat er reeds een nieuwe aanvraag werd ingediend in eerste aanleg bij de gemeente.

...”

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 oktober 2017 gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag deels in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

De aanvraag is niet helemaal in overeenstemming met het verleende planologisch attest zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen te Schilde d.d. 23 augustus 2016

...

Toetsing aan het planologisch attest

- *Het heraanleggen van de parking: niet OK*

De oorspronkelijk ingediende parking is te groot conform het afgeleverde planologische attest zoals ook correct werd beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen. De voorwaarden in het planologisch attest met betrekking tot de uitvoering van de parking volgens scenario 1 A werden vertaald met uitzondering van de voorwaarde: 'het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden'. De bruto vloeroppervlakte bedraagt circa 766,40m² wat neerkomt op 77 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet 115 parkeerplaatsen wat afwijkt van de voorwaarden uit het planologisch attest.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de stelling van de beroepende partij dat het zou gegeven van de norm van 10 parkeerplaatsen per 100m² slechts een minimumnorm is niet wordt bijgetreden. De norm wordt als volgt voorgesteld: 'het aantal van 10 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte moet gerespecteerd worden. Dit is een vaste norm, er wordt nergens gewag gemaakt van een minimum noch een maximum waardoor dit een vaststaande norm is. Aan de norm voldoen de oorspronkelijke plannen niet, de aangepaste plannen echter wel.

De in beroep aangepaste plannen zijn conform art. 4.3.1 VCRO.

In beroep wordt er een aangepast plan bijgebracht dat gevolg wenst te geven aan de opmerkingen geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen en nog eens wordt aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1. VCRO stelt hierover het volgende:

...

In casu wordt de parking beperkt ten aanzien van het oorspronkelijk ingediende plan. De aangevraagde wijziging van de parking komt tegemoet aan de adviezen zoals verleend in eerste aanleg en eveneens aan de ingediende bezwaren.

Met de decreetswijziging in 2014 zijn de 3 voorwaarden aan artikel 4.3.1, §1, 3^{de} lid toegevoegd. Deze voorwaarden hebben net als doel om te bepalen wat beperkt is en wat bijgevolg als een beperkte planaanpassing kan gezien worden in graad van beroep. M.a.w. om te oordelen of de planaanpassing beperkt is moet er voldaan worden aan de drie voorwaarden.

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

De gevraagde wijzigingen hebben eerder een positieve invloed op de goede ruimtelijke ordening, de mens en het milieu. De bescherming wordt gegarandeerd doordat de inname van de open ruimte wordt beperkt ten aanzien van de eerste aanvraag. Er blijft dan ook, na de aanpassing, meer groen over waardoor de milieuwaarde verhoogd ten aanzien van het eerste ontwerp. Ook komt het de goede ruimtelijke ordening ten goede aangezien de parking nu op maat is van de horecazaak en de verharding op deze manier kan beperkt blijven. Tenslotte is de parking na aanpassing verder gesitueerd van de aanpalende waardoor de bescherming van mens gegarandeerd wordt door de aanpassing.

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;

De wijziging is afkomstig uit de adviezen van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en aan de bezwaren van de omwonenden. Met de aanpassing dewelke wordt voorgesteld wordt er nog steeds voldoende parking voorzien, wordt het groene karakter van de omgeving meer behouden en wordt er ook verder weggebleven van de buurtweg.

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. De rechten van derden worden niet geschonden aangezien de parking enerzijds kleiner wordt en dus de impact op de omgeving ook wordt verkleind. Ook wordt de parking op een grotere afstand voorzien van de aanpalenden waardoor ook hierdoor de eventuele hinder verkleind. Het originele plan is immers in openbaar onderzoek gegaan en de impact ten aanzien van derden verkleind enkel na de aanpassing waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het gewijzigde plan geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Zo wordt er voorzien in een beperking in parking ten aanzien van het oorspronkelijk dossier van 115 naar 75 parkeerplaatsen, een vermindering van 40 parkeerplaatsen ofwel een afname van 34% van het aantal parkings.

De aanpassing in functie van de aanwezige buurtweg en in functie van de ondergrondse erfdienstbaarheid zorgt eveneens voor een gewijzigd plan. Deze aanpassing zijn dan wel noodzakelijk in functie van de vrijwaring van deze buurtweg, zoals ook geoordeeld door het college van burgemeester en schepenen te Schilde. De aanpassingen voorzien in een voortuinstrook van 15 meter terwijl dit in het oorspronkelijke plan voorzag in een voortuin van 3 meter, m.a.w. een bijkomende voortuinstrook van 12 meter. Tenslotte verdwijnt ook de elektriciteitscabine in de voortuinstrook waardoor ook hier een aanpassing wordt voorzien.

De bestaande illegale parking aan de andere zijde van het gebouw wordt niet betrokken in de aanvraag en maakt dan ook geen deel uit van deze beslissing.

- *Het regulariseren van de aanbouw aan het hoofdvolume: niet OK*

De aanvraag omvat een aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 137m². Deze vervangt de bestaande bijkeuken met bergruimte aan de rechterzijde van het hoofdgebouw. Deze aanbouw bestaat uit één bouwlaag met hellend dak. Het volume situeert zich op 3,00m van de rechter perceelsgrens.

Op het grafische plan wordt de mogelijke uitbreiding van de keuken-aanbouw aan het hoofdgebouw weergegeven. De gevraagde uitbreiding in huidige stedenbouwkundige aanvraag stemt niet overeen met de contouren zoals deze weergegeven werden in het planologisch attest. De diepte van de nieuwbouw aanbouw bedraagt volgens het planologisch attest 9,76m; in de aanvraag zelf bedraagt deze 12,14 meter. De breedte bedraagt volgens het planologisch attest 13,95m en in de stedenbouwkundige vergunningen 12,42m.

De voorziene oppervlakte in de huidige aanvraag bedraagt minder dan deze gevraagd in het planologisch attest en de voorziene architectuur is wel in overeenstemming met de bestaande bebouwing op het terrein. Vormelijk sluit de nieuwe aanbouw dan ook goed aan bij het bestaande doch gaat de bebouwing buiten de contouren zoals weergegeven in het attest.

De gevraagde aanbouw stemt dan ook niet overeen met de opgegeven contouren in het planologisch attest en situeert zich bijgevolg buiten het plan van de toekomstige ontwikkeling op korte termijn. De gevraagde aanbouw is dan ook niet in overeenstemming met het geldende Planologisch attest en hierdoor niet verenigbaar.

Eveneens worden in de huidige aanvraag de toiletten afgebroken en worden deze opnieuw voorzien tegen het hoofdgebouw van de horecagelegenheid. De inplanting van het bijgebouw is ruimtelijk een verbeterde situatie nu ook dit aparte bijgebouw voorzien wordt aansluitend aan het hoofdgebouw wat de ruimtelijke versnippering van het terrein tegen gaat. In de beslissing horende bij het planologisch attest kunnen we opmaken dat de bestaande locatie van de toiletten niet in aanmerking kwam om te regulariseren. Er werd gesteld dat: 'deze dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden bij het hoofdgebouw'.

Huidige aanvraag voorziet in de ruimtelijke aansluiting bij het hoofdgebouw er wordt hierbij dus effectief geïntegreerd door voormelde aansluiting. Echter betekent dit nog niet dat het niet vergunde volume ook toelaatbaar is. Nergens in de beoordeling van het planologisch attest wordt er dan melding gemaakt van hoe groot deze sanitaire ruimte dan wel mag zijn waardoor er alleszins in het kader van het planologisch attest geen bijkomende oppervlakte werd voorzien voor een ruimtelijk geïntegreerd aanbouw bij het hoofdgebouw. Omdat de voorziene locatie overeenstemt met de weigeringsgrond van het planologisch attest betekent dit niet automatisch dat ook de oppervlakte voor deze sanitaire ruimte toelaatbaar is. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met planologisch attest.

- *Het regulariseren van een overdekte terrasconstructie aan het hoofdgebouw: OK*

De gevraagde te regulariseren overdekte terrasconstructie stemt overeen met wat er toegelaten werd in het planologisch attest. Dit terras heeft een ruimtelijke samenhang met de bestaande constructies op het terrein waardoor er ook ten tijde van de beoordeling van het planologisch attest werd geoordeeld dat deze constructie in aanmerking kwam voor regularisatie.

- *Het regulariseren van een petanquepiste: OK*

De piste zoals aangevraagd is volledig in overeenstemming met deze zoals werd weergegeven in het planologisch attest. Er werd in het kader van het planologisch attest ook toegelaten deze piste te regulariseren. Het gevraagde is ruimtelijk aanvaardbaar aangezien de inplanting nabij de bestaande constructies van de vergunde horecagelegenheid zijn gelegen. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang niet verstoord.

- *Het regulariseren van terrasverhardingen: OK*

De te regulariseren terrasverhardingen stemmen allen overeen met het plan van het planologisch attest. Er worden zelfs enkele terrassen uit de vergunningsaanvraag uitgesloten dewelke volgens het planologisch attest toegelaten werden. De aanvraag betreft dan ook een ruimtelijke verbetering, bovendien zijn de geselecteerde terrassen allen in aansluiting met het hoofdgebouw waardoor deze ruimtelijk inpasbaar zijn. De terrassen zijn aanvaardbaar.

- *Het regulariseren van de buitenbar: voorwaardelijk OK*

De buitenbar wordt volgens de plannen in de stedenbouwkundige aanvraag aangevraagd met wegneembare wanden rond deze bar en aansluitend overdekt terras. In de beroepsnota wordt gesteld dat deze wanden reeds verwijderd zijn. Vastgesteld moet

worden dat hiervoor echter geen aangepaste plannen werden bezorgd dus dat de aanvraag nog steeds voorziet in de wegneembare wanden. Deze wanden zijn, zoals ook in eerste aanleg geoordeeld, niet in overeenstemming met het planologisch attest waar sprake is van een open buitenbar. Het wegnemen van de wanden dient dus minimaal als voorwaarde bij een eventuele vergunning te worden opgelegd. Voor het overige stemt de buitenbar overeen met de bepalingen zoals opgenomen in het planologisch attest.

Uit de bijgebrachte info blijkt dat de wanden nu reeds zijn verwijderd en uit de nota's blijkt dat deze niet zullen worden teruggeplaatst. Indien deze wanden alsnog worden teruggeplaatst dient de gemeente over te gaan tot handhaving conform de mogelijkheden zoals voorzien in de VCRO.

- *De bestemmingswijziging van een woongelegenheden naar administratieve ruimte: niet OK*

In het planologisch attest werd op geen enkel wijze voorzien in het omvormen van de bovengelegen woning naar kantoren en berging. De aanvraag is hier dan ook niet in overeenstemming met het gevraagde planologische attest. De voorschriften van het tot dan geldende BPA Victor Frisley stellen ook duidelijk dat de bestemming horecagelengheid met eengezinswoning moet zijn. Er kan niet afgeweken worden op bestemming conform art. 4.4.1 VCRO waardoor ook het omvormen van de woongelegenheden naar bureaus niet toelaatbaar is op de site.

- *Het afbreken van een onvergunde berging met toiletten achter de buitenbar: OK*

Er wordt voorzien in de afbraak van beide bijgebouwen waardoor de aanvraag aanvaardbaar en inpasbaar is. Het betreft dan ook een ruimtelijke verbetering aangezien de bijgebouwen het verste van het hoofdgebouw werden ingeplant. Door het verwijderen ervan blijft de achtertuinzone meer bewaard als tuinzone en is deze aanvraag inpasbaar doordat er beter wordt aangesloten bij het achterliggende agrarische gebied en de woningen rechts van de aanvraag.

Conclusie:

Zowel de nieuwe aanbouw van een keuken aan het hoofdgebouw, de plaatsing van een sanitaire ruimte aan het hoofdgebouw als de bestemmingswijziging van de woongelegenheden naar bureaus op bovenliggende verdieping zijn in conflict met het planologisch attest waardoor er voorwaardelijke vergunning kan worden afgeleverd.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er moet een milieueffectenrapport worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project aanzienlijk zijn.

Een project-MER kan nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten.

De brandweer bracht een gunstig advies uit.

Uit dit advies blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

De aangepaste plannen van de parking voorzien wel een oplossing zodat niet geraakt wordt aan de betreffende buurtweg. Aangezien er geen aanpassing is aan de buurtweg, noch een aanpassing wordt voorgesteld, is de aanvraag in overeenstemming met de wetgeving op de buurtwegen.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.

Het planologisch attest vermeldt, rekening gehouden met de uitspraak over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden, of een procedure tot opmaak of tot wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg zal worden opgestart.

In het planologisch attest worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Daarenboven houdt het planologisch attest rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een planologisch attest. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit attest.

De aanvraag is niet geheel conform het planologisch attest waardoor er enkel een voorwaardelijke vergunning kan afgeleverd worden. Het attest met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de opmaak eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Toelichting

Er werd een geluidsstudie opgemaakt dewelke deel uitmaakte van het planologisch attest. De geluidsstudie werd opgemaakt door een geluidsdeskundige Vlareem waarbij de gevolgen van de geluidsbronnen aan de buitenbar werden onderzocht in de aanpalende tuinen. Het geluid van de installatie werd gebracht op 76dB. Bij de metingen bleek de milieunorm overschreden met 5,6dB en 2,8 dB. Indien men dus de geluidsbegrenzer van de geluidsbron aan de buitenbar zou verlagen naar 70dB, wat volgens de beroepsnota ook is gebeurd, dienen er geen bijkomende maatregelen te worden genomen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de eerste tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de eerste tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

In hun verzoek tot schorsing en vernietiging wijzen de verzoekende partijen er in de eerste plaats op dat zij het doorlopen van de vernietigingsprocedure niet kunnen afwachten. Zij stellen op vandaag over geen enkele aanwijzing te beschikken dat de eerste tussenkomende partij de start van de werken niet zal aanvangen. De verzoekende partijen verwijzen in het verlengde daarvan naar een krantenartikel dat op 14 november 2017 verscheen en waarin de eerste tussenkomende partij, volgens hen, aanstalten maakt om zo spoedig mogelijk te bouwen. Uit de zinsnede "*om de parking nog dit jaar [2017] aan te leggen, is het weer te slecht*" volgt volgens de verzoekende partijen dat de eerste tussenkomende partij de werken zal starten van zodra het weer goed is. Die ongeduldige houding wordt versterkt door feit dat de eerste tussenkomende partij "*op zeer actieve wijze is opgetreden bij de deputatie voor de verkrijging van de stedenbouwkundige vergunning*", de jaren vertraging die de vergunninghouder opliep en de vervaltermijn van het planologisch attest, aldus de verzoekende partijen. In het verlengde daarvan schetsen de verzoekende partijen de doorlooptijd van een schorsingsprocedure enerzijds en een vernietigingsprocedure anderzijds.

De verzoekende partijen benadrukken dat de bouwwerken snel realiseerbaar zijn. Indien de eerste tussenkomende partij de (her)aanleg van de parking aanvat, zal dit binnen enkele dagen gerealiseerd zijn en moeilijk omkeerbare nadelen tot gevolg hebben. De verzoekende partijen stellen bovendien dat de verschillende aanpassingen aan de parking een nieuw openbaar onderzoek behoeven. Het middel dat aldus teruggaat op artikel 4.3.1, §1 VCRO zou zonder voorwerp worden indien de parking gerealiseerd wordt. Enkel een schorsingsprocedure kan een nuttige invulling van het openbaar onderzoek vrijwaren. Hetzelfde gaat volgens hen op voor wat betreft het RUP in opmaak in zoverre daarin de problematiek van de parking moet worden bestudeerd, geadviseerd en beoordeeld.

Vervolgens benadrukken de verzoekende partijen in hun verzoek tot schorsing en vernietiging de ernstige nadelen die zij vrezen te lijden als gevolg van de, volgens hen, onwettige vergunning. Zij wijzen in de eerste plaats op ernstige geluidshinder afkomstig van de verschillende constructies en voornamelijk de overdekte en verwarmde buitenbar. Hun vrees daartoe koppelen zij aan het gegeven dat de bestreden beslissing geen geluidsmaatregelen oplegt. Wat het gegrond karakter van hun vrees betreft, verwijzen zij naar de nota die de eerste tussenkomende partij zelf heeft voorgelegd aan de verwerende partij en waarvan de inhoud volgens hen niet met de realiteit strookt.

De verzoekende partijen vrezen tevens geurhinder en een onveilige verkeerssituatie als gevolg van onder meer wildparkeren. De (her) aanleg van de parking vormt volgens hen de goedkeuring en bestemming van de illegaal gecreëerde toestand. Verder stellen zij in vraag dat de voorziene uitbreiding van de parking de parkeernood gekoppeld aan de uitbating kan opvangen.

De verzoekende partijen roepen tot slot ook wateroverlast in als ernstig nadeel. Zij wijzen op de volledige ligging van de beoogde parking in overstromingsgebied en achten de vernietigingsprocedure niet afdoende om schade te voorkomen. Zij verwijzen in het verlengde daarvan naar de inhoud van hun vierde middel en de daarin gehekelde afwezigheid van infiltratiebakken onder de parking of andere bijkomende maatregelen.

2.

In haar nota betreffende de vordering tot schorsing betwist de verwerende partij de hoogdringendheid. De verwerende partij wijst er op dat het louter vermoeden dat de werken een aanvang kunnen nemen, alsook het gegeven dat de procedures bij de Raad een zekere doorlooptijd kennen, onvoldoende is om de hoogdringendheid te staven. Ook de mogelijkheid tot een snelle realisatie van de werken is volgens de verwerende partij met het oog op de hoogdringendheid niet determinerend. In het voorliggende geval gaat het bovendien om een regularisatievergunning en ontbeert de gevorderde schorsing enig nut. Wat het middel toegespitst op het openbaar onderzoek betreft, stelt de verwerende partij dat niet in te zien valt waarom de Raad bij een gebeurlijke realisatie van de werken niet tot de vernietiging op grond van dat middel kan besluiten.

De verwerende partij acht de ingeroepen nadelen niet onderbouwd of aangetoond per verzoekende partij afzonderlijk. Wat de geluidshinder betreft, is er enkel sprake van een loutere vrees. Uit niets blijkt volgens de verwerende partij dat de geluidsnormen zullen worden overschreden. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens haar in tegendeel dat de eerste tussenkomende partij verklaard heeft de nodige maatregelen te hebben getroffen. Wat de parking betreft, leest de verwerende partij in het verzoekschrift dat er sprake is van een regularisatie en stelt dat daaruit blijkt dat er geen schade met een zekere omvang of enige aanzienlijke ongemakken zullen intreden als gevolg van de uitvoering van de bestreden beslissing. Het verzoekschrift blijft in dat verband in elk geval beperkt tot loutere beweringen. De verwerende partij stipt ook aan dat het aantal parkeerplaatsen net verminderd werd, in overeenstemming met het planologisch attest. Wat de wateroverlast betreft, benadrukt de verwerende partij dat er sprake is van 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' en dat uit de watertoets blijkt dat de mogelijke schadelijke gevolgen opgevangen worden en aan de hemelwaterverordening is voldaan. Die conclusie wordt niet betwist en een concreet probleem inzake waterhuishouding wordt niet aangetoond.

3.

Ook de eerste tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid. De lezing die de verzoekende partij aan het geciteerde krantenartikel geven, strookt volgens haar niet met de inhoud. Voor zover dat al aanleiding kan geven tot een schorsing, tonen de verzoekende partijen op geen enkel wijze een voorgenomen start van de werkzaamheden aan. Zij betwist enig ongeduld, onder meer in het licht van de anticipatie op het planologisch attest. Wat de kwestie rond het openbaar onderzoek betreft, stipt de eerste tussenkomende partij nog aan dat er op dit ogenblik geen aanzet is van uitvoering van de werken, mede in het licht van de behandeling van de tweede vergunningsaanvraag door de verwerende partij. Verder sluit de eerste tussenkomende partij zich in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij. Zij stipt onder meer nog aan dat een beroep op de onwettigheid van de bestreden beslissing de schorsing niet kan verantwoorden. Wat de parking betreft, hekelt de eerste tussenkomende partij het tegenstrijdig handelen van de verzoekende partijen in zoverre zij enerzijds een ernstige parkeer- en verkeersproblematiek inroepen maar zich anderzijds verzetten tegen de beoogde parking als oplossing daarvoor. Het

streven naar een herleiding van de horecazaak tot wat op grond van het BPA Victor Frisley is toegelaten, bestempelt de eerste tussenkomende partij als onzinnig gelet op het tussengekomen planologisch attest en het RUP in opmaak. Wat de ingeroepen wateroverlast betreft, stipt de eerste tussenkomende partij nog aan dat er geen enkel bewijs van voorligt, de parking volledig in waterdoorlatende materialen wordt voorzien en de woningen van de verzoekende partijen niet eens palen aan het aangevraagde maar op enkele meters afstand liggen.

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij de vordering tot schorsing en neemt voor het overige geen nader standpunt in over de hoogdringendheid.

5.

Met een e-mail van maandag 16 april 2018 stelt de eerste tussenkomende partij de Raad in kennis van het volgende:

“ ...

Wij haasten ons hierbij u kopie te bezorgen van het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen dd. 22 maart 2018 dat ons zopas heeft bereikt en waarbij aan de bvba De Vogelenzang opnieuw een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen voor de regularisatie van constructies, een functiewijziging en de aanleg van een parking op een terrein gelegen te Schilde, Wijnegemsteenweg 193.

In de gegeven omstandigheden rijst de vraag naar het actueel belang van verzoekers in de procedure in referte vermeld waarbij de schorsing wordt gevorderd van het (eerste) besluit van de deputatie dd. 19 oktober 2017 gelet op deze tussengekomen beslissing.

...”

6.

Ter zitting nemen de partijen standpunt in met betrekking tot de door de eerste tussenkomende partij bijgebrachte vergunningsbeslissing van de deputatie van de provincie Antwerpen van 22 maart 2018.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing omschrijft het voorwerp van de aanvraag als “*het regulariseren van constructies bij een horecazaak, het wijzigen van de functie van de woongelegenheid naar administratieve ruimte en het aanleggen van een parking*”. De beschrijvende nota duidt het voorwerp van de aanvraag nader als volgt:

“... ”

1. *het heraanleggen en uitbreiden van een parking conform scenario 1A van het genoemde planologisch attest;*
2. *het regulariseren van een aanbouw aan het hoofdgebouw van circa 142 m² conform het advies van de GECORO;*
3. *het regulariseren van een overdekte terrasconstructie aan het hoofdgebouw van 116m²;*
4. *het regulariseren van een petanquepiste van circa 64m²;*
5. *het regulariseren van onvergunde terrasverhardingen;*
6. *het regulariseren van de buitenbar van circa 61m²;*
7. *het regulariseren van een overdekking bij de buitenbar van circa 56m².*
8. *de bestemmingswijziging van een woongelegenheid naar administratieve ruimte;*

“... ”

Op basis van de stukken van het dossier blijkt meer algemeen dat de zaak in kwestie in het verleden van een eerder kleinschalige horecazaak, op constructief vlak niet steeds op grond van de daartoe vereiste vergunningen, werd uitgebouwd tot de bestaande horecazaak.

3.

De bedoeling van een schorsing is het voorkomen van de verwezenlijking van nadelige gevolgen. De behandeling van een vordering gesteund op de ‘hoogdringendheid’ is voor een verzoekende partij enkel nuttig en zinvol wanneer de nadelige gevolgen, als gevolg van het voorwerp van de vergunning, met een schorsingsarrest nog verhinderd kunnen worden. Nog los van de vraag in welke mate de bovenvermelde omschrijving van het voorwerp van de aanvraag niet getuigt van een overwegend regulariserend karakter, dient de Raad hoe dan ook oog te hebben voor de verklaring van de eerste tussenkomende partij dat zij de bestreden beslissing niet zal uitvoeren.

Het ondertekende proces-verbaal van de zitting luidt immers als volgt:

“... ”

De raadsman van de eerste tussenkomende partij verklaart ter zitting dat er een nieuwe vergunning is afgeleverd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 22 maart 2018 en waarbij de eerste tussenkomende partij verklaart de thans betwiste eerste vergunning niet te zullen uitvoeren.

De raadsman van de eerste tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name de nieuwe vergunning van 22 maart 2018. De overige procespartijen formuleren hiertegen geen bezwaar.

“... ”

De Raad is in de gegeven omstandigheden dan ook van oordeel dat er geen sprake is van enige hoogdringendheid en dat er geen redenen zijn, zowel in feite als in rechte, om aan te nemen dat de behandeling van de vordering ten gronde niet kan worden afgewacht. Indien de eerste tussenkomende partij zich niet aan haar uitdrukkelijke verbintenis zou houden, dan kunnen de verzoekende partijen de daartoe openstaande rechtsmiddelen aanwenden om de door hen nagestreefde belangen alsnog veilig te stellen.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH