

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1085
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0681/UDN

Verzoekende partij	de heer Robert STIJNEN vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement OMGEVING, afdeling Limburg vertegenwoordigd door advocaat Lieve DEHAESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 185-187
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-TRUIDEN vertegenwoordigd door advocaat Thomas BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 juni 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2018.

De verwerende partij heeft aan het gemeentebestuur van de stad Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ontmoetingscentrum met polyvalente zaal en transformeren van gebouwen op de percelen gelegen te 3800 Sint Truiden, Eynestraat zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummers 677D, 678B en 679K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt door neerlegging ter griffie op 21 juni 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vevat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 21 juni 2018.

Advocaat Joris GEBRUERS, *loco* advocaat Wim MERTENS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jessie DECKMYN, *loco* advocaat Lieve DEHAESE, voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas BEELEN voert het woord voor de tussenkomen 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

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

Het gemeentebestuur van de stad Sint-Truiden dient op 18 december 2015 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ontmoetingscentrum met nieuwe polyvalente zaal en transformatie van de bestaande gebouwen op de site” op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Eynestraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 23 februari 2016, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg adviseert op 5 februari 2016 gunstig.

De verwerende partij verleent op 6 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning.

Onder meer de verzoekende partij vordert met een aangetekend schrijven van 25 mei 2016 de vernietiging van deze beslissing.

De Raad vernietigt met een arrest van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0137 in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0615/A de vergunningsbeslissing van 6 april 2016 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen binnen vier maanden te rekenen van de dag na de dag van de betekening van het tussengekomen arrest.

De verwerende partij verleent vervolgens op 24 november 2017 de stedenbouwkundige vergunning. De Raad beveelt op 18 december 2017 met het arrest met nummer RvVb/UDN/1718/0350 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 24 november 2017.

2.

De verwerende partij geeft de beroepsindieners en de aanvrager op 18 januari 2018 de mogelijkheid om schriftelijk te worden gehoord. De verzoekende partij deelt op 14 februari 2018 schriftelijk haar standpunt mee. De tussenkomen partij bezorgt haar schriftelijk standpunt op 20 februari 2018. Zij voegt bijkomende documenten aan het dossier toe.

Tijdens een nieuw openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2018 tot en met 20 april 2018, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De verwerende partij verleent op 4 juni 2018 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...
“

Naar aanleiding van de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 6 april 2016 en de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning van 24 november 2017 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform de inhoud van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 15/06/2017 op 18 januari 2018 een brief gestuurd naar de beroepsindieners en de aanvrager om hun te horen. De beroepsindieners kregen alzo de mogelijkheid om hun standpunten inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Het vernietigingsarrest vormt immers een nieuw element waarmee de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar rekening zal moeten bij het verlenen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning.

Ingevolge de brief waarbij de beroepsindieners en de aanvrager gehoord werd, ontving de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 14 februari een schrijven van Mr. W. Mertens in naam van Stijnen.

Het schrijven behandelt:

- 1) *de contouren van het hoorrecht*
- 2) *het vernietigingsarrest van 10 oktober 2017*

samenvatting:

- *geen afdoende beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met de omgeving*
 - *te algemene motivering dat ontmoetingscentrum complementair is aan het landelijk woongebied zonder concreet in te gaan op de impact op de omgeving en de hinderaspecten voor de bezwaarindiener*
 - *verwijzing naar milieuwetgeving volstaat niet als onderbouwde weerlegging van de bezwaren inzake geluidshinder*
 - *de woningen in de nabijheid van het ontmoetingscentrum moeten beschouwd worden als horend tot de relevante omgeving*
 - *de overweging dat “mogelijk verkeerd gebruik van het ontmoetingscentrum (nachtlawaai, onveiligheid,...) bezwaarlijk kan leiden tot de weigering van de vergunning, is nietszeggend*
- 3) *Repliek op het vernietigingsarrest van 10 oktober 2017*
 - *Aard van de activiteiten zijn in de tweede vergunning opnieuw onvoldoende betrokken bij de beoordeling van de aanvraag*
 - *last van een maandelijks evenement moet concreet onderzocht worden, evenals de verkeersonveiligheid*
 - 4) *Besluit*
 - *Het vernietigingsarrest heeft de vrije beoordelingsruimte van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ernstig ingeperkt, bezwaarindiener ziet niet in hoe op wettige wijze aan de vernietigingsmotieven gevolg kan gegeven worden*

Ingevolge de brief waarbij de beroepsindieners en de aanvrager gehoord werd, ontving de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 20 februari 2018 ene mail van de stad Sint-Truiden.

De mail bevat:

- 1) *Besluit van het schepencollege van burgemeester en schepenen (CBS) van 9 februari 2018: het CBS beslist een geactualiseerde motivatie te bezorgen samen met een stand van zaken inzake de onderhandelingen met de eigenaar van de aanpalende supermarkt.*
- 2) *Documenten: motiveringsnota, technische nota van een deskundige geluid, brief waarbij de Colruytgroep toestemming geeft aan de bezoekers van het ontmoetingscentrum om de parking van de supermarkt naast het ontmoetingscentrum te gebruiken, GAS-reglement stad Sint-Truiden, brief van "Zepperen samen", functiekaart en een verkoopakte van 20 maart 2009 (waarbij stad Sint-Truiden grond verkocht aan de eigenaar van de supermarkt met de overeenkomst dat de parking van de supermarkt mocht gebruikt worden door de KLJ onder bepaalde voorwaarden).*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert haar standpunt als volgt:

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG EN DE OMGEVING

De aanvraag omvat de bouw van een ontmoetingscentrum met een nieuwe polyvalente zaal en de transformatie van de voormalige schoolgebouwen en het gemeentehuis op de site gelegen tussen de Eynestraat en de Roosbeekstraat te ZEPPEREN. Het voorliggende ontwerp voorziet, na de afbraak van een gedeelte van de gebouwen, op het terrein een uitbreiding en verbouwing van het voormalige gemeentehuis, een nieuwe polyvalente zaal en de verbouwing van de voormalige schoolvleugel ter hoogte van de Eynestraat. Tevens wordt de omgeving heringericht met nieuwe parkeerplaatsen en de nodige groenvoorzieningen waarbij de bestaande bomen behouden blijven.

De nieuwe polyvalente zaal omvat twee bouwlagen met een totale hoogte van 6,60m terwijl de uitbreidingen uit één bouwlaag bestaan en een hoogte van respectievelijk 3,30m en 3,90m hebben. De evenementenzaal staat d.m.v. een ondergeschikt schakelvolumen in verbinding met de voormalige schoolvleugel. Alle nieuwe gedeeltes worden in dezelfde materialisatie uitgevoerd, nl. glaspanelen afgewisseld met gevelelementen uitgevoerd in hout.

In de gebouwen worden de lokalen van de 4 x 4 club, de KLJ en nog diverse polyvalente lokalen voor verenigingen ondergebracht. De nieuwe polyvalente zaal heeft een capaciteit van ong. 300 personen.

Beschrijving van de omgeving:

De keuze voor de inplanting van gemeenschapsondersteunende functies zoals in het voorliggende programma is geen arbitraire keuze. Hierbij dienen verschillende parameters in acht genomen te worden. Enkele onderscheidende criteria worden hierbij overlopen:

- *Zoeken naar wortels in het verleden en draagvlak binnen de gemeenschap:*

De bouwplaats heeft van oudsher een actieve en centrale plek in het dorpsweefsel. De gebouwen hadden eerder al de functie van school en gemeentehuis en werden sedert 2011 gebruikt door de actieve jeugdbeweging (KLJ), de 4x4 club en andere verenigingen. Ook werd jaarlijks de spiegel tent op deze plek geplaatst. Opzet is dat de vernieuwde gebouwen niet enkel voor de reeds aanwezige verenigingen verder gebruikt worden, maar ook de andere verenigingen die het dorp rijk is (zo zijn er 14 buurtverenigingen, een vereniging van oud-strijders, de KVLV en OKRA, 4 cultuurverenigingen en een overkoepelende vereniging van de vele verenigingen, nl. Zepperen samen). Door het hergebruik van de gebouwen ontstaat een continuïteit van activiteiten op deze centrale plek. Doordat het een gebouw van en voor de lokale bevolking is (gemeenschapscentrum) wordt vermeden dat een al te grote overlast voor de omwonenden ontstaat. Door het gediversifieerde gebruik

gaat de vergelijking met een feestzaal niet op. Het gebruik kadert eerder in het socio-culturele verenigingsleven van het dorp.

- *doorwerking van de strategische visie en het operationaliseringsprogramma van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:*

Om het ruimtebeslag niet verder te laten toenemen en de resterende open ruimte niet verder aan te snijden wordt bij voorkeur gezocht naar het hergebruik van goed gelegen bestaande sites. In deze zin sluit het voorliggend voorstel hierop aan. In tegenstelling tot het aansnijden van een excentrisch gelegen greenfield wordt een bestaand gebouwencomplex dat ondertussen verouderd was aangepast aan zijn nieuwe functie. Het ruimtelijk rendement wordt daarbij vergroot. In concreto wil dit zeggen dat de beschikbare ruimte zo weinig mogelijk gemonopoliseerd wordt door één functie, maar daarentegen in tijd en ruimte open staat voor verandering en meervoudig ruimtegebruik. Zo kan een vergaderlokaal voor meerdere verenigingen achtereenvolgens gebruikt worden. Op deze manier ondersteunt een meervoudig gebruik ook een rationeel en economisch verantwoord gebruik van gemeenschapsvoorzieningen en -gelden.

Bovendien past de strategie van Sint-Truiden om de gemeenschapsvoorzieningen te verspreiden over het grondgebied in het terugdringen van de mobiliteitsstromen en ondersteunen van het dorpsleven. Door het centraal voorzien van een plaats voor gemeenschapsvoorzieningen blijft een bereikbaarheid te voet en met de fiets daarbij gegarandeerd.

- *Eigendommen van de opdrachtgever/economische aspecten:*

Bij een zoektocht naar een locatie voor de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen spelen uiteraard ook budgettaire overwegingen. In deze was het een voordeel dat de stad reeds patrimonium in bezit heeft dat centraal gelegen is en geschikt geacht werd door de verschillende verenigingen voor het verder opnemen van deze functie voor gemeenschapsvoorzieningen. Door het hergebruik en adaptatie van een groot deel van de bebouwing kon dan ook de kost voor de gemeenschap gedrukt worden. Met het valoriseren van de bestaande site behoudt men bovendien het kernversterkend karakter van de site.

Zepperen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Truiden opgenomen als groot dorp. Het dorp telt circa 1400 woningen (+/- 3300 inwoners) en is daarmee het grootste dorp buiten het kleinstedelijk gebied van Sint-Truiden. De voorzieningen zijn vooral gesitueerd rond de centrale verkeersader: Zepperen-Dorp - Eynestraat - Dekkenstraat. Vandaag al zijn het gros van de activiteiten in de onmiddellijke nabijheid van deze centrale ontsluitingsweg gesitueerd. Hierbij enkele voorbeelden van de aanwezige activiteiten: een bedrijf in lichtreclames, een boomkwekerij, een vakantieverblijf, een schoonheidsspecialiste, een bank- en verzekeringskantoren, een dagbladhandel, een supermarkt, een brood- en banketbakker, een apotheek, een fruit- en groentenhandel, een frituur, een bedrijf in landbouwmachines, enz..

De centrale ader van het dorp is voorzien als een 2 x 1 weg met een wisselend snelheidsregime (70 en in hoofdzaak 50 km/u). De weg is voorzien van een aanliggend fietspad en een van in breedte variërend voetpad. Op bepaalde delen is er bovendien een pech/parkeerstrook aanwezig.

Dit wegprofiel maakt dat ook voetgangers en fietsers ervan gebruik kunnen maken.

De bouwplaats zelf is aan de voorzijde ontsloten door de Eynestraat en aan de achterzijde door de Roosbeekstraat. Aan de linkerzijde bevindt zich een supermarkt en aan de rechterzijde een krantenwinkel.

In de omgeving zijn diverse woningtypologieën aanwezig, gaande van ruime eengezinswoningen op grote percelen over halfopen en gesloten bebouwingen tot compactere appartementen. In de onmiddellijke omgeving werd de laatste jaren een kernversterkend beleid gevoerd. Getuige daarvan zijn de 2 appartementsgebouwen tegenover de bouwplaats in de Eynestraat en de sociale woningbouwontwikkeling Het Dekken. Met de invoering van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in 2003 en herziening hiervan in 2007 werden de mogelijkheden van het voorzien van appartementen beperkt tot het stedelijk gebied en tot de grote dorpen Brustem, Velm en Zepperen. Dit alles geeft aan dat de ruimtelijke context geen louter landelijke omgeving betreft en dat de beleidsmatige evolutie ook niet in deze zin gaat. Wel blijft de dynamiek beperkt tot de schaal van het dorp door het beperken van de grootte van de polyvalente zaal (circa 289m² voor max. 300 personen). Zalen voor een grootschaliger gebruik zijn uiteraard terug te vinden binnen de contouren van het stedelijk gebied (zoals Stayen, Tiendeschuur, cafetaria Veemarkt). De capaciteit van de polyvalente zaal ligt eerder in verhouding tot deze van de andere parochiezalen van de dorpen rondom het stedelijk gebied: Burchtheem Brustem (250 personen), Lindehof Gelinden (350 personen), feestzaal Aalst (350 personen); parochiecentrum Ordingen (400 personen).

De Roosbeekstraat kent een lagere dynamiek, maar ook hier zijn er meerdere functies aanwezig. Zo is er een transportfirma, 2 dakwerkers, een kapper, een restaurant en een bed & breakfast.

Bij een locatie aan de rand van het dorp zijn er, in tegenstelling tot de voorgestelde bouwplek, de volgende nadelen:

- o slechte bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers (stimuleren van autoverkeer)*
- o grotere impact op de omgeving door de niet-inpassing in de dynamiek van de omgeving*
- o draagt niet bij tot het kernversterkend karakter, hetgeen gewenst is in een actief dorp*
- o geen mogelijkheden tot hergebruik van het historisch patrimonium*

In deze zin vormt een perifere locatie dan ook geen geldig alternatief voor de gekozen locatie.

In bijkomende orde kan nog aangegeven worden dat ook de Eynestraat bediend wordt door buslijn 23a. Deze lijnbus is voornamelijk relevant voor de activiteiten overdag (bv. voor senioren).

Beschrijving van de werken:

Door de eerder heterogene omgeving met een dynamiek, eigen aan een groot dorp en de centrale ligging van de gebouwen heeft het stadbestuur ervoor gekozen het lokale verenigingsleven verder te ondersteunen door de vele verenigingen van het dorp een plek te geven. Echter voldeed de bestaande infrastructuur niet meer voor het actuele en toekomstige gebruik. Daarom werden de volgende aanpassingen voorgesteld aan het gebouw:

- o Toegankelijk maken van de voorzieningen (door de niveauverschillen is de bestaande bebouwing niet toegankelijk voor mindervaliden).*
- o Thermische prestatie van het gebouw verbeteren door het aanbrengen van dakisolatie en vernieuwen van het schrijnwerk.*
- o Voorzien van een up-to-date verwarmings- en ventilatiesysteem om de stookkosten te beperken.*

- *Verbeteren van de akoestische performantie van het gebouw door de potentieel meest storende functies onder te brengen in een nieuwbouwgedeelte dat voldoet aan de geldende akoestische normen.*
- *Vernieuwen en uitbreiden van het sanitair om te vermijden dat alternatieven gezocht worden.*
- *Zorgen dat voldaan is aan de normen inzake brandveiligheid (aangepast schrijnwerk, pictogrammen, blusinstallatie).*

De activiteiten die op deze plek zullen plaatsvinden zijn gericht op het dorpsleven. Het gaat over kleine vergaderzaaltjes voor de verenigingen als alternatief voor de traditionele "keukentafel-vergaderingen", een toneelzaaltje voor de lokale toneelvereniging, een zaal voor het dorpsrestaurant, een zaal voor de jaarlijkse mosselsouper van de jeugdvereniging, ruimtes voor het lokale verenigingsleven. Omwille van duurzaamheidsaspecten en de economische realiteit werd ingezet op meervoudig gebruik van de ruimtes. Dit maakt ook dat de schaal van de gebouwen kan beperkt worden op de schaal van het dorp.

Het bestaande gebouw aan de zijde van de Eynestraat blijft behouden. Hier wordt enkel een nieuwe omgevingsaanleg voorzien om de verkeersveiligheid te verbeteren. De bestaande vleugel, dwars op de Eynestraat werd vervangen door een nieuw gebouw. Door het voorzien van een nieuwbouw kunnen de binnenwanden wegvallen waardoor een multifunctioneel gebruik mogelijk is. Door deze bebouwing te voorzien als een nieuwbouw is niet enkel het multifunctioneel gebruik mogelijk (gaande van eetplaats voor het dorpsrestaurant (Zeppere Tegoar) tot toneelzaal voor de lokale toneelvereniging (Zepperse toneelvrienden), maar kan ook voldaan worden aan de hedendaagse comfortnormen inzake akoestiek. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een belangrijk bezwaar, namelijk de impact van het geluid op de omgeving. Aan de zijde van de Eynestraat wordt een blinde gevel voorzien zodat er geen bijkomende overlast kan ontstaan (akoestisch en qua lichten en zichten)

Tot slot is het volume dusdanig gepositioneerd als verwijzing naar het bestaande gebouw waardoor de bestaande openheid aan de Roosbeekstraat behouden kan blijven en er geen sprake is van een negatieve impact op de omliggende bebouwing.

Beschrijving van de akoestische prestatie van het gebouw:

Bij de aanpak is voor een structurele oplossing gekozen in de zin dat het geen fuif- of feestzaal betreft. De fuifzaal van de stad wordt gebouwd op de Gazometersite. Een dergelijke fuifbunker is niet bruikbaar als gemeenschapscentrum. Bij de opbouw is duidelijk gekozen voor een polyvalent en inzake geluidsproductie beperkte mogelijkheden en daarom aangenaam binnenklimaat met voldoende licht en lucht. Dit is nodig voor het divers gebruik van de polyvalente zaal (vergaderlokalen, ruimte voor toneel, lokale restaurantdag) en inderdaad ook niet van een feest- of fuifzaal (wat het gebouw niet is).

Dit houdt uiteraard niet in dat er geen aandacht moet zijn voor de akoestische prestatie van het gebouw. Om de akoestische performantie te optimaliseren werden de potentieel meest hinderende functies ondergebracht in het nieuwbouwgedeelte. Al in de ontwerpfase werd een eerste toetsing gemaakt van de akoestische performantie van het gebouw. In de conceptfase werd uitgaande van de plannen voor de wanden van de polyvalente zaal gerekend met een geluidsisolatie van $R_w + C_{tr}$: 42 dB, zijnde 18cm thermische isolatie. Dit voldoet aan de gangbare norm. Bij de uitvoering is echter beslist om dikkere isolatie toe te passen, zijnde 20cm thermische isolatie (o.a. i.f.v. het beschikbare gamma van de fabrikanten, verbeterde U-waarde). Hierdoor zal de geluidsisolatie fors toenemen.

Specifiek voor het schrijnwerk werd in de conceptfase rekening gehouden met reguliere dubbele beglazing. Deze voldeed aan de technische vereisten. Om de akoestische performantie te verbeteren werd in de uitvoeringsfase gekozen voor drievoudige beglazing. Dit heeft een beduidend betere akoestische kwaliteit en verbetert daardoor de akoestische prestaties van de polyvalente zaal.

De conclusie is dat het materiaalgebruik (houten gevelbekleding en delen van de gevel in glas) niet enkel zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en een aangenaam binnenklimaat geven maar dat dit materiaalgebruik ook voldoet aan de akoestische vereisten van een gebouw met een dergelijke functie.

Wat met nachtlawaai en overlast?

Met betrekking tot de akoestiek werd al het mogelijke gedaan om tot een akoestisch performant gebouw te komen. De stad Sint-Truiden heeft een voortrekkersrol gespeeld in de toepassing van de GAS-reglementering. Zo werden alle mogelijke vormen van overlast duidelijk gedefinieerd in het GAS-reglement. Hierdoor blijft het tegengaan van overlast niet beperkt tot een politionele bevoegdheid, maar kan deze ook tegengegaan door de aangestelde GAS-ambtenaren. Belangrijk aspect inzake overlast is uiteraard het voorkomen ervan. Belangrijk in een woonomgeving is dat deze ook gepercipieerd kan worden als een plek waar samen gewoond wordt. Om een voortschrijdend individualisme tegen te gaan is het belangrijk dat mensen elkaar kennen en kunnen ontmoeten. Vandaar ook het belang van de functie van het gebouw. Deze functie maakt participatie aan de eigen leefwereld mogelijk en bevordert in deze zin burgerzin. Hierdoor wordt niet alleen overlast vermeden maar vormen er zich meteen ook aanspreekpunten bij eventuele overlast. In deze zin wordt dus intrinsiek reeds overlast bestreden: door de sociale rol van de bestemming van het gebouw (van en voor de buurt) kan dit tevens opgevat worden als een incubator van goed nabuurschap. Veel van de activiteiten zijn overdag te situeren (KLJ, dorpsrestaurant) waardoor er geen sprake zijn van nachtlawaai. Bovendien hebben kleinere activiteiten zoals vergaderingen van de vele lokale verenigingen nagenoeg geen impact op de omwonenden.

De polyvalente zaal is een niet vergunningsplichtige inrichting volgens de geldende milieureglementering (Vlarem II). De maximaal toegelaten geluidsemmissie naar de omgeving is daarbij beperkt tot 85dB(A) overdag, 80dB(A) in de avond en 75dB(A) 's nachts. Belangrijk en relevanter zijn de geluidsnormen binnenin de omringende woningen. Deze normering is opgenomen in het GAS-reglement en is 45dB(A). Dit geluidsniveau is te vergelijken met een koelkast die aanslaat of een voorbijrijdende auto.

Zoals geldig in geheel Vlaanderen zijn er voor occasionele evenementen uitzonderingen voorzien. Ook deze zijn beperkt tot maximaal 12 keer per jaar en maximum 2 keer per maand. Voor de afwijkingen van de vooropgestelde norm is dan een voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen nodig. Het maximumniveau kan daarbij nooit hoger zijn dan 100 dB(A). Het college van burgemeester en schepenen kan bij deze toelating noodzakelijke bijkomende maatregelen opleggen zoals het meten van het geluidsniveau gedurende de gehele activiteit. Bij het overtreden van de voorwaarden kunnen sancties volgen.

Het maximaal toegelaten personen in de polyvalente zaal is 300 personen (maximale bezetting in functie van de bespreking met de veiligheidsdiensten). Echter kan dit aantal personen enkel fysiek in de zaal indien alle obstakels (stoelen, tafels, etc.) worden verwijderd. In de voorafgaande vergaderingen met de verschillende verenigingen werd

gepolst naar het hun noden. De meest intensieve gebruikers worden weergegeven als volgt:

- Zepperse toneelvrienden: ca. 200 personen
- buurtrestaurant Zeppere Tegoar: ca. 70 personen
- activiteiten landelijke gilde: max. 90 personen
- KVLV: max. 60 personen
- Ziekenzorg: 50-70 personen

Het gros van de overige gebruikers heeft enkel nood aan een beperkte vergaderzaal (ca. 15 personen).

Specifiek ingaande op het aspect wildplassen kan aangegeven worden dat de sanitaire voorzieningen uitgebreid worden en deze op maat zijn van het potentiële gebruik van de gebouwen. In geval van effectieve overlast kan weerom verwezen worden naar het GAS-reglement waarbij ook dit als item is opgenomen.

Inzake vandalisme kan het volgende aangegeven worden. Studies wijzen uit dat vandalisme in hoofdzaak gepleegd wordt door jongeren. Belangrijk daarbij is dat deze jongeren een plek en bezigheid krijgen in het dorp. In deze zin vormt het voorziene programma weerom een positieve bijdrage inzake het tegengaan van dit specifieke aspect. Niet alleen is de lokale jeugdvereniging (KL1) gehuisvest in deze gebouwen (hetgeen in de toekomst zal verder gezet worden), verder bieden de gebouwen ook plaats voor andere initiatieven ter ondersteuning van het samenbrengen van de jongeren.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente SINT-TRUIDEN voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 25/01/2016 tot 23/2/2016. Er werden 3 bezwaren ingediend die door meerdere personen werden ondertekend. De bezwaren worden omschreven als volgt:

...

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

- De zin van de investering wordt in vraag gesteld. Het gegeven dat er alternatieven (zouden) zijn is niet aan de orde bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het is een keuze van het bestuur om een investering te doen in dit gebouw dat momenteel een eerder verloederde staat kent. Door te streven naar een

polyvalent gebruik worden de gebouwen optimaal gebruikt door het gemeenschapsleven van Zepperen. Dit bezwaar is bovendien geen aspect van ruimtelijke aard.

- Te weinig parkeerplaatsen:

Een dergelijk multifunctioneel gebouw is moeilijk in regels te vatten. Artikel 163 van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het gebouw. De grootste zaal (die maatvoerend is voor het project) biedt in schouwburg-opstelling plaats voor een 215-tal personen. Conform de verordening dienen 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen voorzien te worden hetgeen resulteert in 22 parkeerplaatsen. In het projectvoorstel zijn er 28 parkeerplaatsen voorzien en op 3 plaatsen is er ruimte voor de fiets. Hiermee zal voor een normaal gebruik de parkeerbehoefte zijn afgedekt. Het gebouw is centraal gelegen in de dorpskern en daarmee ligt het gros van de woningen op een afstand van maximaal 1500m of een 5-tal minuten fietsen. Er zal verder gezocht worden om in functie van pieken bijkomende parkeercapaciteit ter beschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar. Daarnaast werd er nog een aantal flankerende maatregelen getroffen waarbij een zone voor langsparkeren bijkomend wordt verhard aan de overkant van de Roosbeekstraat.

- Geluidshinder:

De maxima, inzake geluidsproductie m.b.t. de milieuregelgeving worden toegepast bij de huidige aanvraag waardoor de overlast zal beperkt worden. Het feit dat erop gewezen wordt dat in de omgeving reeds heel wat functies gelegen zijn wijst op de centrale ligging in het dorp waar nog tal van functies aanwezig zijn. De (bijkomende) impact van een dergelijke functie zal dan ook minimaal zijn. De inplanting van een gemeenschapsfunctie is bovendien de meest geschikte locatie, centraal in het dorp, net om andere verkeersmodi (voetganger/fietser) als optie te laten gelden. Er kan geen garantie worden gegeven omtrent het effectief naleven van de geldende regelgeving wat eigen is aan deze reglementering.

- Technische bezwaren:

o De verschillende soorten bezetting van het gebouw: Vanuit veiligheidsoogpunt zal een maximale bezetting gelden die ruimer is dan een courante / normale bezetting van het gebouw.

o Er worden geen overstromingszones in de omgeving vermeld: de waterproblematiek van het gebouw (buffering en infiltratie) wordt op eigen terrein wordt opgevangen en hebben aldus geen bijkomende impact zal op de ruime omgeving. Er werd slechts een bijkomende beperkte verharde oppervlakte gecreëerd.

o De organisatiestructuur en flankerende maatregelen in functie van verkeer zijn niet opgenomen: deze zijn nog niet uitgewerkt en niet bepalend in de vergunningsaanvraag.

o Er wordt gevraagd rekening te houden met cumulatieve effecten van de functie met de andere functies (al dan niet vergund) in de omgeving. Dit is niet mogelijk.

o De verordening hemelwater werd niet volledig ingevuld. Uit nazicht blijkt dat de verplicht in te vullen vragen, zijn ingevuld. Niet alle punten opgesomd in de vragenlijst dienen ingevuld te worden,

o Er zijn bedenkingen bij de samenstelling van de op te richten VZW — bevoegd voor de uitbating van het gebouw. De samenstelling en manier van

kandidaatstelling zijn niet relevant voor de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.

- *De sanitaire voorzieningen worden best aangesloten op de hemelwaterput. De regelgeving voorzien in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening dient gevolgd te worden.*
- *Er zijn geen 6 kleurenfoto's in het dossier. In de verklarende nota met Omgevingsrapport zijn er meer dan het minimaal te voorzien aantal foto's opgenomen.*
- *In de checklist toegankelijkheid is geen verbruiksruimte opgenomen. Op de plannen is duidelijk aangegeven dat alle gelijkvloerse ruimtes toegankelijk zijn.*
- *Door het wegvallen van de parkeerplaatsen zal de krantenwinkel / bank niet meer over parkeergelegenheid beschikken. Bij de vergunningsaanvraag voor beide functies werd geen rekening gehouden met de aanwezige parkeerplaatsen op het terrein gevat door voorliggende parkeerplaats. Dit is dan ook niet relevant bij de beoordeling van voorliggende vergunningsaanvraag.*
- *Het aan te planten groen wordt zo laag mogelijk gehouden zodat de zichtbaarheid voor de voetgangers/fietsers optimaal blijft: dit punt is gegrond en zal als voorwaarde worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.*
- *Vanuit de regels voedselveiligheid is het plan niet correct. Indien de regelgeving van toepassing is dient hieraan voldaan te worden. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.*
- *De locatie van de fietsenstalling aan de Eynestraat kan veiliger. Deze inplanting dient dusdanig gekozen te worden dat de veiligheid optimaal is. Dit zal als voorwaarde wordt opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.*
- *Houten dakgoten niet meer van 'deze tijd'. De materiaalkeuze en onderhoudsaspecten ervan zijn niet relevant voor de beoordeling van deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*
- *Voldoet het gebouw aan de isolatieregels? De energieprestatieregelgeving zal gevolgd worden.*
- *De zone 'Backstage' dient niet geëvacueerd te worden bij calamiteiten. Het advies van de gewestelijke brandweer van Sint-Truiden is hierop van toepassing.*

Opmerkingen bij de project-m.e.r. screening:

- *Men stelt dat er ook een milieuvergunning noodzakelijk is*
 - *De regelgeving milieu en ruimtelijke ordening loopt momenteel nog niet samen. Het voorliggende dossier betreft een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. In onderhavig geval is er normaal gezien geen milieuvergunning noodzakelijk (eventueel kan een melding noodzakelijk zijn voor de verwarmingsinstallatie).*
- *De landelijke woonomgeving wenst men te zien als een kwetsbare omgeving*
 - *Landelijk woongebied ressorteert volgens de definitieomschrijving in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet onder (ruimtelijk) kwetsbare gebieden. Hieronder worden enkel gebieden zoals natuurgebied en parkzone verstaan*
- *Overstromingsgebieden in de buurt*
 - *Het voorliggend project voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse verordening inzake buffering en infiltratie. De overstromingszones in de buurt liggen op voldoende afstand en hebben bijgevolg geen impact op het project en vice-versa.*
- *Er is geen obiliteitsstudie voorhanden - nu al veel overlast van functies (winkel (laden en lossen om 6u00, bed and breakfast, bank, krantenwinkel, bank,...)*
 - *Het voorliggend project valt niet onder projecten waarvoor een mobiliteitsstudie noodzakelijk is. Het is te verwachten in een dorp van deze omvang*

- dat er centrumfuncties zoals een winkel, bank, krantenwinkel en ook een ontmoetingscentrum voorhanden zijn op een voor voetgangers en fietsers bereikbare plaats (dus temidden van de woonomgeving) en niet op een perifere plaats (enkel autobereikbaar).*
- *Men stelt dat bepaalde activiteiten niet thuishoren in een ontmoetingscentrum (horeca - rookcafé)*
 - o *Opzet van het project is dat zoveel mogelijk aspecten van het verenigingsleven van Zepperen kunnen ondergebracht worden op één plaats waar degelijke infrastructuur voorhanden is. Men kan tegen dit uitgangspunt zijn - echter is er vanuit de regelgeving ruimtelijke ordening hiertegen niets in te brengen. Onderhavige bestemmingen zijn complementair met het landelijk woongebied en zeker niet vreemd in de bestaande dorpskern.*
 - *Parking van supermarkt maakt deel uit van aanvraag - dit is fout*
 - o *De parking van aanpalende supermarkt maakt inderdaad geen deel uit van de vergunningsaanvraag. Deze is ook niet noodzakelijk voor een normaal gebruik van de faciliteiten.*
 - *Het betreft een evenementenhal en geen ontmoetingscentrum*
Het betreft wel degelijk een ontmoetingscentrum met het oog op de huisvesting van de verenigingen van Zepperen.
 - *Er zal overlast zijn: onveiligheid, wildplassen, nachtlawaai (overlast onderschat)*
 - o *De aangehaalde overlast is niet de facto te relateren aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag maar is het gevolg van een niet-correct gebruik ervan. Dit maakt ook geen deel uit van de handhaving binnen ruimtelijke ordening en is de bevoegdheid van de politie. Het is bijgevolg aan de politie om eventuele misbruiken op te volgen. Een vergunning kan bezwaarlijk geweigerd worden omdat een verkeerd gebruik van het voorwerp van de aanvraag mogelijk is / niet onmogelijk kan gemaakt worden.*
 - *Er is geen milieu-effecten rapport opgemaakt*
 - o *In de MER-screeningsnota die bij het dossier werd gevoegd werd geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieu-effectenrapport opgemaakt te worden.*

Bijkomende opmerkingen:

- *In het verleden is een dossier stopgezet na ongunstig advies van de stad Sint-Truiden betreffende de ontbrekende parkeerplaatsen.*
 - o *Andere vergunningsaanvragen zijn niet rechtstreeks gerelateerd aan voorgaande vergunningsaanvraag. Elke aanvraag moet op zich staan en binnen zijn context beoordeeld worden.*
- *Sint-Truiden respecteert het kavel-principe niet.*
 - o *Het kavel-principe is niet gekend (en maakt aldus geen deel uit van de regelgeving ruimtelijke ordening).*
- *Men verwijst naar een arrestnummer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en zegt dat de argumenten in dit arrest ook van toepassing zijn.*
Andere vergunningsaanvragen zijn niet rechtstreeks gerelateerd aan voorliggende vergunningsaanvraag. Het kan niet zijn dat een ander attest wordt aangehaald zonder aan te geven hoe dit gerelateerd zou kunnen zijn aan voorliggende vergunningsaanvraag. Hiermee dient/kan aldus geen rekening gehouden worden. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.
- *In het verleden zijn er al problemen geweest van overlast/nachtlawaai in de omgeving.*

- *Het kan niet zijn dat elke nieuwe aanvraag geweerd dient te worden omdat er in het verleden al dan niet geïsoleerde gevallen van overlast in de buurt geweest zijn. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.*
- *Er is nooit een formele bevraging gebeurt naar het nut van een dergelijke voorziening - er zouden betere locaties voorhanden zijn.*
 - *Er is geen formele bevraging vereist voor een overheidsinitiatief. Er is voorafgaandelijk met de verenigingen en buurt gecommuniceerd en voor zover mogelijk en ruimtelijk inpasbaar rekening gehouden met de bedenkingen. Uiteraard kon geen rekening gehouden worden met bedenkingen van omwonenden dat de functie beter op een geheel andere plaats voorzien zou worden. Andere locaties zijn niet aan de orde en een vergelijking van locaties maakt geen deel uit van het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De regelgeving terzake voorziet in procedure enkel een openbaarmaking in de loop van de procedure van de vergunningsaanvraag.*
- *De kostprijs is zwaar onderschat*
 - *Een analyse van de kostprijs maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.*
- *Bij een bijzondere bespreking over het project was het bestuur niet aanwezig.*
 - *Bij besprekingen met de buurt en verenigingen zijn meestal meerdere vertegenwoordigers aanwezig geweest. Of dit in alle vergaderingen zo geweest is, is niet van tel bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag..*
- *Vooraf is het project reeds aangekondigd (zonder dat een formele vergunning bekomen is)*
 - *Er mag voorafgaandelijk aan de uitvoering van een project gecommuniceerd worden - daarvoor is geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. In de wetgeving is dit niet voorzien.*
- *Er wordt niet voldaan aan artikel 7 van het BPA/RUP.*
 - *Er is geen BPA/RUP van toepassing*
- *De activiteiten worden niet (in detail) omschreven.*
 - *Het gebruik is flexibel (ook in tijd) en binnen de voorziene functiecategorieën vastgelegd. Een gedetailleerde omschrijving is niet aan de orde (en kan uiteraard in de toekomst binnen de voorziene functiecategorie nog gewijzigd worden).*
- *Men stelt dat de prijzen in de omgeving van het vastgoed zullen dalen en haalt daarvoor studies aan van KU Leuven voor percelen rond luchthavens, spoor- en autowegen.*
 - *De aangehaalde studies zijn niet relevant voor voorliggende vergunningsaanvraag. Min- en meerwaarden die een project zouden genereren op de omgeving zijn voorsnog in ons rechtssysteem niet aan de orde. Het systeem van planbaten of -schade is niet van toepassing. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.*
- *De Astrid Veiligheidscommissie kan niet het juiste advies geven over de Astrid-radiodekkingsmodaliteiten.*
 - *Advies werd gevraagd aan de ASTRID-veiligheidscommissie conform de regelgeving. Er werd effectief een advies afgeleverd. Hierin advies werd aangegeven dat er een indoordekking moet aanwezig zijn. Dit werd als voorwaarde opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning. De gewestelijke brandweer van Sint-Truiden zal de veiligheidsaspecten adviseren. Hun advies is eveneens van toepassing.*
- *Parking van het Bogaerdenklooster wordt ingenomen.*
 - *Het Bogaerdenklooster heeft geen akkoord met de stad om deze parking te gebruiken. Hiermee kan dan ook geen rekening gehouden worden.*
- *Er is overlast door verkeer dat gaat naar restaurant Roosbeekhoeve.*
 - *Het verkeer van en naar functies in de omgeving hebben geen betrekking op voorliggende vergunningsaanvraag.*

- De uitnodiging voor het buurtoverleg is niet officieel gebeurt (met aangetekende zending) en daarmee is er nooit een officieel overleg geweest
 - o Er zijn geen formaliteiten verbonden aan buurtoverleg (dat niet vereist is voor een dergelijke aanvraag). Buurtoverleg heeft de bedoeling aandachtspunten te kennen. Er is wel degelijk ingegaan op bekommernissen vanuit de verenigingen en de buurt - er is niet op ingegaan het project te voorzien op een afgelegen terrein — niet in de buurt van bewoning omdat het dan voorbij gaat aan de basisprincipes van goede ruimtelijke ordening waarbij centrumfuncties als deze in het woonweefsel worden geïntegreerd.
- Er zou gelogen zijn omtrent het aantal zitplaatsen; het al dan niet voorzien van een keuken, parkeren in de buurt.
 - o Het aantal zitplaatsen is vermeld in de aanvraag. Vanuit veiligheidsoogpunt is het aantal aanwezigen in het gebouw beperkt (er kunnen uiteraard meer personen in de ruimte staan - zitten vereist meer oppervlakte).
 - o Er is van de start van het ontwerpproces rekening gehouden met een ruimte voor een keuken - wie ze zal financieren was onderwerp van overleg. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.
 - o Er is steeds aangegeven dat in functie van normaal gebruik parkeren op de site voorzien zal worden onder volgende randvoorwaarden (veilig: dus niet dwars parkeren op de rijweg en ruimtelijk geïntegreerd (dus niet elke m2 inrichten als parking)). Parallel zal men op zoek gaan om te zorgen dat overlast bij pieken geminimaliseerd worden door afstemming te zoeken met regulier vergunde parkings in de omgeving.
- Er is de vraag of bij vandalisme - gaan leden van het college instaan voor schade?
 - o Het is uiteraard zo dat bestuursleden niet aansprakelijk zijn voor vandalisme gepleegd door derden. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.
- Er zouden tegenstrijdigheden zijn vanuit de overheid: supermarkt geen uitgang in de Roosbeekstraat / ontmoetingscentrum wel uitgang in Roosbeekstraat
 - o De parking van het ontmoetingscentrum kan fysiek geen uitgang krijgen op de Eynestraat.
- Er zouden onregelmatigheden zijn bij de verkoop van de gronden aan de supermarkt en men vraagt een gerechtelijk onderzoek
 - o Verkopen in het verleden hebben geen betrekking op voorliggende vergunningsaanvraag. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.
- Het RUP vermeld woonzone en niet parkeren
 - o Er is geen RUP van toepassing. Binnen gewestplanbestemming woonzone (met landelijk karakter) kunnen ook compatibele functies voorzien worden inclusief parkeren.
- Het openbaar onderzoek zou niet zijn aangegeven in de Roosbeekstraat en wel in de Eynestraat — men vermoedt dat dit bewust gebeurde ter misleiding van de bewoners van de Roosbeekstraat
 - o Het openbaar onderzoek is aangekondigd, zichtbaar vanuit het openbaar domein en conform de procedure zoals voorzien in de wetgeving. Hiermee is voldaan aan de bepalingen terzake.
- De buurtwinkel zou een grootwarenhuis zijn/worden
 - o De buurtwinkel/grootwarenhuis maakt geen deel uit van voorliggende vergunningsaanvraag.
- Men gaat ervan uit dat er een parkeer capaciteit voorzien moet worden van 400 bijkomende parkeerplaatsen
 - o Het betreft geen grootschalig project maar een lokaal ontmoetingscentrum. Het is niet realistisch te stellen dat een ontmoetingscentrum voor een dorp behoefte heeft

- aan meer dan 400 parkeerplaatsen. Er zijn wel degelijk mensen die zich te voet en met de fiets verplaatsen en/of samen gebruik maken van een wagen.
- Het speelpleintje is een ruimtelijk kwetsbaar gebied.
 - Het speelpleintje is geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. De speelzone verschuift zodat ze aansluitend komt te liggen aan de KLJ lokalen.
- Feest- dans en andere evenementen zijn niet aanvaardbaar in een woonzone.
 - Er is geen regelgeving die feesten- dansen of andere evenementen verbiedt in woonzones
- De zaal zou ook kunnen gebruikt worden voor bewoners van Ordingen en Brustem. Er is beslist daartoe andere faciliteiten in de andere dorpen te sluiten. Daarom zal deze zaal voor erediensten/begrafenissen gebruikt moeten worden.
 - Er is geen beslissing voorhanden dat faciliteiten in andere dorpen zullen gesloten worden. Er wordt niet uitgesloten dat ook personen van andere dorpen gebruik zullen maken van de faciliteiten maar de eerste doelstelling is ruimte te voorzien voor het rijke verenigingsleven van Zepperen. Erediensten zullen in de daarvoor voorziene gebouwen (kerk/moskee of andere) blijven plaatsvinden. Mogelijks worden er koffietafels gehouden worden in deze gebouwen alhoewel dit in de huidige trent meer en meer in de uitvaartcentra zelf wordt gehouden.
- Men wenst volgende activiteiten niet meer: Zepperen danst, wielervedstrijd, eindejaarsactiviteiten, barbecue, grootwarenhuis.
 - In een dorp van deze omvang zullen hopelijk activiteiten blijven plaatsvinden om het sociaal leven te bevorderen. Dit is echter geen aspect van ruimtelijke aard.
- Er is geen parking meer voor bezoekers van de omliggende woningen.
 - Het voorstel voorziet inderdaad niet in extra parkings voor de buurt. Normaal gezien dienen de woningen parking op eigen terrein te voorzien.
- Er zijn meer rendabele alternatieven.
 - Of er al dan niet meer rendabele alternatieven zijn maakt geen deel uit van de appreciatie van voorliggende vergunningsaanvraag. Dit is echter geen aspect van ruimtelijke aard.

Naar aanleiding van de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 6 april 2016 en de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning van 24 november 2017 heeft de aanvrager beslist een aantal documenten aan het dossier toe te voegen om verduidelijking te brengen inzake de bezwaren over de geluidshinder en de parkeerproblematiek. Het betreft o.a. een akkoordverklaring van de Colruytgroup voor het gebruik van de parking naast het ontmoetingscentrum, een plan buitenaanleg, een studie van een deskundige inzake geluid, functiekaart,...

Omdat er nieuwe documenten aan het dossier werden toegevoegd, achtte de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het aangewezen een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. Op deze manier krijgen alle belanghebbenden de mogelijkheid om over deze nieuwe gegevens hun opmerkingen en bezwaren over te maken en kunnen deze meegenomen worden en behandeld worden bij het nemen van een nieuwe beslissing.

De stad Sint-Truiden organiseerde het openbaar onderzoek, dat plaats vond van 22 maart 2018 tot en met 20 april 2018.

De voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd één bezwaarschrift door Mr. Wim Mertens ingediend in naam van Mevrouw D. Daniëls en de Heer R. Stijnen.

Het bezwaarschrift is gesteund op volgende grieven

- 1) schending van het decreet betreffende de omgevingsvergunning

In het bezwaar wordt aangegeven dat de verkeerde procedure gevolgd werd, dat het decreet van de omgevingsvergunning diende gevolgd te worden gezien het om een nieuwe aanvraag zou gaan. Anderzijds wordt gesteld dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen beslissing meer kan nemen in de oude aanvraag gezien de termijn van vier maanden, opgelegd in vernietigingsarrest van de RvVb, verstreken is en dat deze termijn geen termijn van orde is.

2) schending van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden wegens het gebrek aan voldoende autostalplaatsen en fietsenstandplaatsen

In het bezwaar wordt verwezen naar art.163 van de geïntegreerde gemeentelijke verordening van 2007. Er wordt gesteld dat een omgevingsrapport diende toegevoegd aan het dossier en dat bij de berekening van de parkeerbehoefte (voor wagens en fietsen) niet enkel kan uitgegaan worden van een maximum bezetting van de grote polyvalente zaal maar dat ook de overige ruimtes in rekening moeten gebracht worden.

3) de aanvraag is niet verenigbaar met de reeds aanwezige bebouwing de bezwaarindieners stellen dat onvoldoende gemotiveerd werd hoe de aanvraag rekening houdt met de bestaande omgeving en dat de aanvraag ernstige privacy-hinder veroorzaakt voor de bezwaarindieners

4) de aanvrager veroorzaakt bovenmatige hinder voor de bezwaarindieners

De bezwaarschriften worden als volgt behandeld :

1) De toegevoegde documenten veranderen het voorwerp van de aanvraag niet, ze brengen enkel verduidelijking. De plannen werden niet gewijzigd. Er is geen sprake van een nieuwe aanvraag zodat de aanvraag niet moet behandeld worden volgens het decreet van de omgevingsvergunning.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan wel nog een beslissing nemen over het dossier dat aanvankelijk werd vergund op 6 april 2016. De termijn van vier maanden, opgelegd in het vernietigingsarrest van de RvVb, is wel degelijk een termijn van orde. In dat verband kan worden verwezen naar artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft. Deze bepaling (die in werking is getreden op 24 april 2017) brengt een wijziging aan in artikel 37 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (decreet DBRC), waardoor wordt verduidelijkt dat de termijn om een herstelbeslissing te nemen na een vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen een ordetermijn is. Deze aanpassing vormt een reactie van de decreetgever op het zogenaamde "Imbos-arrest" van de Raad van State.

Artikel 22 van voormeld decreet van 9 december 2016 bepaalt dat het gewijzigde artikel 37 van het decreet DBRC van toepassing is op vernietigingsarresten die worden uitgesproken na 24 april 2017. In casu dateert het vernietigingsarrest van 10 oktober 2017 zodat de termijn van 4 maanden die werd opgelegd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen wel degelijk een ordetermijn is.

Het overschrijden van deze ordetermijn in het voorliggende dossier is redelijk te noemen, gelet ondermeer op de tussenkomst van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. UDN/1718/0350 van 18 december 2017, de betekening van het verzoekschrift tot vernietiging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 20 maart 2018, de noodzaak om een aantal partijen opnieuw te horen en een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

2) Inzake het aantal parkeerplaatsen en fietsenstandplaatsen is de gemeentelijke geïntegreerde verordening goedgekeurd door de deputatie van Limburg op 13/12/2007 van

toepassing. Inzake het niet aanwezig zijn van een omgevingsrapport in het aanvraagdossier kan gesteld worden dat een omgevingsrapport niet noodzakelijk is gezien de aanvraag niet voorkomt op de lijst van dossiers waarvoor een omgevingsrapport dient opgemaakt (zie art. 4.7 van de gemeentelijke verordening).

Art. 163 van de gemeentelijke geïntegreerde verordening stelt:

...

In de gemeentelijke verordening zijn dus geen normen opgenomen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals een ontmoetingscentrum. Gezien het ontmoetingscentrum bestaat uit een grote zaal, die kan vergeleken worden met een schouwburgzaal of concertzaal (toneelvoorstellingen en muziekoptredens) kan wat betreft de grote polyvalente zaal de norm voor deze categorie van functies overgenomen worden, zijnde 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen en 1 fietsstandplaats per 10 zitplaatsen. De stad stelt dat 215 zitplaatsen (zie weerlegging bezwaren eerste openbaar onderzoek) kunnen voorzien worden in de grote polyvalente zaal zodat volgens de verordening 22 parkeerplaatsen en 22 fietstandplaatsen nodig zijn voor de grote zaal.

Uitgaande van het "worst case-scenario", nl. in het geval dat zowel de feestzaal als alle andere lokalen gelijktijdig in gebruik zijn met een maximale bezetting, moet ook de maximum bezettingsgraad van de overige lokalen nagegaan worden. Voor de overige lokalen, die meestal als vergaderlokaal zullen aangewend worden, kan men het aantal personen, die in de ruimte (zittend) kunnen plaats nemen, berekenen op basis van de verhouding tussen de m² van de grote zaal en het aantal zitplaatsen van de grote zaal. De grote zaal laat 215 personen toe te zitten op een oppervlakte van 290 m². Dit betekent dat in lokaal 0.15 (145 m²), lokaal 0.12 (28m²) en op de verdieping boven de 4x4 club - blauwe, groene en gele kamer samen - (65 m²) respectievelijk 108 personen, 21 personen en 48 personen (zittend) kunnen plaats nemen. In totaliteit kunnen in de genoemde lokalen dus maximaal 177 personen aanwezig zijn, hetgeen betekent dat 18 parkeerplaatsen en 18 fietsstandplaatsen nodig zijn volgens de verordening.

Voor de 4x4club, die vergeleken kan worden met een horecazaak, dient volgens de verordening de norm van 1 parkeerplaats per 50m² gehanteerd. Gezien dit lokaal 108m² meet, zijn er 3 parkeerplaatsen en 3 fietsenstandplaatsen nodig.

In totaliteit bekomt men dus een parkeerbehoefte van $22 + 18 + 3 = 43$ parkeerplaatsen voor wagens en 43 plaatsen voor fietsen.

Op eigen terrein en langs de aanliggende straten ter hoogte van het ontmoetingscentrum zijn volgens de stad 33 parkeerplaatsen voorzien en op de parking van naastliggende supermarkt zijn nog eens 51 parkeerplaatsen voorzien. Gezien er een overeenkomst gemaakt is met de eigenaar van de naastliggende supermarkt, zijn er dus voldoende parkeerplaatsen ($33 + 51 = 84$) beschikbaar in het worst-case-scenario.

Wat betreft de fietsenstandplaatsen stelt de stad dat voor het stallen van fietsen er een ruimte van 11.50 lopende meter (lm) is voor het oud gemeentehuis, 14.301m achter de polyvalente zaal en 181m aan de KL1 lokalen, hetgeen betekent dat er 43.80 lm ruimte is voor het stallen van fietsen. Indien men aanneemt dat de beugels voor het plaatsen van fietsen voorzien worden om de 80 cm (minimum afstand volgens de "Leidraad voor gemeentelijke fietsparkeerplan" van de fietsersbond - www.fietsersbond.be) Dit betekent dat de voorgestelde ruimte van 43.80 lopende meter goed is voor het plaatsen van 54 fietsen. Hiermee is voldaan aan de verordening in het worst-case-scenario.

3) en 4) De stad Sint-Truiden heeft in antwoord op onze brief van 18 januari 2018 waarbij we hoorrecht verleenden onderstaande motivering aan haar dossier toegevoegd. Deze motivering (onderstaand integraal overgenomen) toont aan dat de derde en vierde grief uit

het bezwaar niet gegrond zijn. Deze motivering wordt hierbij volledig onderschreven en bijgetreden.

In de motiveringsnota wordt zowel de bestaande omgeving besproken als het project zelf. Uit de beschrijving van de omgeving blijkt duidelijk dat in de onmiddellijke omgeving een grote verwevenheid van functies aanwezig is, die gepaard gaat met een zekere dynamiek, die eigen is aan een eerder groot dorp of grote deekern van Sint-Truiden (±3300inwoners). Het ontmoetingscentrum is een verbouwing van het voormalig gemeentehuis/ gemeenteschool. In dit opzicht heeft het gebouw steeds ten dienste gestaan van de gemeenschap. In het recent verleden - nadat het gebouw geen dienst meer deed als gemeentehuis of school - werden de gebouwen reeds sinds 2011 gebruikt door de actieve jeugdbeweging, 4x4club, ... en werd bij de gebouwen reeds jaarlijks een spiegel tent geplaatst voor festiviteiten. De bedoeling van het gemeentebestuur is dus de bestaande toestand te bestendigen en de mogelijkheid te bieden aan alle verenigingen van Zepperen om de bestaande gebouwen te gebruiken voor hun bijeenkomsten. De aard van de activiteiten, die er zullen plaats hebben, zullen dus niet wezenlijk verschillen van de activiteiten, die de laatste jaren reeds plaats vonden in de bestaande gebouwen.

Om de activiteiten optimaal te kunnen laten doorgaan op de bestaande locatie, worden de bestaande gebouwen aangepast aan de hedendaagse normen inzake thermische en akoestische prestaties, toegankelijkheid, sanitaire voorzieningen, brandveiligheid, ... Uit de cijfergegevens inzake volume, footprint en schaal blijkt dat de nieuwe toestand niet wezenlijk verschilt van de bestaande toestand en zich qua maatvoering, vormgeving, materiaalgebruik, architectuur, ... aanpast aan de omgeving, die een vrij heterogeen karakter heeft en waar hier en daar eveneens gebouwen voorkomen met een zekere dynamiek (horeca, handel, supermarkt, diensten, ... en met een zekere omvang (supermarkt, feestzaal De Jachthoorn, Fruitbedrijf Mac Queen, transportbedrijf, bedrijf in landbouwmachines, ...). Het voorliggend project met gedeeltelijk nieuwbouw (polyvalente zaal) vormt bijgevolg geen uitzondering in de omgeving, noch qua bebouwd volume noch qua activiteiten.

De motiveringsnota van de stad gaat eveneens in op de verkeersveiligheid en de mobiliteitsimpact van het project en de maatregelen, die getroffen worden om de omgeving van het ontmoetingscentrum zo veilig mogelijk te maken en de mobiliteitsimpact zo beperkt mogelijk te houden.

Wat betreft de geluidshinder gaat de motiveringsnota dieper in op de akoestisch performantie van het gebouw. Uit de technische studie van de deskundige geluid blijkt duidelijk dat de constructie niet geschikt is voor activiteiten met een geluidsproductie tot 85 dBa na 22uur. In dat geval is een zwaardere constructie nodig. Uit het dossier blijkt duidelijk dat de aanvrager geenszins de bedoeling heeft hier frequent feesten te organiseren en muziekactiviteiten toe te laten, die onderworpen zijn aan de vergunnings- of meldingsplicht voor een gedeelte inrichting of activiteit als vermeld in artikel 5.2.1 van het decreet van de algemene bepalingen milieubeleid. Voor dergelijke feesten heeft de stad geopteerd om een fuifzaal te voorzien binnen het project aan de Gazometersite (in de buurt van het station). Gezien het niet de bedoeling is van de aanvrager om de accommodatie frequent te gebruiken voor feesten en men dus opteert om geen activiteiten, die voorkomen in bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (titel II van Vlarem) te organiseren, is er in principe geen sprake van activiteiten die ernstige risico's of hinder voor de mens of het milieu kunnen inhouden.

De activiteiten, die momenteel ter plaatse wel kunnen georganiseerd worden, betreffen enkel diegene die niet voorkomen op bijlage 1 van titel II van Vlarem en kunnen bijgevolg niet verboden worden.

Overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk art. 6.7 van titel II van Vlarem mag momenteel in het betreffende gebouw het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, Laeq, 15 min 85 dB(A) niet worden overschreden. Na toestemming van het college van burgemeester en schepenen kunnen onder bepaalde voorwaarden muziekactiviteiten toegelaten worden met een hoger geluidsniveau in de inrichting. Dit is echter gekoppeld aan een bijzondere gelegenheid (zoals kermis, carnaval, fuif, schoolfeest, jaarfeest van een vereniging, huwelijksfeest, jubileumviering, en andere bijzondere feesten en festiviteiten). In hoofdstuk 6.7 van titel II van Vlarem zijn de criteria met betrekking tot het geluidsniveau in de buurt opgenomen en hierop kan ook gehandhaafd worden.

Het is dus aan het schepencollege te bepalen hoe vaak muziekactiviteiten, gekoppeld aan een bijzondere gelegenheid, kunnen georganiseerd worden en welk geluidsniveau dan toegelaten wordt, dit alles binnen de marges van het genoemde art 6.7. De vergunningverlenende overheid kan in de stedenbouwkundige vergunning die zij verleent, geen voorwaarden opnemen, die strijdig zijn met de regeling binnen Vlarem en heeft geen juridische grond om een constructie, waar muziekactiviteiten plaats hebben conform de regeling binnen Vlarem, te weigeren.

Bovendien geeft de aanvrager in de uitgebreide motiveringsnota aan dat bij de uitvoering van de werken (die gestart zijn na het verkrijgen van de vergunning in april 2016) de akoestische performantie van het gebouw verhoogd werd ten opzichte van het oorspronkelijk voorziene concept door bouwmaterialen toe te passen met een hogere akoestische kwaliteit (drievoudige glas i.p.v. dubbel glas, dikkere isolatie, ...) Ook in de conceptfase was er reeds aandacht voor de akoestische prestatie van het gebouw door de meest hinderende functies onder te brengen in het nieuwbouwgedeelte, waar men door de constructiewijze de best mogelijke akoestische performantie kan bekomen. M.a.w. de aanvrager heeft al het mogelijke gedaan om de geluidshinder voor de buurt tot een minimum te herleiden.

Uit de studie van een deskundige geluid blijkt dat tevens voldaan wordt aan artikel 6.7.4 van Vlarem II. IN genoemd artikel worden de geluidswaarden aangegeven waaraan moet voldaan worden om de buurt te beschermen tegen geluidsoverlast.

Indien er toch een vorm van hinder (geluidsoverlast) zou zijn, dan is die juridisch gezien door de decreetgever niet als zodanig te beschouwen. Hinderlijke activiteiten zijn ingedeeld binnen Vlarem en zijn meldingsplichtig/milieuvergunningplichtig. De aanvrager opteert om ter plaatse geen dergelijke hinderlijke activiteiten te organiseren, maar deze te laten doorgaan in een aangepaste zaal in de Gazometersite.

De hinder waarover de bezwaarindiener het heeft, is dus een vorm van hinder waarover de decreetgever beslist heeft dat deze aanvaardbaar geacht wordt indien voldaan wordt aan art. 6.7 van Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gezien de locatie waar het aangevraagde project gelegen is, een zeer centrale ligging heeft binnen de deelgemeente Zepperen, waar een zekere dynamiek aanwezig is door de grote verwevenheid van functies, heeft het stadsbestuur de beslissing genomen om het verengingsleven ter plaatse kansen te geven om zich te ontwikkelen en om het buurtleven op te waarderen. Dit kadert volledig binnen het gevoerde beleid van het stadsbestuur, dat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan - goedgekeurd op 25/10/2000 en herziening goedgekeurd op 31/08/2017 - is uitgewerkt. Dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kadert op zijn beurt weer binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRSL) en Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De visie om gemeenschapsvoorzieningen binnen de dorpskern te voorzien en hiermee aan kernversterking te doen kadert eveneens binnen de huidige vorm van beleidsplanning, die de Vlaamse Regering voorbereidt in haar Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en die momenteel is uitgewerkt in het Wit Boek BRV.

Het stadsbestuur heeft dus een afweging moeten maken bij de keuze van de vestigingsplaats van het ontmoetingscentrum van Zepperen tussen enerzijds het mobiliteitsaspect en anderzijds het aspect hinder, die mogelijk kan optreden in de buurt van het ontmoetingscentrum. Vanuit het oogpunt mobiliteit heeft een vestiging van een ontmoetingscentrum op een centrale plaats het voordeel dat de meerderheid van de bevolking zich te voet of per fiets kan verplaatsen naar het buurtcentrum en dat er minder autobewegingen ontstaan, hetgeen voor de verkeersveiligheid en het milieu (uitstoot CO₂, fijn stof, ...) voordelig is. Nadeel is dat de omgeving een vorm van hinder kan ondervinden door de dynamiek, die ontstaat bij het vestigen van een ontmoetingscentrum in de kern. Daartegenover staat dat dergelijke dynamiek ook het buurtleven bevordert en de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Immers zullen de activiteiten, die in het buurtcentrum zullen plaats hebben, doorgaans weinig of geen hinder veroorzaken, maar wel het dorp 'levendig' houden. Bij de vraag waar het ontmoetingscentrum het best kan ingeplant worden, slaat voor de stad Sint-Truiden de balans dus duidelijk door naar de centrale ligging, binnen de kern van het dorp.

...

MILIEUEFFECTENBEOORDELING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013) onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten. Er werd bijgevolg een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd. Hierin werd geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieu-effectenrapport opgemaakt te worden.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

Een ontmoetingscentrum heeft een bestemming die complementair is aan het landelijk woongebied. Het voorliggend project kadert in het herstel van de centrumfunctie van het voormalige gemeentehuis en gemeenteschool van ZEPPEREN. De site zal immers een belangrijk onderdeel vormen van de publieke en sociale ruimte van het dorp. Door het feit dat meerdere verenigingen kunnen gebruik maken van de geboden voorzieningen wordt ingespeeld op een optimaal multi-functioneel gebruik van het gebouw.

Bij het project werd gestreefd naar een meer duurzame en verkeersveilige mobiliteit. De hoofdtoegangen naar de twee gebouwen op de site werden als gevolg hiervan verplaatst van de straatzijde naar het binnengebied zodat er een grotere en veilige toegangszone kan gecreëerd worden voor het publiek. Tevens worden er drie fietsparkings voorzien zodat het terrein optimaal bereikbaar is voor de zwakke weggebruiker. De huidige parkeerzone langsheen de Eynestraat werd door het systematisch plaatsen van hagen omgevormd naar verkeersveilige langsparkings. De totale parkeercapaciteit op de site bedraagt nu 28 plaatsen en middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop een winkel bevindt kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar. Daarnaast werden er nog een aantal flankerende maatregelen getroffen waarbij een zone voor langsparkeren bijkomend wordt verhard aan de overkant van de

Roosbeekstraat. De voorgestelde maatregelen inzake het parkeren zijn aldus aanvaardbaar.

De nieuwbouw en uitbreidingswerken alsook de verbouwing van de bestaande gebouwen betekenen een opwaardering van de site aangezien minderwaardige gebouwen en constructies worden verwijderd.

Het architecturaal ontwerp voorziet een hedendaagse vormgeving waarvan het nieuwe bouwvolume bestaat uit één tot maximaal twee bouwlagen. Door het gebruik van esthetische verantwoorde materialen (glaspanelen afgewisseld met gevelementen bestaande uit hout -latwerk) wordt harmonieus aangesloten op de bouwtypologie van het bestaande complex. De bestaande hoogstambomen worden behouden en deze zorgen ervoor dat samen met de nieuwe groenvoorzieningen de ganse site voldoende geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving. Het nieuwe gedeelte wordt tevens op voldoende afstand tot de perceelgrenzen ingeplant waardoor de privacyhinder voor de omliggende omgeving te verwaarlozen is.

Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. De voorziene werken zijn wat betreft kroonlijsthoogte, dakvorm en materiaalgebruik stedenbouwkundig verantwoord binnen de huidige gebouwenconfiguratie van dit complex.

Inzake mogelijke hinder heeft de stad in haar bijkomende motiveringsnota uitvoerig aangetoond al het mogelijke te doen om hinder te vermijden of alleszins tot een minimum te beperken.

Inzake geluidshinder kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de regeling van Vlarem II voor niet-ingedeelde inrichtingen. De aanvrager geeft zelf aan ter plaatse geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten te organiseren. Het concept en uitvoeringswijze van het gebouw laat dergelijke activiteiten niet toe. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan enkel opnemen in de voorwaarden dat geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan in de gebouwen en stellen dat moet voldaan worden aan de voorwaarden van art.6.7 van Vlarem II.

Inzake mogelijke parkeerhinder kan gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke geïntegreerde parkeerverordening zodat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op deze basis de stedenbouwkundige vergunning niet kan weigeren.

Tijdens de eerste openbaarmaking werden er drie bezwaarschriften ingediend die behandeld en weerlegd werden in de rubriek 'Het Openbaar Onderzoek' hierboven.

Tijdens de tweede openbaarmaking werd één bezwaarschrift ingediend, dat behandeld en weerlegd werd in de rubriek 'Het Openbaar Onderzoek' hierboven.

Alle adviesinstanties verleenden een voorwaardelijk gunstig advies. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden. De bijgevoegde uitgebreide motivatie kan eveneens worden bijgetreden.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BIJGEVOLG WORDT OP 04 JUNI 2018 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager(s).

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

1° ...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

– De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid o.m. de voorziene gehandicaptenparkings dient de belijning aangepast te worden overeenkomstig de geldende normen.

– De groenvoorzieningen dienen aangelegd te worden uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de gebouwen.

– Het aan te planten groen in de voortuinstrook aan de Eynestraat wordt best laag gehouden zodat de zichtbaarheid voor de voetgangers/fietsers optimaal blijven.

– ...

– Er mogen geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten doorgaan binnen de gebouwen. Er dient voldaan aan art. 6.7 van Vlarem II.

– ...

Onderhavige stedenbouwkundige vergunning vernietigt en vervangt de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 24/11/2017.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

De verzoekende partij voert vier middelen aan. In een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid kunnen de middelen enkel op het eerste gezicht worden beoordeeld. Een middel kan maar als ernstig worden aangenomen als er zonder doorgedreven onderzoek kan worden

vastgesteld dat het gegrond zou kunnen zijn en tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

A. Ernstige middelen

A.1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gezag van gewijsde van de arresten van 10 oktober 2017 met nummers RvVb/A/1718/0137 en RvVb/A/1718/0138, van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet). Zij zet dat als volgt uiteen:

“ ...

IV.1.2. Toelichting bij het eerste middel

Het eerste middel werd in de procedure tegen het eerste vergunningsbesluit gegrond bevonden. In de procedure tegen het tweede vergunningsbesluit werd het middel opgeworpen, maar niet onderzocht. Opnieuw voldoet het vergunningsbesluit niet aan de vereisten van de opgeworpen rechtsmiddelen, zodat verzoekende partij het middel een derde maal aan uw Raad voorlegt.

Uw Raad oordeelde in het arrest van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0137 in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0615/A en met nummer RvVb/A/1718/0138 in de zaak met rolnummers 1516/RvVb/0614/A en 1616/RvVb/0614/S dat de vorige bestreden beslissing diende te worden vernietigd.

Van belang is de volgende motivering die in het arrest wordt aangehaald:

...

Kort samengevat stelde uw Raad vast dat:

- *in het vorige bestreden besluit uit de overwegingen geen afdoende en concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, worden afgeleid.*
- *in het vorige bestreden besluit verwerende partij op een zeer algemene wijze motiveerde waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij zonder meer poneerde dat het ontmoetingscentrum complementair is aan het landelijk woongebied zonder daarbij op concrete wijze in te gaan op de door de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek aangevoerde hinderaspecten en de impact van het aangevraagde op de omliggende bebouwing.*
- *een verwijzing naar de geldende milieuregelgeving niet kan worden aangemerkt als een onderbouwde weerlegging van de bezwaren over geluidshinder. De concrete impact van de aanvraag op de omgeving werd niet besproken.*
- *de woningen in de nabijheid van het op te richten ontmoetingscentrum als behorend tot de relevante omgeving moeten worden beschouwd.*
- *de overwegingen dat de aangekaarte overlast (nachtlawaai, onveiligheid) “de facto niet te relateren is aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag” en “een vergunningsaanvraag bezwaarlijk geweigerd kan worden omdat een verkeerd*

gebruik van het voorwerp van de aanvraag mogelijk is” dan wel “niet onmogelijk kan gemaakt worden” zijn op dit vlak nietszeggend.

Op grond van artikel 4.3.1. VCRO moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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 bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. Verder houdt volgens datzelfde artikel het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Verwerende partij is opnieuw duidelijk tekort geschoten aan haar plicht om de hinder van de aanvraag voor de omringende bebouwing in haar beoordeling te betrekken. Uit het thans bestreden besluit kan niet worden afgeleid dat verwerende partij tegemoet gekomen is aan de kritieken van uw Raad. Zo is het dat, over de verenigbaarheid van het hinderverwekkend karakter van de aanvraag in haar omgeving, in essentie enkel het volgende wordt aangehaald:

- in de omgeving zijn diverse woontypologieën aanwezig, gaande van ruime eengezinswoningen op grote percelen over halfopen en gesloten bebouwingen tot compactere appartementen. Ook bevinden er zich tegenover de bouwplaats twee appartementsgebouwen.*
- een perifere locatie vormt geen alternatief.*
- de activiteiten zijn gericht op het dorpsleven. De schaal van de gebouwen zou beperkt kunnen worden op de schaal van het dorp.*
- het gaat niet om een fuif- of feestzaal. De meest hinderlijke gedeelten werden ondergebracht in het nieuwbouwgedeelte. Tijdens de uitvoering werd gekozen voor isolatie van 20 cm i.p.v. 18 cm en voor driedubbele beglazing i.p.v. dubbele beglazing.*
- De functie van het gebouw maakt participatie mogelijk en bevordert burgerzin. De overlast zou intrinsiek worden bestreden.*
- De geluidsnormering is opgenomen in het GAS-reglement en bij overtreding van de geluidsnormen of bij wildplassen kunnen sancties volgen. De occasionele evenementen zijn beperkt tot 12 keer per jaar en maximum 2 keer per maand.*
- De aanvraag voorziet in een hedendaagse vormgeving en vormt een harmonieus geheel met de bestaande bebouwing.*
- Het nieuwe gedeelte wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant waardoor privacyhinder te verwaarlozen is.*

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Verwerende partij laat opnieuw na de aard van de activiteiten, die onbetwistbaar zeer hinderlijk zijn voor omwonenden, concreet te betrekken in haar beoordeling. Verzoekende

partij heeft in het bezwaarschrift nochtans uitvoerig opgeworpen dat de aanvraag zeer hinderlijk is voor de omwonenden.

Uw Raad legde in het vernietigingsarrest nr. A/2013/0359 van 2 juli 2013 de volgende onderzoeksplicht op in hoofde van het gunnend bestuur:

...

In het arrest nr. A/2014/0881 van 16 december 2014 werd gelijkaardig geoordeeld:

...

In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verwijst verwerende partij enkel naar de mobiliteitshinder van de aanvraag. De hinderverwekkende aard van de activiteiten (inzonderheid overlast door de bezoekers) van de aanvraag wordt op geen enkele wijze concreet en ernstig betrokken in de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening. Het gaat nochtans om 540m² aan polyvalente ruimtes.

Verwerende partij onderzoekt niet of deze activiteiten wel inpasbaar zijn in de landelijke woonomgeving waarin zij zich manifesteren, en of het niet aangewezen is om dergelijke inplanting te voorzien buiten een woonkern. Afgaande op de in huidig verzoekschrift getoonde luchtfoto kan bezwaarlijk worden ontkend dat de aanvraag zich manifesteert te midden van een landelijke woonomgeving.

In de behandeling van de bezwaren wordt enkel opgemerkt dat de aangekaarte overlast 'niet de facto te relateren is aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag maar het gevolg is van een niet-correct gebruik ervan'. Dit zou de bevoegdheid uitmaken van de politie en hiervoor moeten maar GAS-boetes worden uitgeschreven. Een vergunning zou niet geweigerd kunnen worden omdat een verkeerd gebruik wordt gemaakt van het voorwerp van de aanvraag.

Uw Raad heeft verwerende partij op dit punt teruggefloten. In het vernietigingsarrest wordt duidelijk gesteld dat een verwijzing naar de geldende milieuregelgeving niet kan worden aangemerkt als een onderbouwde weerlegging van de bezwaren over geluidshinder. De concrete impact van de aanvraag op de omgeving moet concreet worden besproken.

Dat het voorzien van de aanvraag op een perifere locatie geen alternatief zou vormen, blijkt nergens uit? Bovendien vormt dit geen rechtsgeldig motief om een hinderverwekkende inrichting toch maar in te planten in een landelijke woonomgeving.

Voorts zouden de activiteiten gericht zijn op het dorpsleven. De schaal van de gebouwen zou beperkt kunnen worden op de schaal van het dorp. De schaal van de gebouwen zegt natuurlijk niets over het hinderverwekkend karakter van de aanvraag.

Het motief dat het niet gaat om een zuivere fuif- of feestzaal, werd nooit aangehaald door verzoekende partij! Verzoekende partij stelt enkel dat de aanvraag ook voorziet in de mogelijkheid om grootschalige evenementen te organiseren waar de landelijke dorpskern niet op voorzien is. Verwerende partij geeft zelf aan dat de 'occasionele evenementen' beperkt zijn tot 12 keer per jaar en maximum 2 keer per maand.

De continue en toekomstige belasting van een maandelijks belastend evenement voor omwonenden is zeer ernstig. Dit is veel meer hinder dan verzoekende partij binnen de planologische wijziging geacht wordt te moeten tolereren.

Dat de meest hinderlijke gedeelten werden ondergebracht in het nieuwbouwgedeelte, heeft geen belang. De parkeerhinder en de hinder van aankomende en vertrekkende feestgangers (geluidshinder, vandalisme, wildplassen, etc..) blijft natuurlijk gelijk.

De wijziging in uitvoering voor isolatie van 20 cm i.p.v. 18 cm, driedubbele beglazing i.p.v. dubbele beglazing, staat nergens als bijzondere voorwaarde opgenomen. Het aanvraagdossier voorziet deze uitvoering alleszins niet. Verzoekende partij ziet niet in hoe deze zeer minieme wijziging de hinder opeens wel aanvaardbaar zou maken voor omwonenden?

De opmerking dat de functie van het gebouw participatie mogelijk maakt en burgerzin bevordert, is grotesk. De overlast zou volgens verwerende partij zelfs 'intrinsiek worden bestreden'. Het is nog steeds verwerende partij die op basis van het dossier moet oordelen of een aanvraag in aanmerking komt voor vergunning zonder te rekenen op 'burgerzin', 'participatie' en 'intrinsieke bestrijding'.

Verwerende partij gaat nog steeds een concrete toetsing aan de hinderlijke aard van de activiteiten volledig uit de weg. De functie van de gebouwen, het bundelen van alle lokale verenigingen met bijhorende activiteiten en hinder, is inherent aan de aanvraag. Deze hinder maakt volgens artikel 4.3.1 VCRO deel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en dient dan ook afdoende te worden onderzocht.

Temeer daar verzoekende partij in zijn bezwaar uitdrukkelijk heeft gewezen op de verkeersonveiligheid van de aanvraag, de verkeersbelasting van de lokale wegen en geluid- en trillingshinder. Ook om die reden geldt er klare aanleiding om het hinderverwekkend karakter van de aanvraag op haar merites te onderzoeken.

De aanvrager gaat nog steeds een concrete toetsing aan de hinderlijke aard van de activiteiten volledig uit de weg. De functie van de gebouwen, het bundelen van alle lokale verenigingen met bijhorende activiteiten en hinder, is inherent aan de aanvraag. Deze hinder maakt volgens artikel 4.3.1 VCRO deel uit van de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en dient dan ook afdoende te worden onderzocht.

In het eerste bestreden besluit wordt de vergunningsaanvraag als volgt omschreven: "De aanvraag omvat de bouw van een ontmoetingscentrum met een nieuwe polyvalente zaal, de transformatie van de voormalige schoolgebouwen en van het gemeentehuis op de site gelegen tussen de Eynestraat en de Roosbeekstraat te Zepperen. Het voorliggende ontwerp voorziet na de afbraak van een gedeelte van de gebouwen op het terrein, een uitbreiding en verbouwing van het voormalige gemeentehuis, een nieuwe polyvalente zaal en de verbouwing van de voormalige schoolvleugel ter hoogte van de Eynestraat." Deze omschrijving wordt nog steeds gehanteerd.

De nieuwe polyvalente zaal omvat twee bouwlagen. Een bestaande bouwlaag van 3,30m hoog wordt behouden en daarop wordt een nieuwe bouwlaag gebouwd van 3,90m hoog. In de gebouwen van de aanvraag worden volgens het bestreden besluit de lokalen van de '4x4 club', de KLJ en diverse andere lokalen voor verenigingen ondergebracht.

Nog volgens de aanvraag heeft de polyvalente zaal een capaciteit van ca. 300 personen. In totaal gaat het om 680m² aan polyvalente ruimtes. Deze polyvalente zaal kan worden vastgesteld op de volgende simulatie van de vergunningsaanvrager: ...

Voorts kan uit de beantwoording van de ingediende bezwaren het volgende worden opgemaakt over de uiteindelijke functie en het gebruik van de vergunningsaanvraag:

- Het gebruik is flexibel (ook in tijd) en binnen de voorziene functiecategorieën vastgelegd. Een gedetailleerde omschrijving is niet aan de orde (en kan uiteraard in de toekomst binnen de voorziene functiecategorie nog gewijzigd worden).
- Er is geen regelgeving die feesten- dansen of andere evenementen verbiedt in woonzones.

In de nieuwbrief 'Infomarkt Buurtkrant 2020', editie december 2015 staat het volgende te lezen over de aanvraag: "Verder zorgen we voor de nodige voorzieningen zodat er ook evenementen georganiseerd kunnen worden".

In het eerste bestreden besluit staat over de functie van de aanvraag te lezen dat:

- In de gebouwen worden de lokalen van de 4 x 4 club, de KLJ en nog diverse polyvalente lokalen voor verenigingen ondergebracht. De nieuwe polyvalente zaal heeft een capaciteit van ong. 300 personen.
- Het gebruik is flexibel (ook in tijd) en binnen de voorzien functiecategorieën vastgelegd. Een gedetailleerde omschrijving is niet aan de orde (en kan uiteraard in de toekomst binnen de voorziene functiecategorie nog gewijzigd worden).
- Door het feit dat meerdere verenigingen kunnen gebruik maken van de gebodenvoorzieningen wordt ingespeeld op een optimaal multi-functioneel gebruik van het gebouw.
- Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar.

Hieruit blijkt genoegzaam dat het niet louter gaat om een klein 'ontmoetingscentrum', maar wel dat de aanvraag daarnaast ook wordt ingeschakeld voor grootschalige evenementen (feesten- dansen of andere evenementen) in de polyvalente zaal (die volgens verwerende partij een capaciteit heeft van ca. 300 personen).

Gelet op de functie van de gebouwen zullen er tal van hinderverwekkende activiteiten plaatsvinden. De polyvalente zaal, met een oppervlakte van 288 m², zal volgens de geldende normen tot 400 bezoekers kunnen ontvangen. Het hoeft geen betoog dat de te organiseren fuiven/festiviteiten zeer hinderlijk zullen zijn voor omwonenden.

Over de geluidshinder stelt de GSA het volgende: "de maxima inzake geluidsproductie m.b.t de milieuregelgeving worden toegepast bij de huidige aanvraag waardoor de overlast zal beperkt worden." en "De bijkomende impact van een dergelijke functie zal dan ook minimaal zijn".

De polyvalente zaal heeft een slechte geluidsisolatie, en het valt binnen de gerede verwachtingen dat verschillende activiteiten (fuiven en dergelijke) bovenmatige geluidshinder voor de buurt zullen veroorzaken.

De architecten hebben op de buurtvergadering zelf toegegeven dat de polyvalente zaal een slechte isolatie heeft, dat de buitenwanden zijn opgetrokken uit dubbel glas en voorzien zijn van grote, rechtstreeks naar buiten opengaande vensterdeuren. De bestaande buitenmuren zullen geen extra isolatie krijgen.

In het eerste bestreden besluit is de GSA niet eens terug gekomen op al deze kritieken. In het tweede bestreden besluit werden hier een aantal overwegingen aan

gewijd. De GSA erkent dat enkel het nieuwbouwgedeelte kennelijk een akoestisch aanvaardbare impact heeft. De GSA stelt echter zonder meer dat de meest hinderlijke functies hier in worden onderbracht. Over wélke ‘meest hinderlijke functies’ het dan wel niet zou gaan, wordt niet nader verduidelijkt, laat staan dat hieromtrent een bijzondere voorwaarde werd geformuleerd. In het derde bestreden besluit wordt hier niets aan toegevoegd.

Voorts wordt gesteld dat ‘in de uitvoeringsfase’ voor het schrijnwerk werd gekozen voor driedubbele beglazing. Deze maatregel is volstrekt ontoereikend. Op dit vlak is er geen enkele rechtszekerheid, zoals ook vastgesteld door uw Raad in het UDN-arrest.

Volgens artikel 6.7.3. Vlarem kan voor de vergunningsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen de toelating worden gegeven tot muziekactiviteiten met een geluidsniveau van > 95 dB(A) tot ≤ 100 dB(A). Het gaat dan ook om potentieel zeer hinderlijke activiteiten, die direct de nachtrust van omwonenden zullen treffen.

De stelling dat de bijkomende impact van een dergelijke functie dan ook minimaal zal zijn (sic), kan evenmin worden begrepen. Tijdens de uren waarop er evenementen/festiviteiten in de polyvalente zaal zullen doorgaan, wordt de nachtrust doorgaans gerespecteerd, zodat er geen sprake is van ander omgevingsgeluid dat ook maar in de buurt komt van de hinder van de polyvalente zaal.

In de vorige bestreden beslissing werden tot slot geen bijzondere voorwaarden verbonden om hinder in te dijken. In de vergunning wordt bijvoorbeeld niet gestipuleerd dat hinderverwekkende activiteiten zich moeten beperken tot wekdagen en zaterdagen, dat zij slechts een paar keer per maand kunnen voorvallen, of dat zij in ieder geval bepaalde uren moeten respecteren. De te verwachten geluidshinder is intrinsiek zeer hinderlijk voor omwonenden. In de voorliggende beslissing wordt er enkel bijkomend een onwettige bijzondere voorwaarde gekoppeld aan de gunning (zie vierde middel).

Een tweede belangrijke vorm van hinder vormt de mobiliteitsoverlast. De parkeervoorziening is het project is manifest ondermaats, en zal voor overlast zorgen in de nabije omgeving.

De aanvraag voorziet in realiteit slechts in 23 volwaardige parkeerplaatsen. De resterende 6 parkeerplaatsen aan de Roosbeekstraat palmen gedeeltelijk/volledig het voetpad in. Op de ingediende plannen worden er 6 parkeerplaatsen langs de bestaande muur ingenomen. Dit is momenteel het bestaande voetpad! Deze parkeerplaatsen kunnen dan ook niet worden betrokken in de beoordeling.

Zelfs indien deze 6 parkeerplaatsen worden opgenomen in de berekening, moet worden vastgesteld dat deze 29 parkeerplaatsen niet volstaan voor de evenementen die in het project zullen doorgaan.

De aanvrager stelt dat de polyvalente zaal een capaciteit heeft van 300 personen. Indien deze personen rechtstaan (bijvoorbeeld op evenementen/fuiven), kunnen er volgens de geldende normen gemakkelijk 400 personen worden toegelaten in de polyvalente zaal.

In het eerste bestreden besluit wordt over de parkeervoorziening nog het volgende gemotiveerd op pagina 13: “Er zal verder gezocht worden om in functie van pieken bijkomende parkeercapaciteit ter beschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar.”

*Verwerende partij gaat er, **ten eerste**, van uit dat zij zich kan beperken tot de berekening van de grootste zaal, die ‘maatvoerend’ zou zijn voor het ganse project, maar gaat er volledig aan voorbij dat het project nog andere zalen telt. Zo telt het project, naast de grootste zaal, de volgende bijkomende zalen: privé-bar: 178 m², het KLJ-lokaal: 145m² en andere onbenoemde lokalen: 70 m². Deze zaalruimte wordt NIET opgenomen in de berekening.*

In realiteit zal het complex met een oppervlakte van 680m² aan polyvalente ruimtes toegankelijk zijn voor 700 personen, waarvan het grootste deel met de wagen komt – maar geconfronteerd zal worden met een volstrekt ontoereikende parkeervoorziening. Zoals gezegd, is de parkeervoorziening op dit ogenblik enkel berekend op de grootste zaal.

***Ten tweede**, neemt de GSA haar toevlucht tot lapmiddelen die geen enkele rechtzekerheid hebben. Het ‘maken van afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel’ en het ‘voorzien van 2 overflowzone’, zoals de verwerende partij zelf aangeeft in de bestreden beslissing, maakt geen deel uit van de aanvraag. De realisatie ervan is met andere woorden louter hypothetisch en hoogst onzeker. Nochtans worden die twee maatregelen ingeroepen om de kritieken op de mobiliteitshinder te ondervangen.*

Verzoekende partij heeft onder het onderdeel hoogdringendheid reeds aangetoond dat de inderhaast bijgebrachte overeenkomst met de eigenaar van de aanpalende winkel geen enkele rechtzekerheid biedt. Op pagina 34 van het verzoekschrift komt verzoekende partij hier op terug.

Dat de toevlucht moet worden genomen tot ‘overstroomparkings’ toont juist aan dat de aanvrager wel degelijk rekening houdt met activiteiten die de parkeervoorziening overstijgen, met gevolg dat de parkeercapaciteit die wordt voorzien ruimschoots onvoldoende zal zijn.

Deze twee ‘overstroomparkings’ zijn momenteel stedenbouwkundig niet vergund. Uit het administratief dossier blijkt dat voor de andere overstroomparking geen toestemming van de eigenaar kon worden bekomen. De Raad zal de doorgevoerde oplossing wel op haar merites willen beoordelen. Ook in de thans bestreden beslissing wordt het niet vergund karakter niet tegengesproken.

Hetzelfde geldt voor de zogenaamde ‘overflow parkings’ waarvan één wederrechtelijk werd aangelegd, en dus niet stedenbouwkundig vergund is, en waarvan voor de andere zelfs geen toestemming van de eigenaar kan worden bekomen. De overstroomparkings liggen op respectievelijk 100m en 300m van de aanvraag, wat ook aanleiding zal geven tot wildparkeren.

Het is niet realistisch om van bezoekers te verlangen dat zij 300m wandelen, terwijl zij ook kunnen wildparkeren op enkele tientallen meters van de inrichting. Deze oplossingen om de mobiliteitshinder in te dammen mankeert iedere ernst, is zuiver hypothetisch, en kan geenszins worden beschouwd als een vaststaand gegeven.

Evenmin geldt er een onderbouwde aanwijzing dat het merendeel van de bezoekers te voet of met de fiets of via carpooling zullen komen, zoals de GSA eerder opwerpt in de beantwoording van de bezwaren. De fietsenvoorziening volstaat absoluut niet om de mobiliteitsimpact bij evenementen op te vangen.

De bestaande situatie geeft nu reeds zware overlast. Het probleem van de actuele verkeersonveiligheid is goed gekend bij de stad (drie jaar geleden hebben er 4 ongevallen plaatsgevonden waarvan 1 met dodelijke afloop). De bestaande supermarkt zorgt voor ernstige overlast (laden en lossen van vrachtwagens). Ook maakt de krantenwinkel en de bank reeds gebruik van de veel te kleine parking van de aanvraag.

Tot slot dreigen de bezoekers van de activiteiten allerhande vormen van hinder te veroorzaken aan omwonenden. Zo kan er niet aan voorbij worden gegaan aan het lawaai van aankomende en naar huis gaande bezoekers, de wildplassers en het weggooien van afval op de openbare weg en in de achterliggende tuinen.

Hoewel van omwonenden in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan een zone voor centrum en stedelijke functies, wordt in voldoende mate aangetoond dat de leefomgeving en het woongenot van omwonenden dermate worden aangetast dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover dient te staan, daadwerkelijk wordt verbroken. Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst. Dit is te dezen ook het geval.

Ook de aanvraag, zoals zij momenteel voorligt in het openbaar onderzoek, is niet van die aard om de hinder voor omwonenden tot aanvaardbare proporties te herleiden. Aan de aanvraag werd enkel een plan 'buitenaanleg', een geluidstudie en enkele andere documenten toegevoegd.

*Voor wat betreft de **bijkomende parking** van de groep Colruyt moet worden opgemerkt dat de brief van 28 februari 2018 uitblinkt in vaagheid. In de brief staat vermeld dat er gebruik mag worden gemaakt van de parking buiten de openingsuren van de winkel. Ook gelden de volgende twee voorwaarden:*

- een akkoord over de aanleg van het voetpad dat beide parkings verbindt*
- de toestemming is jaarlijks opzegbaar met een opzeg van 6 maanden*

De bijkomende parkeervoorziening mist dus iedere rechtszekerheid. De stad heeft geen enkel zakelijk recht over de parking. Het is perfect mogelijk dat de overeenkomst na 6 maanden wordt opgezegd, zelfs voor de opening van de evenementenzaal, en dat de parkeerhinder wordt afgewenteld op omwonenden.

De winkel is overigens 7/7 open, alsook op feestdagen. De mogelijkheden van gebruik zijn dan ook zeer beperkt. Op zondagvoormiddag en op zaterdag zal deze parking bijvoorbeeld als niet kunnen worden ingeschakeld.

Voor de overige twee overflowparkings werd zelfs geen enkel akkoord bereikt met de betreffende eigenaars.

De parking capaciteit bij de nieuwe aanvraag op het eigen terrein wordt lichtjes uitgebreid door allerhande trucks van de foor.

De parking die wordt uitgebreid aan de Roosbeekstraat is net zoals bij de aanvankelijke aanvraag grotelijks onvoldoende. De parking ligt op het voetpad en gedeeltelijk op de rijweg. Dit is geen deugdelijk parkeerbeleid, en zulks dan nog net voor een scherpe bocht. De verkeersveiligheid komt hierdoor duidelijk in het gedrang.

De parking op de Eynestraat wordt heraangelegd, met als gevolg dat het zicht van het uitrijdend verkeer van de parking van de Spar zwaar wordt belemmerd. De verkeersveiligheid wordt andermaal in het gedrang gebracht. Hierdoor moet ook het fietspad/voetpad worden heraangelegd en zulks op een gewestweg. Uit het dossier blijkt nergens dat hiervoor de nodige toestemming is bekomen en zelfs of er een vergunning voor is aangevraagd.

Dat er nog steeds niets aan de verkeersveiligheid wordt gedaan ter plaatse is onbegrijpelijk te noemen, en zelfs onverantwoord als men weet dat in de nabije omgeving talrijke ongevallen hebben plaatsgehad zelfs één dodelijk ongeval en zeer recentelijke nog een ongeval met een tractor.

*Voor wat betreft de **geluidstudie** waar het thans bestreden besluit naar verwijst, moet worden vastgesteld dat deze in de lijn ligt met de kritieken van verzoekende partij. Ten eerste heeft de studie enkel betrekking op de polyvalente zaal (289 m²). De andere gebouwen worden gewoonweg niet vermeld !!!*

Nochtans zullen in de andere gebouwen ook hinderverwekkende activiteiten plaatsvinden. Het Café meet meer dan 178 m², polyvalent KLJ lokaal 146 m², een ander polyvalent lokaal van 28,79 m² en dan nog de keuken, met stockage en afwasruimte van meer dan 82 m². Deze ruimtes zouden geen enkele geluidsemisatie produceren?? Dit standpunt is maar al te gemakkelijk. De geluidstudie is om die reden alleen al niet representatief.

De studie verwijst naar twee geluidsniveaus: (1) 85dBA en (2) 75 dBA, om te concluderen dat de aanvraag betrekking heeft op het eerste type.

De nota stelt dat 75 dBA overeenkomt met het geluidsniveau van een activiteit met achtergrondmuziek (een drukke restaurant dag of een receptie), terwijl 85dBA refereert aan luide muziek in een café, een jeugdlokaal of een audio-visuele voorstelling.

De deskundige concludeert dat op basis van de evaluatie van de plannen van 10 augustus 2016 de volgende emissiewaarden haalbaar lijken:

- dag > 85 dBA*
- avond > 80 dBA*
- nacht > 75 dBA*

*Het verslag geeft expliciet aan dat voor een gebruik tot 85 dBA na 22u **een zwaardere constructie noodzakelijk** is.*

Het valt uit het aanvraagdossier niet op te maken hoe de norm van 85 dBA zal worden bereikt? Om dit geluidsniveau te behalen, geeft de deskundige de volgende bouwkundige aanbevelingen:

- ramen > speciale akoestische ramen of tweede chassis op 20cm van het eerste chassis of vervanging van de glasoppervlakte.*
- dak > dak evenementenzaal in cellenbeton van 20 cm. en minerale wol.*
- zijmuren > betonnen wand van 20cm of gelijkwaardig.*

De aanvraag houdt hier geen rekening mee. De bouwkundige aanbevelingen worden niet allen vertaald in het bouwkundig concept. Er is voor omwonenden zodoende geen enkele garantie dat de geluidshinder aanvaardbaar zal zijn. De loutere premisse dat 'er gekozen wordt om geen 85dBA te generen in de nachtsituatie' wordt op geen enkele wijze vertaald in een rechtszekere oplossing.

De Raad zal vaststellen dat het college van burgemeester en schepenen ditmaal ook fel de nadruk legt op het gegeven dat de activiteiten die georganiseerd kunnen worden, degenen zijn die niet voorkomen op bijlage 1 van titel II van Vlarem, en bijgevolg niet verboden kunnen worden. Het is volgens het college niet aan hen om te bepalen hoe vaak muziekactiviteiten georganiseerd kunnen worden en welke geluidsniveaus dan toegelaten zijn. Nog volgens het college is de hinder die verzoekende partij aanhaalt een vorm van hinder die de decreetgever aanvaardbaar acht indien wordt voldaan aan artikel 6.7 Vlarem II. Ook verwerende partij is meegegaan in deze motivering, en stelt dat 'de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar kan enkel opnemen in de voorwaarden dat geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan in de gebouwen en stellen dat moet voldaan worden aan de voorwaarden van art. 6.7 van Vlarem II'.

Zowel het college als verwerende partij gaan nog steeds een concreet onderhoud naar de hinderverwekkende activiteiten uit de weg. Het is volgens vaste rechtspraak niet mogelijk om de gunning te steunen op motieven die verband houden met wetgeving die een andere finaliteit dient. Verwerende partij moet niet de Vlarem-normen beoordelen, maar wel of de hinderlijke aard van het aangevraagde al dan niet inpasbaar is in de omgeving waarin het zich zal manifesteren.

Voor wat betreft de aard van activiteiten blinkt het aanvraagdossier weer uit in het minimaliseren van zowel de oppervlaktes als het gebruik van de verschillende gebouwen. Dat het oud gemeentehuis een café wordt uitgebaat door een 4x4 club is al dan niet bewust over het hoofd gezien door zowel de stad als D2S international.

Door de eigen beweringen van de stad kan er van worden uitgegaan dat het wel degelijk een grootschalige evenementenhal is. De bewering dat grotere evenementen die meer op autogebruikers gericht zijn 's avonds en zondagnamiddag enkel zouden plaatsvinden is totaal onrealistisch. De bewering van de stad dat het een kleinschalig project zou zijn wordt met deze door henzelf tegengesproken. Ook werd beweerd dat de meeste activiteiten overdag gingen plaatsvinden. Zoals zo vaak worden en werden de omwonenden door de stad steeds verkeerdelijk voorgelicht.

Het eerste middel is ernstig."

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens,

of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het komt aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat een vergunningverlenende overheid de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

De vergunningverlenende overheid heeft in de eerste bestreden beslissing volgende beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening: pagina 32 - 33 van de stedenbouwkundige vergunning.

...

Deze beoordeling — als uitvoering van art 1 1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen -houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4 3.1. van de codex De vergunningverlenende overheid heeft rekening gehouden met het vernietigingsarrest van 10 oktober 2017 bij het nemen van de thans bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing werd ook een concrete beoordeling gemaakt van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. pagina 2-3-4 van de stedenbouwkundige vergunning.

...

In de bestreden beslissing werden aanvullend een aantal overwegingen opgenomen inzake de akoestiek, nachtlawaai en overlast. pagina 5-6 van de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aard van de activiteiten heeft de vergunningverlenende overheid betrokken in haar besluitvorming

De verzoekende partij toont niet aan dat deze overwegingen foutief zijn of kennelijk onredelijk.

Ook bij de behandeling en weerlegging van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren in de rubriek "Het openbaar onderzoek" werd de hinder van de aanvraag voor de omringende bebouwing in de beoordeling betrokken.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt duidelijk dat de bestemming van het ontmoetingscentrum complementair is aan het landelijk woongebied aangezien dit kadert in het herstel van de centrumfunctie.

Ook de mogelijke hinderaspecten werden grondig onderzocht en beoordeeld in het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing. De door verzoekende partij aangehaalde rechtspraak is derhalve niet relevant.

De vergunningverlenende overheid heeft de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid niet overschreden.

De stad Sint-Truiden heeft in antwoord op de brief van 18 januari 2018, waarbij hoorrecht verleend werd, een omstandige motivering aan haar dossier toegevoegd: Beschrijving project goedgekeurd door schepencollege 09/02/2018: stuk 9 van het aanvullend administratief dossier van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Deze motivering wordt door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar volledig onderschreven en bijgetreden: pagina 23 van de stedenbouwkundige vergunning.

Deze motiveringsnota wordt integraal hernomen in de stedenbouwkundige vergunning: pagina 25 t.e.m. 31 van de stedenbouwkundige vergunning

In de motiveringsnota wordt zowel de bestaande omgeving besproken als het project zelf. Uit de beschrijving van de omgeving blijkt duidelijk dat in de onmiddellijke omgeving een grote verwevenheid van functies aanwezig is, die gepaard gaat met een zekere dynamiek, die eigen is aan een eerder groot dorp of grote deukern van Sint-Truiden (3300inwoners).

Het ontmoetingscentrum is een verbouwing van het voormalig gemeentehuis/ gemeenteschool. In dit opzicht heeft het gebouw steeds ten dienste gestaan van de gemeenschap. In het recent verleden - nadat het gebouw geen dienst meer deed als gemeentehuis of school - werden de gebouwen reeds sinds 2011 gebruikt door de actieve jeugdbeweging, 4x4club, en werd bij de gebouwen reeds jaarlijks een spiegel tent geplaatst voor festiviteiten. De bedoeling van het gemeentebestuur is dus de bestaande toestand te bestendigen en de mogelijkheid te bieden aan alle verenigingen van Zepperen om de bestaande gebouwen te gebruiken voor hun bijeenkomsten. De aard van de activiteiten, die er zullen plaats hebben, zullen dus niet wezenlijk verschillen van de activiteiten, die de laatste jaren reeds plaats vonden in de bestaande gebouwen.

Om de activiteiten optimaal te kunnen laten doorgaan op de bestaande locatie, worden de bestaande gebouwen aangepast aan de hedendaagse normen inzake thermische en akoestische prestaties, toegankelijkheid, sanitaire voorzieningen, brandveiligheid. Uit de cijfergegevens inzake volume, footprint en schaal blijkt dat de nieuwe toestand niet wezenlijk verschilt van de bestaande toestand en zich qua maatvoering, vormgeving, materiaalgebruik, architectuur, ... aanpast aan de omgeving, die een vrij heterogeen karakter heeft en waar hier en daar eveneens gebouwen voorkomen met een zekere dynamiek (horeca, handel supermarkt, diensten) en met een zekere omvang (supermarkt, feestzaal De Jachthoorn, Fruitbedrijf MacQueen, transportbedrijf, bedrijf in landbouwmachines.). Het voorliggend project met gedeeltelijk nieuwbouw (polyvalente zaal) vormt bijgevolg geen uitzondering in de omgeving, noch qua bebouwd volume noch qua activiteiten.

De motiveringsnota van de stad gaat eveneens in op de verkeersveiligheid en de mobiliteitsimpact van het project en de maatregelen, die getroffen worden om de omgeving van het ontmoetingscentrum zo veilig mogelijk te maken en de mobiliteitsimpact zo beperkt mogelijk te houden.

Wat betreft de geluidshinder gaat de motiveringsnota dieper in op de akoestisch performantie van het gebouw. Pagina 23+24 van de stedenbouwkundige vergunning.

Het stadsbestuur heeft dus een afweging moeten maken bij de keuze van de vestigingsplaats van het ontmoetingscentrum van Zepperen tussen enerzijds het mobiliteitsaspect en anderzijds het aspect hinder, die mogelijk kan optreden in de buurt van het ontmoetingscentrum. "Vanuit het oogpunt mobiliteit heeft een vestiging van een ontmoetingscentrum op een centrale plaats het voordeel dat de meerderheid van de bevolking zich te voet of per fiets kan verplaatsen naar het buurtcentrum en dat er minder autobewegingen ontstaan, hetgeen voor de verkeersveiligheid en het milieu (uitstoot CO2, fijn stof .) voordelig is. Nadeel is dat de omgeving een vorm van hinder kan ondervinden door de dynamiek, die ontstaat bij het vestigen van een ontmoetingscentrum in de kern. Daartegenover staat dat dergelijke dynamiek ook het buurtleven bevordert en de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Immers zullen de activiteiten, die in het buurtcentrum zullen plaats hebben, doorgaans weinig of geen hinder veroorzaken, maar wel het dorp 'levendig' houden. Bij de vraag waar het ontmoetingscentrum het best kan ingeplant worden, slaat voor de stad Sint-Truiden de balans dus duidelijk door naar de centrale ligging, binnen de kern van het dorp. "

Het middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij verliest daarbij echter (bewust) uit het oog dat de motivering van de bestreden beslissing wezenlijk verschillend is van de motivering van de eerdere vergunningsbeslissing van 6 april 2016 die door het door verzoekende partij genoemde arrest werd vernietigd.

A.2. Verenigbaarheid met de landelijke omgeving

De motivering van de bestreden beslissing m.b.t. dit aspect is zeer uitgebreid en volledig nieuw en luidt als volgt:...

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt bovendien bijkomend als volgt gemotiveerd in de bestreden beslissing:...

Ook in de motiveringsnota van tussenkomende partij die verwerende partij op blz. 27-28 van de bestreden beslissing integraal overneemt en waarvan verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat zij deze bijtreedt en tot de hare maakt, wordt eveneens uitgebreid ingegaan op de inpasbaarheid in de landelijke omgeving en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:...

Verzoekende partij uit geheel geen inhoudelijke kritiek op deze zeer uitgebreide motivering en toont geenszins aan dat deze motivering niet zou volstaan om de verenigbaarheid met de landelijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening aan te tonen.

A.3. Beweerde geluidshinder

Verzoekende partij stelt dat hij geluidshinder zal ondervinden doordat er tal van hinderverwekkende activiteiten zullen plaatsvinden in het ontmoetingscentrum waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Allereerst dient benadrukt te worden dat verzoekende partij in het dorpscentrum van Zeperen woont, waardoor hij zoals elke burger de normale hinder dient te verdragen die de centrumfunctie van het gebied waarin hij woont met zich meebrengt.

Uw Raad heeft, zoals verzoekende partij zelf stelt, herhaaldelijk gesteld dat er pas sprake kan zijn van een ernstig nadeel dat een schorsing kan rechtvaardigen wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan de zone waarin een burger woont en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de burger mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De inplanting van een gemeenschapscentrum in het centrum van een dorp kan geenszins als abnormaal beschouwd worden.

In de bestreden beslissing werd de mogelijke geluidshinder uitvoering onderzocht en weerlegd, dit in tegenstelling tot de eerdere beslissing van verwerende partij van 6 april 2016, die werd vernietigd door Uw Raad.

Tussenkomende partij verwijst meer bepaald naar volgende motivering die is opgenomen in de bestreden beslissing:...

Ook in de motiveringsnota van tussenkomende partij die verwerende partij op blz. 25 t.e.m. 31 van de bestreden beslissing integraal overneemt en waarvan verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat zij deze bijtreedt en tot de hare maakt, wordt eveneens uitgebreid ingegaan op de beweerde geluidshinder:...

Uit deze motivering blijkt dat in de bestreden beslissing alle aspecten die relevant zijn om de mogelijke geluidsoverlast te beoordelen uitvoerig werden onderzocht en dat er geen reden is om aan te nemen dat verzoekende partij bovenmatige hinder zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Wat betreft de akoestische isolatie werd er door verwerende partij terecht gesteld dat tussenkomende partij in de uitvoeringsfase gekozen heeft voor bijkomende isolatie in de wanden van de multifunctionele zaal en dat ook het glas werd gewijzigd van dubbel naar driedubbel glas.

Ten bewijze daarvan wordt door tussenkomende partij technische fiches nr. 20 en nr. 51 bijgebracht uit het uitvoeringsdossier van het ontmoetingscentrum op basis waarvan de werken gegund werden. (stukken 2 en 3) Deze fiches hebben respectievelijk betrekking op de isolatieplaten die gebruikt worden in de wanden en op het gebruikte glas.

In technische fiche nr. 20 worden de technische kenmerken van de gebruikte isolatieplaten van het type 'Cladipan 31' vermeld. Uit deze fiche blijken o.m. de volgende kenmerken:

- Dikte van 200mm*
- Uitstekende akoestische isolatie*
- Zeer goede geluidsisolatie: $R_w = 50$ dB*

Uit de technische fiche nr. 51 blijkt dan weer dat er glas van het type 'Sanco Triple' gebruikt wordt, waarbij 'Triple' slaat op het feit dat het over driedubbel glas gaat. 31

Uit deze technische fiches blijkt dat tussenkomende partij deze beter akoestisch isolerende materialen wel degelijk zal laten aanwenden bij de bouw van het ontmoetingscentrum, zodat er geen risico is dat tussenkomende partij alsnog andere materialen zou gebruiken zoals verzoekende partij lijkt te insinueren.

De werken werden reeds gegund en waren reeds in uitvoering toen deze werden stopgezet ingevolge het eerdere schorsingsarrest van Uw Raad, zodat tussenkomende partij noch de driedubbele beglazing, noch de dikkere isolatieplaten nog kan wijzigen.

In de bestreden beslissing wordt de bijkomende akoestische isolatie ook uitgebreid besproken, wat een wezenlijk verschil maakt met de vergunningsbeslissing waarover Uw Raad zich in arrest RvVb/UDN/1718/0350 van 18 december 2017.

Tussenkomende partij voegde tevens een geluidsstudie toe aan haar aanvraag, waarin bevestigd wordt dat zelfs de oorspronkelijke akoestische isolatie, dus met 18 cm isolatie in de wanden en dubbel glas (zie blz. 5 geluidsstudie – stuk 5), reeds voldeed om ervoor te zorgen dat er geen overlast ontstaat bij geluidsproductie gelijk aan 85dB(A) overdag, 80dB(A) in de avond en 75 dB(A) 's nachts (blz. 6 geluidsstudie – stuk 5):

“Met bovenstaande geluidsbronnen wordt voldaan aan de grenswaarden voor de nacht volgens VLARREM II in het woongebied rondom de zaal.”

In de geluidsstudie werd ook concreet de geluidsemissie naar de woning van verzoekende partij onderzocht die zoals vermeld op blz. 4 van de geluidsstudie overeenkomst met ontvangstpunt P2. In de tabel die is opgenomen op blz. 6 van de geluidsstudie wordt duidelijk gesteld dat zelfs met de oorspronkelijk voorzien isolatie en het oorspronkelijk voorziene glas de geluidsnorm gerespecteerd wordt op de plaats van de woning van verzoekende partij:

Met de betere akoustische isolatie van de wanden en het driedubbel glas zal het geluidsniveau nog dalen en bijgevolg ook ter hoogte van de woning van verzoekende partij ver onder de normen blijven.

Tussenkomende partij heeft ook geenszins de bedoeling om in het ontmoetingscentrum activiteiten toe te laten die na 22u een geluidsproductie tot 85dB(A) met zich mee zouden brengen. Zoals in de bestreden beslissing herhaaldelijk gesteld wordt heeft tussenkomende partij op de gazometersite aan het station een fuifbunker gebouwd waar activiteiten kunnen doorgaan met een hogere geluidsproductie.

Verzoekende partij toont dan ook geenszins aan dat hij enige hinder zou ondervinden door een slechte akoustische isolatie.

Ook wat betreft het mogelijke nachtlawaai wordt de uitvoerige motivering uit de bestreden beslissing die hierboven werd geciteerd geheel niet weerlegd door verzoekende partij.

Verzoekende partij stelt dat de geluidsnormen die in de bestreden beslissing vermeld worden, namelijk 85dB(A) overdag, 80dB(A) in de avond en 75 dB(A) 's nachts enkel van toepassing zijn op niet-ingedeelde inrichtingen. Dat klopt, doch het ontmoetingscentrum is ook een niet-ingedeelde inrichting, zodat tussenkomende partij niet inziet wat hieraan niet juist zou zijn.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing de volgende voorwaarde opgelegd:

“Er mogen geen Vlarengedeelde muziekactiviteiten doorgaan binnen de gebouwen. Er dient voldaan aan art. 6.7 van Vlarengedeelde II.”

Tussenkomende partij zal deze voorwaarde ook naleven, zodat verzoekende partij niet dient te vrezen dat de geluidsnormen zullen overschreden worden.

Verzoekende partij insinueert tevens dat het college van burgemeester en schepenen naar eigen goeddunken toelating zou kunnen verlenen voor activiteiten met een geluidsniveau tot 100 dB(A).

Dit is niet correct, aangezien de in de bestreden beslissing terecht wordt verwezen naar de voorwaarden die art. 6.7.3 Vlarengedeelde II daaraan stelt, namelijk:

“1° de muziekactiviteit voorafgaand is aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de muziekactiviteit plaatsgrijpt; en

2° het college, vermeld in punt 1°, de muziekactiviteit toelaat. Die toelating kan evenwel alleen gegeven worden indien het geluidsniveau in de inrichting $L_{Aeq,60min} \leq 100$ dB(A) en de muziekactiviteit gekoppeld is aan een bijzondere gelegenheid. Indien de muziekactiviteit doorgaat in een feestzaal, lokaal of schouwspelzaal moet cumulatief aan de volgende criteria wordt voldaan:

***a)** maximaal 12 gelegenheden per jaar;*

***b)** maximaal 2 gelegenheden per maand;*

c) de sommatie van deze gelegenheden mag zich maximaal over 24 kalenderdagen per jaar spreiden (ingeval een muziekactiviteit avonduren alsook morgenuren van de daarop volgende kalenderdag omvat, worden 2 kalenderdagen geteld).

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de muziekactiviteit plaatsvindt, kan beperkende maatregelen opleggen, bijvoorbeeld voor het maximaal toegelaten geluidsniveau of voor de duur van de muziekactiviteit.” 33

De activiteiten waarvoor een geluidsniveau tot 100 dB(A) kan toegestaan worden door het college zijn bijgevolg beperkt en kunnen bovendien aan beperkende voorwaarden worden onderworpen.

De beweerde geluidshinder die verzoekende partij beweert te zullen ondervinden kan dan ook niet het gevolg zijn van de uitvoering van de werken op zich waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Het college zal aanvragen voor activiteiten met een geluidsniveau tot 100 dB(A) zorgvuldig onderzoeken en indien nodig deze aanvragen weigeren of beperkende maatregelen opleggen.

Zoals in de bestreden beslissing terecht gesteld wordt, wordt in artikel 5 van het GAS-reglement van tussenkommende partij volgende bijkomende geluidsnorm opgelegd:

“Zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de burgemeester is het volgende verboden in de openbare ruimte: vocale, instrumentale of muzikale audities, het gebruik van luidsprekers, versterkers of andere apparaten of toestellen die geluidsgolven voortbrengen en die de geluidsnorm overtreffen. Deze geluidsnorm bedraagt 45 dB(A) gemeten in de omringende woningen en 85 dB(A) voor de zaak.”

De activiteiten in het ontmoetingscentrum zullen bijgevolg niet meer dan 45 dB(A) mogen produceren, gemeten in de omliggende woningen. In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld dat dit het geluidsniveau is dat vergelijkbaar is met het geluid van een koelkast die aanslaat of een voorbijrijdende auto.

Verzoekende partij toont dan ook geenszins aan dat het aannemelijk is dat hij enige noemenswaardige geluidshinder zal ondervinden door het gemeenschapscentrum.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert zal het ontmoetingscentrum geen luidruchtige feestzaal zijn waar voortdurend grote aantallen personen geluidsoverlast zullen veroorzaken. Dit blijkt ook uit de opsomming van de meest intensieve gebruikers zoals vermeld in de bestreden beslissing:

- “- Zepperse toneelvrienden: ca. 200 personen*
- buurtrestaurant Zeppere Tegoar: ca. 70 personen*
- activiteiten landelijke gilde: max. 90 personen*
- KVLV: max. 60 personen*
- Ziekenzorg: 50-70 personen”*

Al deze gegronde argumenten op basis waarvan in de bestreden beslissing tot het besluit gekomen wordt dat er geen bovenmatige geluidshinder zal veroorzaakt worden, worden door verzoekende partij niet weerlegd.

Verzoekende partij overschat ook systematisch de capaciteit van het ontmoetingscentrum waar hij stelt dat de polyvalente zaal een capaciteit zou hebben van 400 personen, terwijl deze maximum 300 personen bedraagt, alsook waar hij stelt dat het gehele ontmoetingscentrum een capaciteit van 700 personen zou hebben, terwijl de totale capaciteit in een worst-case scenario dat zich waarschijnlijk nooit zal voordoen 477

personen bedraagt, zoals in de bestreden beslissing wordt verduidelijkt in het kader van de mobiliteitsimpact.

De mogelijke geluidshinder werd uitvoerig en concreet onderzocht, wat afdoende blijkt uit de uitgebreide en concrete motivering van de bestreden beslissing, welke motivering door verzoekende partij niet inhoudelijk wordt weerlegd.

A.4. Beweerde mobiliteitshinder

Verzoekende partij stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden voorzien zijn voor de functies die in het ontmoetingscentrum zullen ondergebracht worden en stelt dat verwerende partij haar toevlucht zou nemen tot lapmiddelen die geen enkele rechtszekerheid zouden hebben.

Het aantal nodige parkeerplaatsen werd echter wel degelijk afdoende onderzocht.

De verklarende nota bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning bevat op blz. 14 en 15 een uitgebreide motivatie m.b.t. de mobiliteit en het aantal voorziene parkeerplaatsen op de site. Er wordt meer bepaald het volgende gesteld: ...

Zowel de fietsenparkings als de parkings voor auto's die in de verklarende nota vernoemd worden zijn duidelijk aangegeven op de bouwplannen en bevinden zich op de site zelf waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het ontmoetingscentrum zal verschillende functies hebben die zelden allemaal op hetzelfde ogenblik zullen gebruikt worden. De voorziene parkeerplaatsen zullen dan ook op verschillende uren gebruikt kunnen worden voor de verschillende functies.

Het is dan ook geenszins onredelijk of onzorgvuldig dat in de bestreden beslissing voor de berekening van het aantal nodige parkeerplaatsen werd uitgegaan van de grootste zaal en deze als maatvoerend voor het project te beschouwen: ...

Er zijn dan ook voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Ook in de motiveringsnota van tussenkomenende partij die verwerende partij op blz. 27-28 van de bestreden beslissing integraal overneemt en waarvan verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat zij deze bijtreedt en tot de hare maakt, wordt eveneens uitgebreid ingegaan op de beweerde mobiliteitshinder: ...

Verzoekende partij stelt dat er bijkomend bij de polyvalente zaal nog 3 onderdelen van het ontmoetingscentrum zullen zorgen voor bijkomende parkeerdruk, namelijk:

- Privé-bar: 178 m² (waarmee verzoekende partij de lokalen voor de 4x4 club lijkt te bedoelen)
- Het KLJ-lokaal: 145 m²
- Andere onbenoemde lokalen: 70 m²

Het zal echter slechts zelden voorkomen dat alle functies van het ontmoetingscentrum samen gebruikt worden, zodat de voorziene parkeerplaatsen op verschillende uren voor de verschillende functies kunnen gebruikt worden.

Bovendien kan bezwaarlijk beweerd worden dat een KLJ-lokaal, dat bestemd is voor jongeren van de jeugdbeweging die niet over een auto beschikken, enige noemenswaardige parkeerdruk zal veroorzaken.

Daarbij dient ook nog benadrukt te worden dat er als flankerende maatregel ook bijkomende parkings in de vorm van langsparkeren op het openbaar domein langs de Roosbeekstraat worden voorzien door tussenkomende partij (zie blz. 14 en 15 Verklarende nota), hoewel deze strikt genomen niet noodzakelijk zijn om de parkeernorm zoals bepaald in artikel 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening te respecteren.

Het door tussenkomende partij bij de aanvraag gevoegde grondplan m.b.t. de buitenaanleg toont aan dat er in totaal 33 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het domein van tussenkomende partij bij het ontmoetingscentrum: 18 links bovenaan het plan + 8 langs de Eynestraat en 7 langs de Roosbeekstraat. (stuk 7)

De 6 bijkomende parkeerplaatsen langs de Eynestraat worden niet op het voetpad geplaatst zoals verzoekende partij ten onrechte beweert. Op de plannen van de omgevingsaanleg is immers duidelijk te zien dat het nieuwe voetpad naast deze parkeerplaatsen loopt met tussen de parkeerplaatsen en het voetpad nog een groenzone.

Het feit dat het dwarsparkeren wordt vervangen door langsparkeren is bewust gedaan om de verkeersveiligheid te verhogen, zoals ook gesteld wordt in de bestreden beslissing. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert wordt de verkeersveiligheid bijgevolg wel degelijk verhoogd.

De bijkomende parkings op het openbaar domein zorgen reeds voor een eerste buffer tijdens piekmomenten.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert is de buitenaanleg met de bijkomende parkings op het openbaar domein niet vergunningsplichtig aangezien deze vrijgesteld is van omgevingsvergunning op grond van art. 10, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de uitvoering van de volgende handelingen op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren:

...

2° het aanbrengen van een andere verharding met een maximale uitbreiding van 150 vierkante meter. De vrijstelling geldt niet als de bestaande weg een aardeweg, grindweg, steengruisweg of kasseiweg is;”

Het bestek voor de omgevingsaanleg en de bijhorende plannen werden ook reeds goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 april 2018 (stuk 6), wat de nodige garanties biedt aan verzoekende partij dat de omgevingsaanleg wel degelijk zal uitgevoerd worden.

De parkings die op de site van het ontmoetingscentrum zelf en op het openbaar domein zijn gelegen voldoen op zich reeds ruimschoots om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Tussenkomende partij bracht bij het aanvraagdossier bovendien tevens een overeenkomst bij met de eigenaar van de naastgelegen parking van de supermarkt met 51 parkeerplaatsen. (stuk 8) Hoewel deze overeenkomst niet noodzakelijk is om aan de parkeerbehoefte van het ontmoetingscentrum te voldoen biedt deze een bijkomende buffer voor de gevallen waarin er toch een uitzonderlijk grote parkeerbehoefte zou zijn bij een bepaald evenement.

Verzoekende partij stelt dat deze overeenkomst niet rechtszeker zou zijn omdat deze enkele voorwaarden stelt, namelijk het voorzien van extra verlichting op de eigen parking en een akkoord over de aanleg van het voetpad dat beide parkings verbindt, alsook omdat de overeenkomst opzegbaar is.

De verlichting op de eigen parking wordt voorzien door concludante, die hiervoor reeds de nodige besprekingen heeft gehad met Infrac die deze mee zal opnemen in het straatnet, en in het uitvoeringsontwerp van de omgevingsaanleg, waarvoor het bestek reeds is goedgekeurd en waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, is het voetpad dat de site van het ontmoetingscentrum verbindt met de parking van de naastgelegen supermarkt ook reeds voorzien, zodat er geen twijfel over bestaat dat deze voorwaarden vervuld zullen worden.

Het feit dat de overeenkomst met 6 maanden opzegbaar is betekent niet dat deze overeenkomst rechtsonzeker is. Het is evident dat de eigenaar van de parking van de supermarkt geen zakelijk recht toestaat aan tussenkomende partij op een parking die gebruikt wordt voor de supermarkt.

Het akkoord dat werd bereikt over het gebruik van deze parking toont evenwel aan dat de eigenaar van de parking van de supermarkt bereidwillig meewerkt om ervoor te zorgen dat ook op piekmomenten aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Het feit dat de eigenaar van de supermarkt er in de notariële akte van verkoop van het perceel waarop deze gelegen is akkoord ging met het feit dat de parking ook door de KLJ mag gebruikt worden op zondagnamiddag en één keer per jaar om een spiegeltent te plaatsen (zie artikel III stuk 9) toont eveneens aan dat deze eigenaar zich zeer soepel opstelt en ervoor open staat dat de parking van de supermarkt ook door bezoekers van het ontmoetingscentrum wordt gebruikt.

Het feit dat een overeenkomst opzegbaar is met een voldoende lange opzegtermijn is gebruikelijk en maakt deze niet rechtsonzeker.

De opzegtermijn biedt tussenkomende partij ook de mogelijkheid om in het slechtste geval een andere oplossing te zoeken voor uitzonderlijke parkeerbehoeften bij bepaalde evenementen. Zoals in de bestreden beslissing reeds gesteld werd zijn er ook andere oplossingen mogelijk, zoals het volledig afsluiten van de Eynestraat bij grote evenementen, welke sowieso uitzonderlijk zullen zijn.

Zoals in de bestreden beslissing gesteld wordt is het evident dat de grootste evenementen 's avonds en op zondagnamiddag zullen doorgaan, wanneer de parking van de naastgelegen supermarkt kan gebruikt worden. Hiermee zal ook rekening gehouden worden bij de planning van de evenementen.

De voorziene parkings op de site zelf, de voorziene buffers en de parking van de naastgelegen supermarkt bieden voldoende zekerheid opdat verzoekende partij geen bovenmatige overlast zal ondervinden inzake mobiliteit.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht gesteld dat zelfs in het worst-case scenario er voldoende parkings beschikbaar zijn:...

Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat hij bovenmatige mobiliteitshinder zal ondervinden waardoor het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan de zone waarin hij woont en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de burger mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Uit de motivatie van de bestreden beslissing blijkt wel degelijk dat de mogelijke mobiliteitshinder uitgebreid en concreet werd onderzocht en dat er op grond van een uitvoerige motivatie terecht werd besloten dat de bestreden beslissing geen mobiliteitshinder tot gevolg zal hebben.

A.5. Beweerde andere vormen van overlast

De andere vormen van overlast die verzoekende partij beweert te zullen ondervinden, waarvan door hem als voorbeelden het lawaai van aankomende en naar huis gaande bezoekers, de wildplassers en het weggooien van afval op de openbare weg en in de achterliggende tuinen wordt aangehaald, is louter hypothetisch en wordt door verzoekende partij op geen enkele wijze concreet en objectief onderbouwd.

In de bestreden beslissing wordt overigens concreet ingegaan op deze beweerde andere overlastfenomenen:...

In de weerlegging van de bezwaren in de rubriek 'Het Openbaar Onderzoek' werd tevens terecht het volgende gesteld m.b.t. deze beweerde andere vormen van overlast:...

Ook in de motiveringsnota van tussenkomenende partij die verwerende partij op blz. 30 van de bestreden beslissing integraal overneemt en waarvan verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat zij deze bijtreedt en tot de hare maakt, wordt eveneens uitgebreid ingegaan op de beweerde andere vormen van hinder:...

Indien er al andere vormen van hinder zouden veroorzaakt worden zijn deze inderdaad niet het gevolg van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, doch wel aan een niet-correct gebruik ervan.

Verzoekende partij lijkt er opnieuw vanuit te gaan dat hij geen enkele hinder mag ondervinden van de functies die in een dorpscentrum aanwezig zijn, welk standpunt niet gevolgd kan worden.

Indien er bovenmatige hinder zou kunnen ontstaan door nachtlawaai, wildplassen en/of het achterlaten van afval – wat niet wordt aangetoond door verzoekende partij – kan deze hinder efficiënt worden tegengegaan door de middelen inzake bestuurlijke handhaving waarover tussenkomenende partij beschikt en zo nodig door tussenkomst van de politie.

Verzoekende partij toont niet aan dat hij bovenmatige hinder zal ondervinden door de door hem beweerde andere vormen van overlast waardoor het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan de zone waarin hij woont en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de burger mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Uit de motivatie van de bestreden beslissing blijkt wel degelijk dat de mogelijke andere vormen van overlast uitgebreid en concreet werden onderzocht en dat er op grond van een uitvoerige motivatie terecht werd besloten dat de bestreden beslissing geen andere vormen van overlast tot gevolg zal hebben.

Uit dit alles dient besloten te worden dat het eerste middel niet ernstig is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven die worden vermeld in de bestreden beslissing. De motivering moet bovendien afdoende zijn.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenende bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

2.

De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1715/0137 dat de verwerende partij niet voldoende zorgvuldig de impact van de aanvraag, en met name de geluidshinder en de hinder door overlast, op de in de omgeving bestaande toestand heeft onderzocht.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw onvoldoende rekening houdt met de impact van het ontmoetingscentrum en de daar georganiseerde activiteiten op de omgeving, in het bijzonder wat betreft de geluidshinder, overlast en mobiliteitsproblemen, en dus op onzorgvuldige wijze de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht. De verwerende partij zou daardoor het gezag van gewijsde van de arresten van 10 oktober 2017 met nummers RvVb/A/1718/0137 en RvVb/A/1718/0138 hebben miskend.

3.

De verzoekende partij overtuigt in haar uiteenzetting op het eerste gezicht niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig of onredelijk heeft beoordeeld.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing concreet na of het gevraagde ontmoetingscentrum op de site en in de bestaande omgeving inpasbaar is. De verwerende partij wijst er op dat de site in een eerder heterogene omgeving met diverse woontypologieën gelegen is, met verschillende handelszaken en verblijfgelegenheid in de onmiddellijke nabijheid die gepaard gaan met een zekere dynamiek. De site, die al van oudsher een centrale en actieve plek in het dorpsweefsel inneemt, garandeert volgens de verwerende partij door haar ligging de bereikbaarheid via het openbaar vervoer, te voet en met de fiets. De activiteiten die er zullen plaatsvinden, zijn gericht op het dorpsleven. Het ontmoetingscentrum past volgens de verwerende partij dan ook functioneel in de omgeving.

De verwerende partij onderzoekt vervolgens of het ontmoetingscentrum een hinderlijke impact heeft op de omliggende bebouwing. Zij gaat zowel bij de beschrijving van de aanvraag, als bij de beoordeling van de bezwaren uit de beide openbare onderzoeken en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening na wat de akoestische impact is van het gebouw op de omgeving. De verwerende partij stelt vast dat het project werd gegund met materialen met een hogere akoestische kwaliteit dan voorzien in het oorspronkelijke concept en dan die waarvan wordt uitgegaan in de geluidstudie. Zij wijst er verder op dat de meest hinderlijke activiteiten zullen plaatsvinden in de nieuwbouw en veel kleinere activiteiten zoals vergaderingen, nagenoeg geen impact hebben op de omwonenden. De verwerende partij stelt uit de bijgevoegde geluidstudie vast dat er voldaan wordt aan de geluidsnormen uit artikel 6.7.4 Vlare II. Enkel voor activiteiten luider dan 85 dB(a) is na 22u een zwaardere constructie vereist, maar de aanvrager zou er volgens de verwerende partij voor opteren om geen dergelijke Vlare-ingedeelde muziekactiviteiten in het ontmoetingscentrum te organiseren. Bovendien legt de GAS-reglementering een maximale geluidsnorm van 45 dB(a) op voor in de omringende woningen. Aan de hand van de voormelde gegevens oordeelt de verwerende partij dat al het mogelijke is gedaan om geluidshinder te vermijden of alleszins tot een minimum te beperken. Zij legt daarbij de uitdrukkelijke voorwaarde op dat er geen Vlare-ingedeelde muziekactiviteiten binnen de gebouwen mogen doorgaan en er voldaan dient te worden aan artikel 6.7 van Vlare II. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat zij het met die beoordeling niet eens is, maar zij overtuigt op het eerste gezicht niet dat de beoordeling van de geluidsimpact kennelijk onredelijk zou zijn en de genomen maatregelen, met inbegrip van de opgelegde voorwaarde, niet zouden volstaan om eventuele geluidshinder voor de omgeving tot een normaal te tolereren niveau te beperken.

Met betrekking tot de andere vormen van overlast verwijst de verwerende partij naar het belang van participatie bij het voorkomen van overlast en de sociale rol die het ontmoetingscentrum hier als incubator van goed nabuurschap kan spelen, waaruit zij besluit dat het gebouw eerder een positieve bijdrage geeft inzake overlast dan dat deze zou worden vergroot. Effectieve overlast kan volgens de bestreden beslissing worden aangepakt via het gemeentelijk GAS-reglement, dat alle mogelijke vormen van overlast definieert. Specifiek wat het wildplassen betreft, wijst de verwerende partij op de uitbreiding van de sanitaire voorzieningen. De verzoekende partij vindt de verwijzing naar de 'burgerzin' grotesk maar maakt in haar uiteenzetting op het eerste gezicht de kennelijke onredelijkheid of ontoereikendheid van de motivering op dat punt niet aannemelijk.

De verwerende partij onderzoekt in de bestreden beslissing eveneens de impact van het aangevraagde op de mobiliteit. Zoals wordt vastgesteld in de beoordeling van het tweede middel, overtuigt de verzoekende partij op het eerste gezicht niet dat het project te weinig parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voorziet en een verkeersonveilige situatie creëert.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij op het eerste gezicht de vernietigingsmotieven van het arrest van de Raad van 10 oktober 2017 bij haar beoordeling heeft betrokken en de

inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaande omgeving ditmaal wel zorgvuldig heeft onderzocht en in redelijkheid beoordeeld.

Het middel is niet ernstig.

A.2. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 163 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 4.3.1 VCRO en artikel 2 en 3 van de Motiveringswet. Ze zet dat als volgt uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

Het eerste onderdeel steunt zich op de vaststelling dat de aanvraag strijdig is met de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden wegens het gebrek aan voldoende autostalplaatsen en fietsenstandplaatsen.

Artikel 163 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden luidt als volgt:

...

Artikel 4.3.1 § 1 VCRO bevat het volgende:

...

Een eerste belangrijke vaststelling is dat de aanvraag geen omgevingsrapport bevat. Ten tweede verwijst verzoekende partij naar de onder stuk 5 bijgebrachte fotoreportage waaruit genoegzaam blijkt dat momenteel de parkeerbehoefte zwaar ondermaats is.

In de beantwoording van de bezwaren geeft verwerende partij aan dat de aanvraag ressorteert onder de categorie ‘vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen’, met gevolg dat volgens de verordening de volgende voorzieningen te worden opgenomen in de aanvraag: 1 autostalplaats per 10 zitplaatsen en 1 fietsenstandplaats per 10 zitplaatsen.

In het vorige bestreden besluit wordt hierover het volgende gemotiveerd op pagina 13:

...

In het thans bestreden besluit gaat verwerende partij er opnieuw van uit dat zij zich kan beperken tot de berekening van de grootste zaak, die maatvoerend zou zijn voor het ganse project, maar gaat er volledig aan voorbij dat het project nog andere zalen telt. Zo telt het project, naast de grootste zaal, de volgende bijkomende zalen:

- *privé-bar: 178m²*
- *het KLJ-lokaal: 145m²*
- *andere onbenoemde lokalen: 70m²*

Deze zaalruimte wordt NIET opgenomen in de berekening van verwerende partij. Er geldt geen enkel valabel argument om deze ruimte ter zijde te laten, minstens motiveert verwerende partij dit niet in het bestreden besluit. Het valt binnen de gerede verwachtingen dat binnen het project allerhande festiviteiten zullen worden georganiseerd die zich zullen uitstrekken dat verschillende zalen.

Hierdoor zal het complex met een oppervlakte van 540m² aan polyvalente ruimtes toegankelijk zijn voor 700 personen, waarvan het grootste deel met de wagen komt – maar geconfronteerd zal worden met een volstrekt ontoereikende parkeervoorziening.

Op dit ogenblik is de parkeervoorziening enkel berekend op de grootste zaal, met gevolg dat er dan ook enkel verkeersgenererende activiteiten worden georganiseerd in de grootste zaal OF in een kleinere zaal, maar niet in verschillende zalen tezamen. In alle ernst kan niet worden betwist dat dit niet het uitgangspunt is van de aanvraag. Verwerende partij heeft zulks ook niet gestipuleerd bij bijzondere voorwaarde, zodat de stedenbouwkundige vergunning het toelaat om activiteiten te organiseren in verschillende zalen.

Verwerende partij heeft het bovendien toegestaan dat 5 parkeerplaatsen worden gevestigd, zij het deels of volledig, op het voetpad. De vestiging van parkeerplaatsen op het voetpad is zonder enige discussie in strijd met de verkeersreglementering. De parkeervoorziening moet worden opgevangen op het eigen terrein, of op andere rechtszekere locaties in de nabijheid van de aanvraag, maar kan uiteraard niet worden afgewenteld op het openbaar domein dat werd opgericht voor de verplaatsingen van de zwakke weggebruiker.

Door het toe te staan dat de verschillende zalen gelijktijdig worden gebruikt voor allerlei activiteiten, maar de parkeervoorziening enkel af te toetsen aan de grootste zaal, heeft verwerende partij het aangehaalde artikel van de verordening geschonden.

Om diezelfde reden heeft verwerende partij de verordening geschonden door te weinig fietsenstalling te voorzien. Hier geeft verwerende partij zelfs toe dat er maar 3 'plaatsen' zijn, terwijl in haar verkeerde visie – waar dus enkel de grootste zaal maatvoerend zou zijn – er minstens 22 fietsenstandplaatsen moeten worden voorzien volgens de verordening. Het wordt niet verduidelijkt welke oppervlakte de 3 plaatsen hebben en hoeveel fietsen er terecht kunnen.

Tweede onderdeel

Het tweede onderdeel is gegrond op de kritiek dat verwerende partij heeft nagelaten om de mobiliteitsimpact van de aanvraag grondig te onderzoeken en geen rechtszekere oplossing heeft geboden voor deze problematiek. Diengaande dient te worden gewezen op de volgende passage in het vorige bestreden besluit op pagina 13:

“Er zal verder gezocht worden om in functie van pieken bijkomende parkeercapaciteit ter beschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar.” (stuk 1)

Op pagina 19 van het tweede bestreden besluit wordt die motivering klakkeloos hernomen (stuk 8). Ook in het thans bestreden besluit is dit het geval op pagina 32 (stuk 15).

In een vrij vergelijkbare zaak, waarbij een feestzaal met eveneens preciaire parkeervoorziening ter beoordeling stond, oordeelde uw Raad het volgende in het arrest nr. RvVb/A/1516/0103 van 13 oktober 2015:

...

Ook in voorliggend dossier gaat verwerende partij uit van een toekomstige en onzekere gebeurtenis over een punt dat zij als essentieel heeft beschouwd. Het bestreden besluit staat op dit punt bol van de hypothesen: “Er zal verder gezocht worden om in functie van

pieken bijkomende parkeercapaciteit ter beschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar”.

Tot op heden is er enkel een zeer precare afspraak met de aanpalende buurtwinkel die geen enkele rechtszekerheid voor het probleem biedt. De kritieken die verzoekende partij eerder heeft geformuleerd tegen dit akkoord, worden hier als integraal herhaald beschouwd.

*Uw Raad zal uit de plannen kunnen opmaken dat de vergunningsaanvrager de plannen **bewust misleidend** heeft opgesteld door een verbinding in te tekenen naar de parking van de nabijgelegen Eurospar. Uit het ‘akkoord’ blijkt zeer duidelijk dat deze parking helemaal niet vrij zal kunnen worden aangewend door de evenementenzaal.*

Hetzelfde geldt voor de zogenaamde ‘overflow parkings’ waarvan één wederrechtelijk werd aangelegd, en dus niet stedenbouwkundig vergund is, waarvan voor de andere zelfs geen toestemming van de eigenaar kan worden bekomen.

De overflow parkings bevinden zich tevens op een afstand van ongeveer 800m, zodat het meer waarschijnlijk is dat bezoekers zullen wildparkeren. Ook deze oplossingen om de mobiliteitshinder in te dammen mankeert iedere ernst, is zuiver hypothetisch, en kan geenszins worden beschouwd als een vaststaand gegeven.

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat verwerende partij eenzijdig focust op het aantal parkeerplaatsen, maar de andere door verzoekende partij aangekaarte hinder compleet uit de weg gaat. In dit verband kan nogmaals worden verwezen naar het reeds aangehaalde arrest van 13 oktober 2015, waar uw Raad ook nog het volgende heeft gesteld:...

Verzoekende partij heeft in haar bezwaar opgeworpen dat de bestaande situatie nu reeds zware overlast creëert, dat het probleem van de actuele verkeersonveiligheid goed gekend is bij de stad (het voorbije jaar hebben er 4 ongevallen plaatsgevonden waarvan 1 met dodelijke afloop), dat de bestaande supermarkt voor ernstige overlast zorgt (laden en lossen van vrachtwagens) en dat de krantenwinkel en de bank reeds gebruik maken van de veel te kleine parking van de aanvraag (stuk 3/3).

Verzoekende partij woont ook pal tegenover de uitrit van het geplande project. Ook met die specifieke situatie wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing.

Verzoekende partij heeft ook stellig de indruk dat de vergunning enkel en alleen beoordeeld is vanuit de Eynestraat en niet vanuit de Roosbeekstraat wat ook onzorgvuldig is. Er heeft aan de Roosbeekstraat zelfs nooit een bekendmaking van openbaar onderzoek uitgehangen.

Al deze relevantie gegevens worden niet in de beoordeling betrokken van verwerende partij. Verwerende partij beperkt er zich toe te stellen dat de grootste zaal maatgevend is en dat voor deze zaal er voldoende parkeerplaatsen werden voorzien.

*De mobiliteitsimpact van de aanvraag werd niet grondig onderzocht en verwerende partij heeft geen rechtszekere oplossing geboden voor deze problematiek
Het tweede middel is ernstig in de beide onderdelen.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Artikel 163 van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden is van toepassing op het gebouw Conform de verordening dienen 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen voorzien te worden.

De grootste zaal (die maatvoerend is voor het project) biedt in schouwburg-opstelling plaats voor een 215-tal personen Conform de verordening dienen 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen voorzien te worden hetgeen resulteert in 22 parkeerplaatsen. In het projectvoorstel zijn er 28 parkeerplaatsen voorzien en op 3 plaatsen is er ruimte voor de fiets. Hiermee zal voor een normaal gebruik de parkeerbehoefte zijn afgedekt. Het gebouw is centraal gelegen in de dorpskern en daarmee ligt het gros van de woningen op een afstand van maximaal 1500m of een 5-tal minutenfietsen. Er zal verder gezocht worden om in functie van pieken bijkomende parkeercapaciteit terbeschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar. Daarnaast werd er nog een aantal flankerende maatregelen getroffen waarbij een zone voorlangs parkeren bijkomend wordt verhard aan de overkant van de Roosbeekstraat. (pagina 13 van de stedenbouwkundige vergunning).

Pagina 14 van het omgevingsrapport.

- Parking Ontmoetingsterrein: 28 parkeerplaatsen*
- Parking Ecam: 50 parkeerplaatsen*
- Overstroomparking: 32 parkeerplaatsen*
- Overstroomparking: 42 parkeerplaatsen*
- Flankerende maatregelen: verharde parkings (langsparkeren) en verkeersremmers.*

De mobiliteitsimpact van de aanvraag werd grondig onderzocht.

Pagina 18 van de stedenbouwkundige vergunning:

...

Op de bouwplannen is het aantal fietsenparkeerplaatsen visueel weergegeven: 66

Op de bouwplannen is duidelijk dat ook de parkeerplaatsen die in de vorm van langsparkeren zijn voorzien, op de site zelf liggen en dus niet op een voetpad.

Het ontmoetingscentrum zal verschillende functies hebben die zelden allemaal op hetzelfde ogenblik zullen gebruikt worden.

Redelijkerwijze werd in de bestreden beslissing uitgegaan van de grootste zaal voor de berekening van het aantal nodige parkeerplaatsen

Artikel 163 van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden is niet geschonden.

De verwijzing door verzoekende partij naar het arrest RvVb van 13/10/2015 is niet relevant. In deze zaak was sprake van de bouw van een feestzaal. Voorliggende aanvraag betreft de oprichting van een ontmoetingscentrum. De parkeerplaatsen zijn voorzien op de site zelf. Voor grootschalige evenementen werden de parkings in de buurt van het ontmoetingscentrum in kaart gebracht. Deze grote evenementen zijn de uitzondering

Parking Ecam ligt vlak naast het ontmoetingscentrum, de overstroomparking met 32 parkeerplaatsen ligt op circa 300 meter van het ontmoetingscentrum en de overstroomparking met 42 parkeerplaatsen ligt op circa 100 meter van het ontmoetingscentrum.

– *Inzake het aantal parkeerplaatsen en fietsenstandplaatsen is de gemeentelijke geïntegreerde verordening goedgekeurd door de deputatie van Limburg op 13/12/2007 van toepassing. Inzake het niet aanwezig zijn van een omgevingsrapport in het aanvraagdossier kan gesteld worden dat een omgevingsrapport niet noodzakelijk is gezien de aanvraag niet voorkomt op de lijst van dossiers waarvoor een omgevingsrapport dient opgemaakt (zie art. 4.7 van de gemeentelijke verordening)*

Art 163 van de gemeentelijke geïntegreerde verordening stelt:

...

In de gemeentelijke verordening zijn dus geen normen opgenomen voor gemeenschapsvoorzieningen zoals een ontmoetingscentrum. Gezien het ontmoetingscentrum bestaat uit een grote zaal, die kan vergeleken worden met een schouwburgzaal of concertzaal (toneelvoorstellingen en muziekoptredens) kan wat betreft de grote polyvalente zaal de norm voor deze categorie van functies overgenomen worden, zijnde 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen en 1 fietsstandplaats per 10 zitplaatsen. De stad stelt dat 215 zitplaatsen (zie weerlegging bezwaren eerste openbaar onderzoek) kunnen voorzien worden in de grote polyvalente zaal zodat volgens de verordening 22 parkeerplaatsen en 22 fietstandplaatsen nodig zijn voor de grote zaal.

Uitgaande van het "worst case-scenario", nl. in het geval dat zowel de feestzaal als alle andere lokalen gelijktijdig in gebruik zijn met een maximale bezetting, moet ook de maximum bezettingsgraad van de overige lokalen nagegaan worden. Voor de overige lokalen, die meestal als vergaderlokaal zullen aangewend worden, kan men het aantal personen, die in de ruimte (zittend) kunnen plaats nemen, berekenen op basis van de verhouding tussen de m² Van de grote zaal en het aantal zitplaatsen van de grote zaal. De grote zaal laat 215 personen toe te zitten op een oppervlakte van 290 m² Dit betekent dat in lokaal 0.15 (145 m²), lokaal 0.12 (28m²) en op de verdieping boven de 4x4 club - blauwe, groene en gele kamer samen - (65 m²) respectievelijk 108 personen, 21 personen en 48 personen (zittend) kunnen plaats nemen. In totaliteit kunnen in de genoemde lokalen dus maximaal 117 personen aanwezig zijn, hetgeen betekent dat 18 parkeerplaatsen en 18 fietsstandplaatsen nodig zijn volgens de verordening.

Voor de 4x4club, die vergeleken kan worden met een horecazaak, dient volgens de verordening de norm van 1 parkeerplaats per 50m² gehanteerd. Gezien dit lokaal 108m² meet, zijn er 3 parkeerplaatsen en 3 fietsenstandplaatsen nodig.

In totaliteit bekomt men dus een parkeerbehoefte van $22 + 18 + 3 = 43$ parkeerplaatsen voor wagens en 43 plaatsen voor fietsen.

Op eigen terrein en langs de aanliggende straten ter hoogte van het ontmoetingscentrum zijn volgens de stad 33 parkeerplaatsen voorzien en op de parking van naastliggende supermarkt zijn nog eens 51 parkeerplaatsen voorzien. Gezien er een overeenkomst gemaakt is met de eigenaar van de naastliggende supermarkt, zijn er dus voldoende parkeerplaatsen ($33 + 51 = 84$) beschikbaar in het worst-case-scenario.

Wat betreft de fietsenstandplaatsen stelt de stad dat voor het stallen van fietsen er een ruimte van 1150 lopende meter (1m) is voor het oud gemeentehuis, 14.301m achter de polyvalente zaal en 181m aan de KLI lokalen, hetgeen betekent dat er 43.80 1m ruimte is voor het stallen van fietsen Indien men aanneemt dat de beugels voor het plaatsen van fietsen voorzien worden om de 80 cm (minimum afstand volgens de "Leidraad voor

*gemeentelijke fietsparkeerplan van de fietsersbond - www.fietsersbond.be). Dit betekent dat de voorgestelde ruimte van 43.80 lopende meter goed is voor het plaatsen van 54 fietsen. Hiermee is voldaan aan de verordening in het worst-case-scenario.
...*

3.

De tussenkomenende partij stelt:

*“...
...*

Eerste onderdeel

In het eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aanvraag niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsenstandplaatsen zoals vereist door artikel 163 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden.

Artikel 163 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening bepaalt:...

De verklarende nota bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning bevat op blz. 14 en 15 een uitgebreide motivatie m.b.t. de mobiliteit en het aantal voorziene parkeerplaatsen op de site. Er wordt meer bepaald het volgende gesteld:...

Zowel de fietsenparkings als de parkings voor auto's die in de verklarende nota vernoemd worden zijn duidelijk aangegeven op de bouwplannen en bevinden zich op de site zelf waarop de aanvraag betrekking heeft.

Op de site bevinden zich bijgevolg 28 autoparkeerplaatsen en 3 plaatsen waar fietsen kunnen geplaatst worden.

Tussenkomenende partij verwijst daarvoor naar het plan 'Gelijkvloers nieuwe toestand' dat bij de aanvraag is gevoegd en dat tevens als bijlage bij de verklarende nota is gevoegd.

Verzoekende partij insinueert dat er slechts 3 parkeerplaatsen voor fietsers zouden voorzien zijn, doch dat is duidelijk in tegenspraak met de aanvraag. Er zijn weliswaar 3 'plaatsen' voorzien waar fietsen kunnen geparkeerd worden, doch op elke 'plaats' zijn er meerdere 'parkeerplaatsen' voor fietsen beschikbaar. Op de bouwplannen is het aantal fietsenparkeerplaatsen ook visueel weergegeven en kan vastgesteld worden dat dit aantal in totaal 66 bedraagt.

In de bestreden beslissing wordt aan de hand van het aantal lopende meters fietsenstandplaatsen en het uitgangspunt dat er om de 80 cm een beugel wordt geplaatst voor het plaatsen van fietsen besloten dat er plaats is voorzien voor 54 fietsen.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert worden ook geen van de voorziene autoparkeerplaatsen voorzien op een voetpad. Op de bouwplannen is het zeer duidelijk dat de het voetpad naast de parkeerplaatsen loopt, met tussen de parkeerplaatsen en het voetpad nog een groenzone. Noch in de Eynestraat, noch in de Roosbeekstraat is een doorlopend voetpad aanwezig. (stuk 7)

Het ontmoetingscentrum zal verschillende functies hebben die zelden allemaal op hetzelfde ogenblik zullen gebruikt worden. De voorziene parkeerplaatsen zullen dan ook op verschillende uren gebruikt kunnen worden voor de verschillende functies.

Het is dan ook geenszins onredelijk of onzorgvuldig dat in de bestreden beslissing voor de berekening van het aantal nodige parkeerplaatsen werd uitgegaan van de grootste zaal en deze als maatvoerend voor het project te beschouwen:

...

Er zijn dan ook voldoende parkeerplaatsen voorzien, zodat er voldaan is aan art. 163 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening.

Verzoekende partij stelt dat er bijkomend bij de polyvalente zaal nog 3 onderdelen van het ontmoetingscentrum in rekening gebracht hadden moeten worden voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen, namelijk:

- o Privé-bar: 178 m² (waarmee verzoekende partij de lokalen voor de 4x4 club lijkt te bedoelen)*
- o Het KLJ-lokaal: 145 m²*
- o Andere onbenoemde lokalen: 70 m²*

Zoals hierboven reeds gesteld zullen zelden alle functies van het ontmoetingscentrum samen gebruikt worden, zodat de voorziene parkeerplaatsen op verschillende uren voor de verschillende functies kunnen gebruikt worden.

Bovendien kan bezwaarlijk beweerd worden dat een KLJ-lokaal, dat bestemd is voor jongeren van de jeugdbeweging die niet over een auto beschikken, enige noemenswaardige parkeerdruk zal veroorzaken.

Daarbij komt nog dat zelfs indien we de lokalen die verzoekende partij aanhaalt in rekening zouden brengen, de 28 voorziene parkeerplaatsen nog steeds voldoende zijn volgens de normen van art. 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening.

Indien we de lokalen van de 4x4 club als een 'café' beschouwen bepaalt art. 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening dat hiervoor 1 parkeerplaats (zowel voor fietsers als voor auto's) per 50 m² vloeroppervlakte dient voorzien te worden.

Aangezien de lokalen van de 4x4 club 125 m² groot zijn dienen daarvoor dan 2 parkeerplaatsen voorzien te worden.

Het KLJ-lokaal valt onmogelijk gelijk te stellen met een van de types van lokalen die opgesomd worden in art. 163 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening, zodat hiervoor geen norm bestaat en er bijgevolg ook geen aantal parkeerplaatsen kan worden opgelegd. In het geval voor dit lokaal, met een oppervlakte van 145 m², toch ook een norm zou worden toegepast van 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte komen we tot 2 bijkomende parkeerplaatsen.

Wat verzoekende partij bedoelt met de 'andere onbenoemde lokalen' is geheel onduidelijk, zodat hiervoor al helemaal geen parkeernorm kan berekend worden. Deze lokalen, welke dit ook mogen zijn, hebben in ieder geval ook geen specifieke functie die enige bijkomende parkeerdruk kan genereren.

Zelfs indien het standpunt van verzoekende partij zou gevolgd worden dat er bijkomende parkeerplaatsen voorzien zouden moeten worden voor het lokaal van de 4x4 club en voor het KLJ-lokaal, quod certe non, komen we nog maar aan 26 parkeerplaatsen (22 voor de polyvalente zaal, 2 voor de lokalen van de 4x4 club en 2 voor het KLJ-lokaal).

Aangezien er 28 parkeerplaatsen voor auto's en minstens 54 voor fietsers zijn voorzien wordt de norm zoals voorzien in art. 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening ook dan nog steeds gerespecteerd.

Bijkomend dient er verwezen te worden naar de mogelijke bijkomende parkings op piekmomenten, zoals weergegeven op het plan op blz. 14 van de verklarende nota bij de aanvraag.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is niet ernstig.

Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat er geen rechtszekere oplossing zou zijn m.b.t. de parkeerproblematiek aangezien de parkeervoorziening precair zou zijn.

Verzoekende partij verwijst daarvoor naar arrest nr. RvVb/A/1516/0103 van 13 oktober 2015.

De problematiek die leidde tot dat arrest was evenwel geheel verschillend van het project zoals dit in casu voorligt.

Zo was er in de zaak die aanleiding gaf tot arrest nr. RvVb/A/1516/0103 sprake van de bouw van een feestzaal, wat wezenlijk verschillend is van een ontmoetingscentrum. Voor de uitbating van die feestzaal was het noodzakelijk dat er bovenop de reeds bestaande 88 parkeerplaatsen nog eens 75 parkeerplaatsen konden gerealiseerd worden, waarvoor nog geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

In casu wordt de volledige parkeerbehoefte voor de normale uitbating van het ontmoetingscentrum echter opgelost op het perceel zelf waarop de aanvraag betrekking heeft, wat reeds uitvoerig werd aangetoond bij de weerlegging van het eerste onderdeel van het derde middel hierboven, waarnaar wordt verwezen.

De parkeervoorzieningen die noodzakelijk zijn om een normale uitbating van het ontmoetingscentrum mogelijk te maken zijn bijgevolg voorzien in de aanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zijn dus niet afhankelijk van een bijkomende stedenbouwkundige vergunning.

Deze parkeervoorzieningen die voorzien zijn op de site zelf bieden bijgevolg reeds voldoende rechtszekerheid voor de normale uitbating van het ontmoetingscentrum. Het standpunt zoals door Uw Raad werd ingenomen in arrest nr. RvVB/A/1516/0103 kan dan ook niet doorgetrokken worden in casu.

Het is slechts op piekmomenten bij grote incidentele evenementen, die eerder de uitzondering zijn en dus niet behoren tot het gangbare dagelijkse gebruik van het ontmoetingscentrum, dat er bijkomende nood kan zijn aan parkings. Dit dient evenwel evenement per evenement bekeken te worden en behoort mede tot de verantwoordelijkheid van de organisator van het evenement.

Enkel om aan te geven dat er ook voor grote evenementen mogelijkheden zijn in de buurt om de parkeercapaciteit uit te breiden werden de parkings in de buurt van het ontmoetingscentrum in kaart gebracht op blz. 14 en 15 van de Verklarende nota bij de vergunningsaanvraag.

Daarbij dient ook nog benadrukt te worden dat er als flankerende maatregel ook bijkomende parkings in de vorm van langsparkeren op het openbaar domein langs de Roosbeekstraat worden voorzien door tussenkomende partij (zie blz. 14 en 15 Verklarende nota), hoewel deze strikt genomen niet noodzakelijk zijn om de parkeernorm zoals bepaald in artikel 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening te respecteren. Deze bijkomende parkings op het openbaar domein zorgen reeds voor een eerste buffer tijdens piekmomenten.

Tussenkomende partij bracht bij het aanvraagdossier bovendien tevens een overeenkomst bij met de eigenaar van de naastgelegen parking van de supermarkt met 51 parkeerplaatsen. (stuk 8)Hoewel deze overeenkomst niet noodzakelijk is om aan de parkeerbehoefte van het ontmoetingscentrum te voldoen biedt deze een bijkomende buffer voor de gevallen waarin er toch een uitzonderlijk grote parkeerbehoefte zou zijn bij een bepaald evenement.

Verzoekende partij stelt dat deze overeenkomst niet rechtszeker zou zijn omdat deze enkele voorwaarden stelt, namelijk het voorzien van extra verlichting op de eigen parking en een akkoord over de aanleg van het voetpad dat beide parkings verbindt, alsook omdat de overeenkomst opzegbaar is.

De verlichting op de eigen parking wordt voorzien door concluante, die hiervoor reeds de nodige besprekingen heeft gehad met Infrax die deze mee zal opnemen in het straatnet, en in het uitvoeringsontwerp van de omgevingsaanleg, waarvoor het bestek reeds is goedgekeurd en waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, is het voetpad dat de site van het ontmoetingscentrum verbindt met de parking van de naastgelegen supermarkt ook reeds voorzien, zodat er geen twijfel over bestaat dat deze voorwaarden vervuld zullen worden.

Het feit dat de overeenkomst met 6 maanden opzegbaar is betekent niet dat deze overeenkomst rechtsonzeker is. Het is evident dat de eigenaar van de parking van de supermarkt geen zakelijk recht toestaat aan tussenkomende partij op een parking die gebruikt wordt voor de supermarkt.

Het akkoord dat werd bereikt over het gebruik van deze parking toont evenwel aan dat de eigenaar van de parking van de supermarkt bereidwillig meewerkt om ervoor te zorgen dat ook op piekmomenten aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Het feit dat de eigenaar van de supermarkt er in de notariële akte van verkoop van het perceel waarop deze gelegen is akkoord ging met het feit dat de parking ook door de KLJ mag gebruikt worden op zondagnamiddag en één keer per jaar om een spiegeltent te plaatsen (zie artikel III stuk 9) toont eveneens aan dat deze eigenaar zich zeer soepel opstelt en ervoor open staat dat de parking van de supermarkt ook door bezoekers van het ontmoetingscentrum wordt gebruikt.

Het feit dat een overeenkomst opzegbaar is met een voldoende lange opzegtermijn is gebruikelijk en maakt deze niet rechtsonzeker.

De opzegtermijn biedt tussenkomende partij ook de mogelijkheid om in het slechtste geval een andere oplossing te zoeken voor uitzonderlijke parkeerbehoeften bij bepaalde evenementen. Zoals in de bestreden beslissing reeds gesteld werd zijn er ook andere oplossingen mogelijk, zoals het volledig afsluiten van de Eynestraat bij grote evenementen, welke sowieso uitzonderlijk zullen zijn.

Zoals in de bestreden beslissing gesteld wordt is het evident dat de grootste evenementen 's avonds en op zondagnamiddag zullen doorgaan, wanneer de parking van de naastgelegen supermarkt kan gebruikt worden. Hiermee zal ook rekening gehouden worden bij de planning van de evenementen.

De voorziene parkings op de site zelf, de voorziene buffers en de parking van de naastgelegen supermarkt bieden voldoende zekerheid opdat verzoekende partij geen bovenmatige overlast zal ondervinden inzake mobiliteit.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht gesteld dat zelfs in het worst-case scenario er voldoende parkings beschikbaar zijn:...

De overige hinderaspecten werden in de bestreden beslissing eveneens in de beoordeling van de aanvraag betrokken, wat reeds uitvoerig werd aangetoond in de weerlegging van het tweede middel hierboven, waarnaar wordt verwezen.

Bij de weerlegging van het eerste middel hierboven, waarnaar wordt verwezen, werd tevens uitvoerig aangetoond dat de mobiliteitsaspecten wel degelijk werden onderzocht. Zo werd er bewust gekozen om het ontmoetingscentrum in het dorpscentrum in te planten teneinde dit maximaal bereikbaar te maken voor fietsers en voetgangers.

Om het gebruik van de fiets aan te moedigen werden er ook op 3 plaatsen op de site in totaal minstens 54 fietsparkeerplaatsen voorzien, terwijl dit volgens de norm vervat in art. 613 van de geïntegreerde stedenbouwkundige verordening slechts 22 plaatsen moeten zijn.

De bewering van verzoekende partij dat de Roosbeekstraat niet in de beoordeling van de aanvraag zou zijn betrokken wordt op geen enkele wijze aangetoond. Dit standpunt wordt tevens tegengesproken door het feit dat er net in de Roosbeekstraat bijkomende parkings zullen worden gerealiseerd worden onder de vorm van langsparkeren.

Verzoekende partij toont tevens niet aan dat de bekendmaking van het openbaar onderzoek ook in de Roosbeekstraat aangeplakt had moeten worden. Zij heeft tevens geen belang bij deze opmerking aangezien uit het uitgebreide bezwaar dat door haar werd ingediend blijkt dat zij op afdoende wijze kennis kreeg van het openbaar onderzoek.

De bewijzen van bekendmaking van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning maken ook deel uit van het administratief dossier.

*Het tweede onderdeel van het tweede middel is bijgevolg niet ernstig, zodat het tweede middel in beide onderdelen niet ernstig is.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 163 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden bepaalt:

“Voor elke niet-woonfunctie, met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen, zijn er in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone de nodige autostalplaatsen te

voorzien. Deze voldoen aan de bepalingen van artikel 182. Het benodigde aantal autostalplaatsen bedraagt voor :

- kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven: 1 per 50 m² vloeroppervlakte;
- (middel)grootwinkelbedrijven: 1 per 10 m² vloeroppervlakte;
- vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen: 1 per 10 zitplaatsen;
- hotels: 1 per 3 kamers;
- motels: 1 per kamer;
- klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen: 1 per 4 bedden;
- scholen: 1 per klaslokaal.

Indien dit aantal vanuit het gebouwconcept of de perceelsconfiguratie niet realiseerbaar is, kan een uitzondering met een kleiner aantal autostalplaatsen in een omgevingsrapport worden gemotiveerd; in dat geval kan het stadsbestuur een vergoeding voor de ontbrekende parkeerplaatsen vragen.

In elk gebouw met een niet-woonfunctie, met uitzondering van landbouwbedrijven, dienen de nodige fietsenstandplaatsen in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone te worden voorzien. Het benodigde aantal fietsenstandplaatsen bedraagt voor :

- kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven: 1 per 50 m² vloeroppervlakte;
- (middel)grootwinkelbedrijven: 1 per 10 m² vloeroppervlakte;
- vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen: 1 per 10 zitplaatsen;
- hotels en motels: 1 per 3 kamers;
- klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen: 1 per 4 bedden;
- scholen: 5 per klaslokaal.

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstandplaats wordt voorzien, zijn volgende minimale afmetingen vereist: 0,5 m², vermeerderd met 0,5 m² per fiets. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.”

2.

Met de partijen moet op het eerste gezicht worden vastgesteld dat een ontmoetingscentrum als zodanig niet uitdrukkelijk in de gemeentelijke parkeerverordening wordt opgenomen. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de polyvalente zaal kan worden beschouwd als een schouwburg waardoor er één parkeerplaats per tien zitplaatsen moet worden voorzien. Dit resulteert volgens de bestreden beslissing in 22 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet 28 parkeerplaatsen op de site zodat er volgens de bestreden beslissing voor een normaal gebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij maakt op het eerste gezicht niet aannemelijk dat er bij een normaal gebruik van het ontmoetingscentrum te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn conform de stedenbouwkundige verordening en de beoordeling van de verwerende partij op dit punt foutief of onredelijk zou zijn.

De verzoekende partij poneert dat er vijf parkeerplaatsen op het voetpad worden aangelegd, wat in strijd is met de verkeersreglementering. Uit het inplantingsplan en het plan omgevingsaanleg kan op het eerste gezicht echter niet worden afgeleid dat er naast de parkeerplaatsen langs de Roosbeekstraat geen voetpad meer aanwezig is.

Anders dan wat de verzoekende partij in haar uiteenzetting stelt, gaat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook de parkeerbehoefte na bij een ‘worst-case scenario’, waarbij zij rekening houdt met de andere ruimtes in het ontmoetingscentrum. Zij berekent, aan de hand van een gelijktijdig gebruik van zowel de polyvalente zaal als alle andere lokalen met een maximale

bezettingsgraad, het aantal benodigde parkeerplaatsen en besluit dat er voldoende beschikbaar zijn. Bovendien wijst de verwerende partij ook op de mogelijkheid van 'overflowzones' en bijkomende maatregelen, zoals het afsluiten van de Eynestraat, bij uitzonderlijke evenementen. De voorgestelde maatregelen inzake parkeren zijn volgens de verwerende partij dan ook aanvaardbaar. De verzoekende partij overtuigt in haar uiteenzetting op het eerste gezicht niet dat die beoordeling kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag te weinig fietsstalplaatsen voorziet conform de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening. Uit de bestreden beslissing en de bijgevoegde plannen blijkt dat de aanvraag 54 fietsstalplaatsen voorziet. Dit lijkt op het eerste gezicht ruimschoots te volstaan om te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet met concrete gegevens aan.

3.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, houdt de bestreden beslissing op het eerste gezicht ook rekening met de verkeersveiligheid op en rond de site. De verwerende partij motiveert, onder meer door verwijzing naar de motiveringsnota van de tussenkomen partij, dat de voortuinstrook wordt heraangelegd met een zone voor langsparkeren om de onveilige situatie van het dwars parkeren op de stoep en het fietspad weg te werken. De verwerende partij wijst er verder op dat de toegang langs de Roosbeekstraat op een geruime afstand van de kruising van de Roosbeekstraat met de Eynestraat wordt voorzien en de hoofdingang naar de twee gebouwen wordt verplaatst naar het binnengebied om een grotere veiligere toegangszone te creëren voor het publiek. Uit deze motivering blijkt dat rekening werd gehouden met de (verkeersveiligheid in) de Roosbeekstraat.

De verwerende partij heeft bij haar beoordeling van de aanvraag op het eerste gezicht ook voldoende rekening gehouden met andere vormen van overlast die de aanvraag potentieel kan veroorzaken, zoals reeds werd vastgesteld onder de beoordeling van het eerste middel. Voor zover de bestaande handelszaken enige overlast zouden veroorzaken, heeft dat in wezen geen betrekking op het bestreden ontmoetingscentrum op zich en doet dat op het eerste gezicht dan ook geen afbreuk aan de wettigheid van de *in casu* verleende vergunning.

Het middel is niet ernstig.

A.3. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

Zij stelt dat zij in haar bezwaar duidelijk te kennen heeft gegeven dat er verschillende cumulatieve effecten te verwachten zijn met andere hinderverwekkende inrichtingen. Deze hinder werd volgens haar niet betrokken in de beoordeling, noch wordt er in de bestreden beslissing afdoende verantwoording verstrekt waarom met dit bezwaar geen rekening werd gehouden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het te verwachten is dat in een dorp met dergelijke omvang centrumfuncties zoals een winkel, bank, krantenwinkel en een ontmoetingscentrum voorhanden zijn op een voor voetgangers en fietsers bereikbare plaats en niet op een perifere plaats die enkel met de wagen bereikbaar is.

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk heeft geantwoord op de bezwaren. De hinder die wordt veroorzaakt door andere functies, heeft geen betrekking op de voorliggende aanvraag.

3.

De tussenkomenende partij verwijst naar wat zij uiteen heeft gezet bij de weerlegging van het eerste en het tweede middel, waar uitgebreid is ingegaan op de mogelijke hinder die door het ontmoetingscentrum zou veroorzaakt worden. In de weerlegging is ook de keuze voor de inplanting in het dorpscentrum en de verkeers- en parkeerproblematiek uitvoering behandeld.

In de bestreden beslissing is bovendien geantwoord op de bezwaren van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont niet aan dat zij hinder ondervindt van de reeds aanwezige functies en dat de inplanting van het ontmoetingscentrum een versterkend effect zal hebben op deze hinder. Zij maakt evenmin aannemelijk dat de weerlegging van de bezwaren zou zijn gebaseerd op foutieve gegevens, noch dat deze kennelijk onredelijk zouden zijn en de beslissing op onzorgvuldige wijze tot stand zou zijn gekomen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij haalt in haar eerste bezwaarschrift aan dat bezoekers van het Bloesenklooster, de krantenwinkel en de bank hun auto's parkeren op de parkeerplaatsen op de site en het zwaar vervoer van firma Vanlangenaker en van de Eurospar evenals de bezoekers van de Hoeve Roosbeek langs de site moet passeren. Volgens haar is er geen rekening gehouden met de cumulatieve effecten van andere hinderverwekkende inrichtingen.

De verwerende partij heeft dit bezwaar wel degelijk betrokken in haar beoordeling van de aanvraag. Vooreerst bevat de bestreden beslissing de (summiere) motivering dat het niet mogelijk is om met eventuele cumulatieve effecten van andere, al dan niet vergunde functies in de omgeving rekening te houden. De verwerende partij wijst er verder nog op dat het te verwachten is in een dorp met een dergelijke omvang dat er centrumfuncties zoals een winkel en een bank voorhanden zijn op een voor voetgangers en fietsers bereikbare plaats en dus te midden van een woonomgeving. De verzoekende partij zet niet uiteen in welke mate die beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. Uit de beoordeling van het eerste en het tweede middel is bovendien gebleken dat de verwerende partij de potentieel hinderlijke impact van het gevraagde op (de mobiliteit in) de bestaande omgeving zorgvuldig heeft onderzocht en zij op het eerste gezicht in redelijkheid heeft geoordeeld dat het gevraagde project voldoende parkeerplaatsen voorziet conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en een bestaande verkeersonveilige situatie wegwerkt. Het eventueel gebrek aan parkeerplaatsen bij bestaande handelszaken, doet daar op het eerste gezicht geen afbreuk aan.

Het middel is niet ernstig.

A.4. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 2 en 3 van de Motiveringswet. Ze zet dat als volgt uiteen:

“ ...

Uit het verzoekschrift en het administratief dossier blijkt genoegzaam dat verzoekende partij ernstige kritieken heeft geformuleerd over de toekomstige geluidshinder van de aard van de activiteiten binnen de aanvraag. Verwerende partij tracht die kritiek te counteren met de volgende bijzondere voorwaarde: “Er mogen geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten doorgaan binnen de gebouwen. Er dient voldaan aan art. 6.7 van Vlarem II.”

In de motivering van de bestreden beslissing staat ook het volgende te lezen: “De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan enkel opnemen in de voorwaarden dat geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan in de gebouwen en stellen dat moet voldaan worden aan de voorwaarden van art.6.7 van Vlarem II.”

Op grond van artikel 4.2.19 VCRO moeten voorwaarden voldoende precies zijn, in redelijke verhouding tot de vergunde handelingen, moeten zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en kan de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De opgelegde bijzondere voorwaarde voldoet hier niet aan. Hiervoor zal er een bijkomende beoordeling door de bevoegde administratieve overheid nodig zijn in het kader van de naleving van milieunormen. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar is hiertoe niet bevoegd, en van de vergunningsaanvrager kan bezwaarlijk worden aangenomen dat deze zelf zou nagaan of deze voorwaarde is verwezenlijkt. De voorwaarde is ook niet voldoende precies, noch in redelijke verhouding tot het aangevraagde.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat uit de voorgaande overwegingen duidelijk blijkt dat de verwerende partij voor de beoordeling van de hinderaspecten in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening louter verwijst naar de beoordeling in het kader van de aanvraag tot milieuvergunning. Een loutere verwijzing naar een milieuvergunning voldoet niet aan de beoordeling zoals vereist door artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO.

Verwerende partij verwijst ook in deze zaak voor de hinderaspecten naar de beoordeling van de milieuwetgeving. De milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning zijn (althans nog in de voorliggende vergunningsprocedure) onderworpen aan een verschillend vergunningenstelsel met een geheel eigen finaliteit. Het volstaat dan ook niet om voor de beoordeling van de hinderaspecten louter te verwijzen naar de milieuwetgeving, en de kritieken te beantwoorden met een bijzondere voorwaarde die verwijst naar de Vlarem-normering.

Uit deze motivering blijkt dus duidelijk dat verwerende partij voor de beoordeling van de door verzoekende partij ingeroepen kritieken en bezwaren enerzijds in hoofdzaak verwijst naar de milieuwetgeving (die zij evenwel verder niet toelicht, noch de inhoud ervan kenbaar maakt in het bestreden besluit) en anderzijds in algemene bewoordingen stelt dat volgens de decreetgever de hinder hier tot een aanvaardbaar niveau kan beperkt worden.

Het vierde middel is ernstig.

...”

2.

De verwerende partij benadrukt dat er geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan binnen de gebouwen en dat er dient te worden voldaan aan artikel 6.7 van Vlarem II.

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

D.1. Onontvankelijkheid vierde middel

Art. 35 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt:

“Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid.”

Verzoekende partij verduidelijkt geheel niet hoe hij zou benadeeld worden door de opgeworpen onwettigheid.

Er valt tevens niet in te zien welk voordeel verzoekende partij zou kunnen putten uit het ontbreken van de voorwaarde dat er geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan binnen de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen.

Wenst verzoekende partij dan dat er wel Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan in deze gebouwen? Dit lijkt in ieder geval de hinder die hij beweert te zullen ondervinden niet te beperken, integendeel.

De volgens verzoekende partij onwettige voorwaarde kan dan ook enkel in zijn voordeel strekken.

Verzoekende partij wordt dan ook niet benadeeld door de door hem opgeworpen onwettigheid, zodat het vierde middel onontvankelijk is.

D.2. Vierde middel ten gronde

Art. 4.2.19 VCRO bepaalt:...

Verzoekende partij toont niet aan dat de voorwaarde dat er in de gebouwen geen Vlarem-ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan niet in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van art. 4.2.19 VCRO.

Allereerst is deze voorwaarde voldoende precies en staat zij in redelijke verhouding tot de vergunde handeling.

Vlarem II bepaalt immers duidelijk welke muziekactiviteiten ingedeeld worden en welke niet en tevens zijn de voorschriften van art. 6.7 Vlarem II duidelijk en behoeven deze voor tussenkomende partij geen verdere toelichting opdat deze door verzoekende partij kunnen toegepast worden.

Deze voorwaarde staat ook in redelijke verhouding tot de vergunde handeling aangezien tussenkomende partij nooit de bedoeling heeft gehad om in de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen ingedeelde muziekactiviteiten te organiseren. Het concept van het gebouw is ook niet afgestemd op dergelijke activiteiten, zodat de voorwaarde dat er daarin geen ingedeelde muziekactiviteiten mogen doorgaan geenszins onredelijk is.

De voorwaarde kan tevens door enig toedoen van de aanvrager worden verwezenlijkt. Tussenkomende partij bepaalt immers zelf welke activiteiten er in het ontmoetingscentrum worden georganiseerd, zodat zij perfect in de mogelijkheid is om daar enkel niet-ingedeelde muziekactiviteiten te laten doorgaan.

Tussenkomende partij ziet tevens niet in welke bijkomende beoordeling van een overheid er zou nodig zijn opdat zij niet-ingedeelde muziekactiviteiten zou kunnen organiseren in het ontmoetingscentrum. De bestreden beslissing is de enige beslissing die zij nodig heeft om het ontmoetingscentrum te laten bouwen en vervolgens te bepalen welke activiteiten daar georganiseerd mogen worden.

Wat betreft de mogelijke geluidshinder die verzoekende partij stelt te zullen ondervinden verwijst tussenkomende partij naar de weerlegging van het eerste middel hierboven, waarin reeds uitvoerig werd aangetoond dat in de bestreden beslissing op zorgvuldige wijze en op grond van een omstandige en correcte motivering tot het besluit werd gekomen dat er geen bovenmatige hinder te verwachten valt ingevolge de bouw en de uitbating van het ontmoetingscentrum.

Zoals verzoekende partij zelf stelt was verwerende partij verplicht om ook de mogelijke geluidshinder te beoordelen, wat zij ook gedaan heeft. Op basis van het aanvraagdossier is verwerende partij tot het oordeel gekomen dat de aard en de wijze van bouw van het ontmoetingscentrum geen ingedeelde muziekactiviteiten toelaat, zodat verwerende partij wel degelijk als voorwaarde kon opleggen dat er geen ingedeelde muziekactiviteiten mogen georganiseerd worden in dit gebouw.

Het vierde middel is niet ernstig.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het opgeworpen middel omdat de beweerde onwettige voorwaarde in haar voordeel is.

Anders dan wat de tussenkomende partij beweert, heeft de verzoekende partij een belang bij het middel dat de duidelijkheid en de uitvoerbaarheid van een opgelegde voorwaarde bekritiseert, ongeacht of deze voorwaarde op zich de verzoekende partij al dan niet tot voordeel strekt.

2.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 116).

3.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het gevraagde ontmoetingscentrum, waarbij zij aan de afgifte onder meer de volgende voorwaarde verbindt:

“Er mogen geen Vlaremingedeelde muziekactiviteiten doorgaan binnen de gebouwen. Er dient voldaan aan art. 6.7 van Vlare II.”

De voorwaarde is op het eerste gezicht voldoende precies. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (hierna: Vlarem II) bepaalt uitdrukkelijk welke muziekactiviteiten zijn ingedeeld. Ook de bepalingen uit artikel 6.7 van Vlarem II zijn duidelijk en behoeven geen verdere interpretatie. De verzoekende partij meent dat de voorwaarde niet in een redelijke verhouding tot het aangevraagde zou staan, maar beperkt zich in haar uiteenzetting op dit punt tot een loutere stellingname zonder haar stelling concreet aannemelijk te maken.

Er valt op het eerste gezicht ook niet in te zien hoe de opgelegde voorwaarde niet zou kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de tussenkomende partij. De tussenkomende partij bepaalt zelf welke activiteiten in het ontmoetingscentrum plaatsvinden en kan, aan de hand van de bepalingen van de Vlarem II, zelf nagaan of een muziekactiviteit al dan niet wordt ingedeeld volgens de Vlarem-normen en voldoet aan artikel 6.7 van Vlarem II. Voor zover eventueel georganiseerde muziekactiviteiten alsnog de Vlarem-normen niet zouden respecteren, betreft dit een gegeven van handhaving, dat losstaat van de wettigheid van de voorwaarde op zich.

4.

Voor zover de verzoekende partij in het middel nog opwerpt dat de hinderaspecten in de bestreden beslissing onvoldoende werden behandeld en er louter wordt verwezen naar de milieuwetgeving, wordt verwezen naar de beoordeling van het eerste en derde middel, waarin op het eerste gezicht wordt vastgesteld dat de verwerende partij op zorgvuldige wijze de hinderaspecten heeft onderzocht en in redelijkheid heeft geoordeeld dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is.

Het middel is niet ernstig.

B. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de ernst van de middelen niet aantoonde, is een onderzoek naar de uiterst dringende noodzakelijkheid niet aan de orde.

VII. KOSTEN - RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

De verwerende partij vraagt een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verzoekende partij.

Er is grond om het door de verwerende partij gevorderde basisbedrag van 700 euro rechtsplegingsvergoeding aan de verwerende partij toe te kennen, nu zij door de verwerping van de vordering tot schorsing als in het gelijk gestelde partij dient te worden beschouwd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
3. De Raad legt de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

De Raad legt een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro op, verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partij.

4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Karin DE ROO