

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1206
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0811/UDN

Verzoekende partijen	1. de heer Geert ADRIAENSEN 2. de heer Dajo STESENS vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	mevrouw Loranne MOLS vertegenwoordigd door advocaat Egied WOUTERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2490 Balen, Lindestraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 14 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het omvormen van een schuur tot feestzaal op het perceel gelegen te Balen, Sint Odradastraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 905M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt door neerlegging ter griffie op 16 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is in haar verzoekschrift tot tussenkomst vervat.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 16 augustus 2018.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Christophe GEUKENS die *loco* advocaat Egied WOUTERS voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De tussenkomenende partij is mede-eigenaar van de woning en schuur aan de Sint-Odradastraat 9 te Balen. Ten grondslag aan het geschil ligt de beoogde functiewijziging van de schuur naar feestzaal.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied met landelijk karakter.

2.

Op 21 december 2016 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen om de aanvraag van onder meer de tussenkomenende partij voor de omvorming van de schuur naar feestzaal en de aanleg van een parking niet te vergunnen. Als weigeringsmotief geeft het collegebesluit onder meer op dat er op de voor de parking bestemde oppervlakte geen dertig maar een vijftiental parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden, "wat onvoldoende is".

3.

Op 29 maart 2017 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen om de aanvraag van onder meer de tussenkomenende partij voor het omvormen van de schuur met een oppervlakte van ca. 110 m² tot feestzaal en de aanleg van vijftien parkeerplaatsen te vergunnen.

Het college verbindt aan de afgifte van de vergunning onder meer de voorwaarden dat er geen elektronische muziek gespeeld mag worden, dat het accent op workshops en bijeenkomsten moet liggen met zo weinig mogelijk hinder voor de omgeving, en dat de vijftien parkeerplaatsen op eigen terrein met bijkomende parkeerplaatsen op eigen terrein, een aansluitend terrein of een terrein in de buurt uitgebreid moeten worden om tot een veertigtal parkeerplaatsen te komen.

4.

Tegen de vergunningsbeslissing van 29 maart 2017 stellen onder meer de verzoekende partijen op 28 april 2017 administratief beroep in bij de verwerende partij.

5.

Omdat de uitbating in de loop van de administratieve beroepsprocedure aangevat wordt, worden de tussenkomenende partij, Dirk MOLS en Paula VANDEWEYER door onder meer de verzoekende partijen in kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout gedagvaard. De vordering strekt ertoe de stopzetting van de exploitatie af te dwingen in afwachting van een beslissing van de verwerende partij over het schorsend administratief beroep tegen de vergunning van 29 maart 2017 en voor recht te horen zeggen dat de feestzaal evenmin uitgebaat

mag worden op grond van artikel 7.3 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Bij beschikking van 20 juni 2017 wordt de vordering afgewezen. Er wordt geen hoger beroep ingesteld.

6.

Op 29 juni 2017 beslist de verwerende partij, op eensluidend advies van 22 juni 2017 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om het administratief beroep tegen de beslissing van 29 maart 2017 in te willigen en de aanvraag niet te vergunnen. De verwerende partij overweegt onder meer:

“ ...

De voorwaarden van de gemeente:

Art 4 2 19 §1 VCRO bepaalt dat onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door een overheid.

Een voorwaarde moet zo worden geformuleerd dat zij de aanvrager van de vergunning niet toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen en mag geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning.

Zo is de voorwaarde 'het accent moet liggen op workshops en bijeenkomsten die zo weinig mogelijk hinder naar de omgeving veroorzaken' onvoldoende precies.

De voorwaarde dat 'het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden uitgebreid met bijkomende parkeerplaatsen op eigen terrein, aansluitend terrein of een terrein in de buurt (om te komen tot een 40-tal parkeerplaatsen' is onvoldoende precies en impliceert een toelating om parkeerplaatsen op een aanpalend terrein of een terrein in de buurt aan te leggen, zonder rekening te houden met de vergunningsplicht. De aanleg van deze parkeerplaatsen zijn bovendien onderhevig aan een nieuwe beoordeling van de overheid, de realisatie van deze voorwaarde hangt af van een toekomstige onzekere gebeurtenis.

Beide voorwaarden zijn onwettig.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

In een woongebied met landelijk karakter kunnen in principe alle bestemmingen die mogelijk zijn in een woongebied. Een feestzaal is er mogelijk, indien deze verenigbaar is met de omgeving. Deze bestemming is niet complementair met wonen en dient als een afzonderlijke functie bekeken te worden, ook al is ze aangebouwd aan de woning van de uitbater. De functiewijziging heeft betrekking op een schuur van een hoeve uit 1937. Ze is gelegen in een zeer landelijk gebied en maakt deel uit van lintbebouwing met een mix van vrijstaande woningen en oudere woningen en hoeves, die typisch is voor woongebieden met landelijk karakter. Achter het perceel (zuiden) is een groot natuurgebied gelegen (Scheeps) dat deel uitmaakt van het waardevolle Europese habitatgebied van de Grote Nete.

De dorpskern van Balen ligt op ongeveer 1,5km van de feestzaal, de dorpskern van Olmen op bijna 3km.

Een feestzaal met een dergelijke ligging dient voldoende parkeergelegenheid en fietsenstallingen te hebben. De straten in de omgeving zijn smal en op de meeste plaatsen is de berm enkel ter hoogte van de woningen breed genoeg om te parkeren zonder de doorgang te hinderen. Parkeren langs dergelijke straat is sowieso hinderlijk en niet aangewezen in deze landelijke woonomgeving. Het is dus van belang dat een voldoende grote parking wordt voorzien op eigen perceel. Dit wordt ook onderkend door de gemeente. Zij stellen: 'het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden uitgebreid met bijkomende parkeerplaatsen op eigen terrein, aansluitend terrein of een terrein in de buurt (om te komen tot een 40-tal parkeerplaatsen)'

Minimum 40 parkeerplaatsen zijn voor een maximale bezetting van 80 personen noodzakelijk. De aanvrager voorziet echter maar 15 parkeerplaatsen achteraan het eigendom, geen fietsenstalplaatsen en geen parkeerplaatsen voor mindervaliden.

Volgens de gegevens in het beroepsdossier, heeft de aanvrager de zaak reeds opgestart, zonder voor bijkomende parkeerplaatsen te zorgen. De aanvrager dient, voordat de vergunning kan worden verleend, onweerlegbaar te bewijzen dat hij voldoende parkeerplaatsen ter beschikking heeft in de onmiddellijke omgeving.

Bijkomen dient het dossier aangevuld te worden met een fietsenstalling.

De parking voor 15 wagens wordt aangelegd met hakselmateriaal als bodembedekker. Hakselmateriaal is geen duurzaam materiaal en is enkel nuttig voor gebruik voor een tijdelijke parking. Een parking in een dergelijk materiaal is moeilijk te gebruiken door mensen die minder goed te been zijn of rolstoelgebruikers.

De parkings worden bovendien voorzien tegen de perceelsgrenzen en er is geen enkele buffering ten opzichte van de burens en het waardevolle landschap achteraan.

(...)

Om de geluidshinder van de feestzaal te beperken werd door de gemeente volgende voorwaarden:

- geen elektronisch versterkte muziek spelen, geen discobar*
- het accent moet liggen op workshops en bijeenkomsten die zo weinig mogelijk hinder naar de omgeving veroorzaken*

De eerste voorwaarde is aanvaardbaar en beschermt inderdaad tegen excessen van geluid. De 2^{de} voorwaarde is onvoldoende precies en geeft de aanvrager een bijkomende beoordelingsruimte.

(...)

Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager bijkomende documenten bijgebracht. Dit bijkomend dossier bevat een overeenkomst voor het gebruik van een perceel grond ter hoogte van de Sint-Odradastraat 25. Er werd echter geen inrichtingsplan, noch stedenbouwkundige vergunning bezorgd. Het perceel kan enkel in aanmerking komen voor het gebruik als parking bij de feestzaal nadat de nodige vergunningen hiervoor zijn bekomen.

...”

7.

Op 17 november 2017 leiden onder meer de verzoekende partijen op grond van artikel 194 van het Gemeentedecreet bij de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout tegen de gemeente Balen en de tussenkomen partij een milieustakingsvordering in om de stopzetting van de exploitatie van de feestzaal te verkrijgen.

8.

Op 10 januari 2018 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan onder meer de tussenkomende partij voor de aanleg van een parking van negentien plaatsen, van een buitenterras met paadje, en de plaatsing van een raam achteraan de schuur.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 30 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 29 maart 2018 beslist de verwerende partij, andersluidend met het advies van 22 maart 2018 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen dienen op 4 juli 2018 een beroep tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 29 maart 2018 in.

Op 9 augustus 2018 dienen de verzoekende partijen een verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van voornoemde beslissing in, gekend onder het rolnummer 1718/RvVb/0772/UDN.

9.

In de loop van de vergunningsprocedure die tot de beslissing van 29 maart 2018 geleid heeft, dient de tussenkomende partij op 15 januari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de functiewijziging van de schuur naar feestzaal.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Op 14 maart 2018 verleent het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college verbindt aan de afgifte van de vergunning onder meer de voorwaarde dat er, binnen of buiten, geen elektronisch versterkte muziek gespeeld mag worden.

Tegen die beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 4 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in haar verslag van 28 juni 2018 om dit beroep in te willigen en een omgevingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

(...)

B Legaliteit: voorwaardelijk OK

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (...) situeert de aanvraag zich in woongebieden met landelijk karakter.

(...)

C Goede ruimtelijke ordening: niet OK

Omgeving:

(...)

Het eigendom is gelegen in een woonlint ten Zuiden van de dorpskern van Balen en ten noorden van het natuurgebied Scheps, dat deel uitmaakt van de SBZ 'Grote Nete'.

Het betrokken perceel vormt de zuidoostelijke hoek van het kruispunt van de Sint-Odradastraat en de Zillendijk. Beide zijn smalle verharde landwegen. Aan de Zillendijk is aan de zijde van het perceel geen berm aanwezig, aan de overzijde amper.

In de Zillendijk zijn geen woningen aan de kant van de aanvraag gelegen. Het landschap is hier erg open en landelijk.

De Sint-Odradastraat is iets minder smal en er is een berm aan 1 zijde van de straat. Aan deze straat is er een lintbebouwing, met een mix van oudere landhuizen, dorpswoningen en recent gebouwde villa's op grote percelen.

Achter het perceel (zuiden) is een groot natuurgebied gelegen (Scheps) dat deel uitmaakt van het waardevolle Europese habitatgebied van de Grote Nete.

De aanvraag is functioneel niet inpasbaar, er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien.

In een woongebied met landelijk karakter kunnen in principe alle bestemmingen die mogelijk zijn in een woongebied. Een feestzaal is er mogelijk, indien deze verenigbaar is met de omgeving. De aangevraagde bestemming is niet complementair met wonen en dient als een afzonderlijke functie bekeken te worden, ook al is ze aangebouwd aan de woning van de uitbater.

Voorliggend perceel is gelegen op ca. 1,5km van de dorpskern van Balen en op ca. 3km van de dorpskern van Olen. Door deze specifieke ligging is het belangrijk om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen en fietsstallingen op het eigen terrein. De Sint Odradastraat is een smalle straat, met enkel ter hoogte van de woningen mogelijkheden om te kunnen parkeren in de berm (slechts aan 1 zijde van de straat), zonder het verkeer te hinderen. De Zillendijk is een nog smallere straat waar helemaal geen mogelijkheden zijn om te parkeren in de berm, i.v.m. baangracht.

Door de gemeente werd reeds in de vergunning d.d. 29 maart 2017 gesteld dat er min. 40 parkeerplaatsen dienden te worden voorzien i.f.v. de feestzaal (maximum bezetting van 80 personen, mede aangehaald door brandweer).

De parking die wordt voorzien bij de feestzaal, reeds vergund door de deputatie d.d. 29 maart 2018, omvat 18 parkeerplaatsen en een fietsenstalling in de zij- en achtertuinzone. In de voortuinzone wordt nog een aangepaste parkeerplaats voorzien. In totaal wordt er dus voorzien in 19 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Bijgevolg ontbreken er nog 21 parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor een bezetting van 80 personen. In het aanvraagdossier zijn twee overeenkomsten terug te vinden tussen de aanvragers en Ria en Paula Goris, voor het gebruik van het terrein naast de woning Scheps 72, kadastrale gegevens afdeling 1 sectie D nummer 688 E. Uit het geoloket Kadaster blijkt echter dat dit perceel slechts een stuk voortuinzone betreft bij de woning op nr. 72, zie onderstaande foto blauw gearceerd:

[...]

Dit stukje grond is van onvoldoende grootte om te kunnen voorzien in het stallen van 21 wagens. Daarnaast zijn er geen stedenbouwkundige vergunningen gekend voor het

gebruik van deze grond als parking. Dit geldt eveneens voor de aanpalende percelen van dit kadastraal perceel.

Het inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen is vergunningsplichtig cfr. art. 4.2.1. 5° van de VCRO.

(...)

In ondergeschikte orde merken wij op dat de personen waarmee de overeenkomsten zijn gesloten voor het gebruik van deze grond, volgens de beschikbare kadastrale gegevens niet de eigenaars zijn van zowel dit stuk grond als de woning Scheps nr. 72.

De omvorming naar feestzaal wordt voorzien binnen het bestaande volume.

De bestaande schuur wordt volledig omgevormd tot feestzaal. Een raampartij die vanuit de feestzaal toegang geeft tot het achterliggende terras, werd reeds vergund d.d. 29 maart 2018. Daarnaast worden er sanitaire ruimtes voorzien in de huidige berging, grenzend aan de feestzaal. Het toilet behorende bij de woning, wordt omgevormd tot berging. Voor het overige worden er geen werken uitgevoerd voor de functiewijziging.

Er wordt hinder naar de aanpalende veroorzaakt.

Om de geluidshinder, veroorzaakt door de feestzaal, te beperken werd er door de gemeente reeds de voorwaarde opgelegd dat er geen elektronisch versterkte muziek gespeeld mag worden, geen discobar (niet binnen en niet buiten). Deze voorwaarde is aanvaardbaar en beschermt inderdaad tegen excessen van geluid. Daarnaast werd er doormiddel van de vergunning van de deputatie van 29 maart 2019, reeds een groenscherm vergund op de linker en achterste perceelsgrens om inkijk naar de aanpalende te beperken.

Echter door het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein of in de nabije omgeving, wordt de parkeerdruk op de omgeving op onaanvaardbare wijze verhoogd. Parkeren in de berm is niet (of toch nauwelijks) mogelijk in de smalle straten Sint Odradastraat en Zillendijk. Parkeren in deze straten is hinderlijk voor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming.

(...)

Op 5 juni 2018 werd advies gevraagd aan de brandweer. Tot op heden werd er echter niets ontvangen.

De gemeente heeft aan voorliggende beslissing een advies toegevoegd van de vorige aanvraag d.d. 29 maart 2017. Echter werden er in de tussentijd werken uitgevoerd die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid. De aanvraag betreft de functiewijziging van schuur naar feestzaal. De brandveiligheid van een dergelijke functie is van uitermate groot belang voor de veiligheid van de bezoekers en de omgeving. Doordat er geen advies is van de brandweer, kan deze veiligheid niet worden gegarandeerd.

...”

De hoorzitting vindt op 3 juli 2018 plaats.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 5 juli 2018 opnieuw om het beroep in te willigen en een omgevingsvergunning te weigeren:

“ ...

In het initieel ongunstige verslag van de POA werd gesteld dat:

- *de aanvraag functioneel niet inpasbaar is -> er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien (aanpalend perceel is niet vergund als parking)*
- *er geen gunstig brandweeradvies is -> gevraagd in beroep, doch niet tijdig bekomen. (bijgebracht document is opgemaakt tijdens de werken en niet op basis van de voorliggende aanvraag)*

Op 5 juni 2018 werd reeds advies gevraagd aan de brandweer. Tot op heden werd er echter niets ontvangen.

De gemeente heeft aan voorliggende beslissing een verslag van een plaatsbezoek toegevoegd van de vorige aanvraag d.d. 29 maart 2017. Dit verslag betreft geen officieel advies van de brandweer. Daarnaast werden er in de tussentijd werken uitgevoerd die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid.

De aanvraag betreft de functiewijziging van schuur naar feestzaal. De brandveiligheid van een dergelijke functie is van uitermate groot belang voor de veiligheid van de bezoekers en de omgeving. Doordat er geen advies is van de brandweer, kan deze veiligheid niet worden gegarandeerd.

Voorgesteld wordt om het initieel verslag van de POA te behouden en de aanvraag te weigeren, omwille van het ontbreken van het brandweeradvies.

...

De brandweer zone Kempen brengt op 6 juli 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 12 juli 2018 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een omgevingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

B Legaliteit: voorwaardelijk OK

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (...) situeert de aanvraag zich in woongebieden met landelijk karakter.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Het advies van Pidpa d.d. 16.03.2017 dient strikt te worden nageleefd.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

C Goede ruimtelijke ordening: Ok

(...)

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

Omgeving:

Het eigendom is gelegen in een woonlint ten zuiden van de dorpskern van Balen en ten noorden van het natuurgebied Scheps, dat deel uitmaakt van de SBZ 'Grote Nete'.

Het betrokken perceel vormt de zuidoostelijke hoek van het kruispunt van de Sint-Odradastraat en de Zillendijk. Beide zijn smalle verharde landwegen. Aan de Zillendijk is aan de zijde van het perceel geen berm aanwezig, aan de overzijde amper.

In de Zillendijk zijn geen woningen aan de kant van de aanvraag gelegen. Het landschap is hier erg open en landelijk.

De Sint-Odradastraat is iets minder smal en er is een berm aan 1 zijde van de straat. Aan deze straat is er een lintbebouwing, met een mix van oudere landhuizen, dorpswoningen en recent gebouwde villa's op grote percelen.

Achter het perceel (zuiden) is een groot natuurgebied gelegen (Scheps) dat deel uitmaakt van het waardevolle Europese habitatgebied van de Grote Nete.

De aanvraag is functioneel inpasbaar, er wordt voorzien in voldoende parking op het eigen terrein.

In een woongebied met landelijk karakter kunnen in principe alle bestemmingen die mogelijk zijn in een woongebied. Een feestzaal is er mogelijk, indien deze verenigbaar is met de omgeving. De aangevraagde bestemming is niet complementair met wonen en dient als een afzonderlijke functie bekeken te worden, ook al is ze aangebouwd aan de woning van de uitbater.

Voorliggend perceel is gelegen op ca. 1,5km van de dorpskern van Balen en op ca. 3km van de dorpskern van Olen. Door deze specifieke ligging is het belangrijk om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen en fietsstallingen op het eigen terrein. De Sint Odradastraat is een smalle straat, met enkel ter hoogte van de woningen mogelijkheden om te kunnen parkeren in de berm (slechts aan 1 zijde van de straat), zonder het verkeer te hinderen. De Zillendijk is een nog smallere straat waar helemaal geen mogelijkheden zijn om te parkeren in de berm, i.v.m. baangracht.

De parking die wordt voorzien bij de feestzaal, reeds vergund door de deputatie d.d. 29 maart 2018, omvat 18 parkeerplaatsen en een fietsenstalling in de zij- en achtertuinzone. In de voortuinzone wordt nog een aangepaste parkeerplaats voorzien. In totaal wordt er dus voorzien in 19 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De deputatie acht dit aantal voldoende voor de voorgestelde functiewijziging van hoeve naar feestzaal. Door te voorzien in parkeerplaatsen op het eigen terrein wordt het parkeren niet afgewenteld naar het

openbaar domein, wat een positief gegeven is op vlak van verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en parkeerhinder.

De omvorming naar feestzaal wordt voorzien binnen het bestaande volume.

De bestaande schuur wordt volledig omgevormd tot feestzaal. Een raampartij die vanuit de feestzaal toegang geeft tot het achterliggende terras, werd reeds vergund d.d. 29 maart 2018. Daarnaast worden er sanitaire ruimtes voorzien in de huidige berging, grenzend aan de feestzaal. Het toilet behorende bij de woning, wordt omgevormd tot berging. Voor het overige worden er geen werken uitgevoerd voor de functiewijziging.

De hinder naar de aanpalende toe wordt voldoende beperkt.

Er werd door middel van de vergunning van de deputatie van 29 maart 2018, reeds een groenscherm vergund op de linker en achterste perceelsgrens om inkijk naar de aanpalende te beperken. De parkeerplaatsen werden aangelegd met boomschors wat een positief effect heeft op de waterhuishouding van het terrein gelet op de mogelijkheid van het infiltreren van het hemelwater op eigen terrein en de geluidsoverlast verminderd t.o.v. grind.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. VERZOEK TOT SAMENVOEGING

Het verzoek van de verzoekende partijen tot samenvoeging van de huidige zaak met de zaak 1718/RvVb/0772/UDN is niet in het belang van een vlotte rechtsgang en wordt afgewezen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

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

VII. 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 aangetoond wordt en dat er minstens een ernstig middel aangevoerd wordt dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

Onherroepelijk schadelijke gevolgen.

Verzoekende partijen verwijzen vooreerst naar hetgeen zij eerder uiteenzetten met betrekking tot hun belang, hetgeen in het kader van de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid integraal kan worden hernomen.

Door de bestreden beslissing wordt de feestzaal geregulariseerd en kunnen er zonder kwantumbeperving feesten gehouden worden. En dit met geluidsversterking, met gebruik van de tuinzone als feestruimte en een veel te kleine parking.

Zoals ook eerder toegelicht zijn de woningen van verzoekende partijen gelegen zijn vlak naast en tegenover de feestlocatie.

[...]

Verzoekende partijen vrezen bestendig geconfronteerd te worden - en nog meer dan vandaag (...) - met de ontegensprekelijk nadelige gevolgen op het vlak van geluidshinder door de aard van de activiteiten, de capaciteit van de feestlocatie en het aan- en afrijden van auto's. Tevens vrezen verzoekende partijen mobiliteitshinder en parkeerproblemen als gevolg van een manifest ondermaats aantal voorziene parkeerplaatsen, alsook diverse andere vormen van overlast zoals wildplassen, afval in de tuinen van verzoekende partijen en op de openbare weg, lawaai van toekomende en vertrekkende bezoekers.

Onaanvaardbare geluidsoverlast.

Verzoekende partijen herhalen dat in de bestreden beslissing geen enkele beperking wordt opgelegd aangaande het aantal feesten of het aantal activiteiten dat mag plaatsvinden in De Gelegenheid. Evenmin wordt een beperking opgelegd met betrekking tot het gebruik van een discobar of elektronisch versterkte muziek, zowel binnen als buiten.

Het hoeft niet gezegd dat de tot feestzaal omgebouwde schuur weinig - zelfs niet - akoestisch geïsoleerd is, zodat bij het gebruik van elektronisch versterkte muziek, zoals op onderstaande foto, wel degelijk van geluidsoverlast naar de omwonenden toe. Bovendien verplaatst een deel van de festiviteiten zich - bij mooi weer - naar het buitenterras, hetgeen de geluidshinder niet vermindert, integendeel.

[...]

Het hoeft niet gezegd dat verzoekende partijen en hun gezin niet tot in de vroege uurtjes willen meevieren met de feestvierders. Het kan niet genoeg benadrukt worden dat het niet om een eenmalig feestje in een schuur gaat, maar wel over een vergunde feestzaal waar dagdagelijks — 's morgens, 's avonds en 's nachts — festiviteiten zullen plaatsvinden.

Bijzonder vervelend is het gebruik van het terras als feestruimte. Dit maakt het voor de omwonenden alleen maar erger.

In een landelijke omgeving als deze van verzoekende partijen is dit alles onaanvaardbaar. Verzoekende partijen zijn destijds beiden voor de rust in het landelijke Balen komen wonen, daar waar zij nu geconfronteerd worden met een feestzaal vlak naast hun woning.

Ondermaats aantal parkeerplaatsen waardoor de parkeerdruk op een onaanvaardbare wijze afgewenteld wordt op het openbaar domein. Verzoekende partijen vrezen bestendige mobiliteitsproblemen.

Verwerende partij meent dat de 19 vergunde - maar betwiste (...) - parkeerplaatsen afdoende zijn voor een feestlocatie met een capaciteit van 100 (...) (!) personen.

In de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein zitten ook deze begrepen voor belanghebbende partij en haar ouders zelf, alsmede deze voor het personeel, maar ook deze voor de traiteur, foodtrucks, frietmobiel, enz.

Een snelle schatting maakt dat er ca 1 parkeerplaats is per 6 feestvierder, hetgeen kennelijk ontoereikend is.

De parkeerdruk zal dus wel degelijk afgewenteld worden op het openbaar domein, met alle nadelige gevolgen voor verzoekende partijen van dien.

Verzoekende partijen hebben het nu al moeilijk om bij feestjes hun oprit op te rijden, laat staan zonder accidenten van hun oprit af te rijden.

De bestreden beslissing maakt het mogelijk dat dagdagelijks van 's morgens vroeg tot 's avonds laat festiviteiten georganiseerd worden in de schuur, zodat het parkeerprobleem zich op elk moment van de dag kan stellen.

Het kan niet genoeg benadrukt worden dat zowel de Zillendijk als de Sint-Odradastraat zeer smalle straten zijn die dergelijke parkeerdruk niet aankunnen. Dit wordt ten andere erkend door verwerende partij in haar vergunningsbeslissing van 12 juli 11.

In de mate belanghebbende partij overeenkomsten met de familie Goris zou bijbrengen voor het gebruik van hun `velden' gelegen in de Scheps (perceel 688E), repliceren verzoekende partijen alvast dat deze geen oplossing bieden voor de mobiliteits- en parkeerhinder, nu (a) er geen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning is om dit perceel als parking aan te wenden, (b) de overeenkomsten met de familie Gons precair zijn, (c) het om uitermate oneffen terreinen gaat met slechts 1 smalle inrit met langs beide zeiden open grachten, (d) de parking niet voorzien is van elektriciteit, noch verlichting, zodat het aldaar 's avonds en 's nachts uitermate gevaarlijk is, (e) de parking op maar liefst ca 190 meter van de feestzaal gelegen is en (f) het nu eenmaal in de aard van de mens zit om ofwel op het terrein van de feestzaal te willen parkeren ofwel zo dicht mogelijk bij de feestzaal. In dit geval betekent dit derhalve langs de kant van de weg, in de berm en in de voortuinen van verzoekende partijen.

(...)

De gewone schorsings- en vernietigingsprocedure zijn ondoelmatig in het licht van de nadelige gevolgen.

De bestreden beslissing betreft in wezen een regularisatievergunning, zodat verzoekende partijen nu reeds geconfronteerd worden met de ernstige nadelige gevolgen van de bestreden beslissing.

Waar belanghebbende partij tot voor kort meende gebruik te kunnen maken van artikel 7.3 Vrijstellingsbesluit, beschikt zij sinds de bestreden beslissing over een omgevingsvergunning voor het permanent exploiteren van een feestzaal en dit zonder enige tijdslimiet of beperking inzake het gebruik van muziekinstallaties.

...”

2.

De tussenkommende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekster bij tussenkomst is van oordeel dat er niet is voldaan deze voorwaarden.

Zoals hoger uiteengezet baat verzoekster een zeer kleinschalige feestzaal uit. Het is een kleine schuur waarvan de gelagzaal nauwelijks 100 m² groot is. Er wordt niet gekookt in de ruimte. Er wordt geen geluidsversterkte muziek gebruikt.

Uitbating is uitsluitend gericht op kleine familiebijeenkomsten, communie- en doopfeest, organisatie van workshops.

De wetgeving laat toe dat er geen omgevingsvergunning noodzakelijk is wanneer de complementaire functie een vloeroppervlakte beslaat minder dan 100 m². De feestzaal waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is nauwelijks groter.

Hinder is te verwaarlozen:

- *Probleem wordt gemaakt van geluidshinder*

Deze hinder wordt ten stelligste betwist. Door de gemeente Balen was opgelegd om geen geluidsversterkende muziek te gebruiken.

Verzoekster met tussenkomst was akkoord met deze voorwaarde, en heeft er geen enkel probleem mee dat deze voorwaarde gehandhaafd blijft.

De feesten hebben op geen enkel moment tot geluidsoverlast aanleiding gegeven.

Er zijn bij aanvang diverse politionele tussenkomsten geweest. Op geen enkel moment werd er geluidsoverlast vastgesteld, zelfs geen geluidslast.

De geburen bevestigen dat er geen enkele probleem stelt op dit vlak (...).

- *Probleem wordt gemaakt over het parkingprobleem. Er zou onvoldoende parkeergelegenheid voorzien zijn.*

Dit argument kan niet meer worden weerhouden.

Verzoekster in tussenkomst heeft ondertussen de toelating bekomen om 3 percelen grond in de buurt te mogen gebruiken als tijdelijke parking wanneer feest iets groter is, en wanneer de parking aan de schuur niet volstaat:

- *perceel gelegen te Scheps, sectie D, nummer 688 W (toelating van de eigenares, mevrouw Paula Goris en mevrouw Ria Goris – stuk 13): het weze opgemerkt dat er op de toelating een verkeerd kadastraal nummer staat vermeld; de grond, die dienstig is de parking, is het perceel dat gelegen is naast de woning Scheps nr. 72, en is kadastraal nummer 688 W*
- *percelen, gelegen te Scheps, sectie D, nummers 908 E en D (mondeling toelating van de eigenaar, dhr. G. Willekens)*
- *en sinds kort ook het perceel, gelegen te Scheps, sectie D, nummer 906 A (mondeling toelating van de eigenaar, dhr. J. Geypen*

(ligging wordt gearceerd aangeduid op stuk 14: beide parkings liggen op +/- 250 meter van de feestzaal – stuk 14 – nieuwe parking ligt vlak tegenover de zaak van verzoekster in tussenkomst).

Het argument dat er voor de aanleg van een parking ook een omgevingsvergunning noodzakelijk zou zijn, kan niet worden gevolgd.

*Art. 4.2.1, 5 a Vlaamse Codex ruimtelijke ordening bepaalt dat er pas omgevingsvergunning vereist is voor navolgende handelingen:
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*

*Met gewoonlijk gebruik beoogt de decreetgever geen vergunningsplicht voor het toevallig en/of occasioneel parkeren van voertuigen. Gebruik van een terrein als noodparking valt niet onder de vergunningsplicht.
Ligging van de parkings wordt door verzoekers niet volledig aangeduid. Zij vergeten melding te maken van de parking die vermeld staat sub A.*

Dat er gebruik wordt gemaakt van de parking blijkt uit de foto's die door verzoekers zelf worden bijgebracht.

Dat de feestzaal voor sluipverkeer zal zorgen via de Zillendijk, is onjuist. Deze bewering is absurd, en toont aan dat beroepers weinig oog hebben voor de realiteit. Zillendijk is onverharde weg die onberijdbaar is voor autoverkeer. Zillendijk staat trouwens bij de minstens regelval onder water.

De hinder waarover wordt gesproken is niet bewezen, en is ook sterk overdreven. Verzoekster in tussenkomst merkt trouwens op dat de door verzoekers bijgebrachte foto's niets bewijzen, en nergens wordt aangetoond dat de foto's genomen werden op moment dat er in de feestzaal een activiteit werd georganiseerd. Foto's kunnen evenzeer genomen zijn op moment dat de plaatselijke kermis gaande was, of de paardenwijing, of wandelactiviteit.....die regelmatig in de buurt wordt georganiseerd.

De huidige uitbating is trouwens toegelaten:

- enerzijds werd uitbating uitgeoefend gedurende 4 perioden van telkens 30 dagen; op grond van. 7.3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig, is functiewijziging vrijgesteld van vergunning.*
- anderzijds wordt sedert 8 juni 2018 uitbating uitgeoefend in de schuur die verkleind werd tot 100 m²*

Er wordt dus niet aangetoond dat huidig beweerde hinder anders zou zijn dan wanneer uitbating zou geschieden op grond van de door de provincie afgeleverde vergunning.

Er wordt op grond van precieze en concrete gegevens niet aannemelijk gemaakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, indien ze pas na het afwickelen van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen of de belangen van de verzoekende partij veilig te stellen.

Er is ook niet aangetoond dat verzoekers partij het resultaat van de procedure ten gronde niet kunnen afwachten om hun beslissing te verkrijgen, "op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen" (...)'

Verzoekster bij tussenkomst kan trouwens ook nog verwijzen naar de 2 burgerlijke procedures:

- *enerzijds de kort geding procedure waarbij gevraagd werd aan de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout, gekend onder 17/16/C om de vergunning van de gemeente Balen te schorsen met verbod om nog verdere activiteiten in de schuur uit te oefenen en dit geresulteerd heeft in een beschikking op 20.06.2017 waarbij de vordering van verzoekers werd afgewezen als ongegrond (stuk 10),*
- *anderzijds naar de milieustakingsprocedure die momenteel nog steeds gevoerd wordt door verzoekers voor de (...) Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout, zetelend zoals in kort geding, gekend onder 17/1823/A (stuk 18); deze procedure werd mede op verzoek van verzoeker uitgesteld.*

Verzoekers proberen nu al een derde maal te bekomen wat zij reeds een keer hebben geprobeerd waarbij zij werden afgewezen, en nadien opnieuw probeerden (via de milieustakingsvordering) maar deze procedure niet benaarstigen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §2 DBRC-decreet en artikel 56, §1, 3° en artikel 57, 2° van het Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen aan de hand van voldoende concrete, pertinente en precieze gegevens aannemelijk maken dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die hun oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De toepassing van de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid brengt een ernstige verstoring teweeg in het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de andere in het geding betrokken partijen. Om die reden moet de aanwending van de procedure zeer uitzonderlijk blijven.

Diligent optreden is een dwingende vereiste die in de voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid vervat ligt. De verzoekende partijen mogen de uiterst dringende noodzakelijkheid niet in de hand gewerkt of nadelig beïnvloed hebben.

2.

De verzoekende partijen maken met voldoende concrete gegevens aannemelijk dat de met de bestreden beslissing vergunde functiewijziging dermate op hun levens- en woonkwaliteit dreigt in te grijpen, dat de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid berecht moet worden. De bestreden beslissing laat een onbepaalde frequentie van activiteiten toe. Gelet op de ligging van hun woonplaatsen in de onmiddellijke nabijheid, wordt er aangenomen dat zij als gevolg van de uitbating aan geluids-, parkeer- en verkeershinder blootgesteld worden.

De bewering van de tussenkomende partij dat zij akkoord gaat met het in eerste administratieve aanleg opgelegde verbod op elektronisch versterkte muziek en er geen probleem mee heeft dat die voorwaarde gehandhaafd blijft, kan niet in aanmerking worden genomen. De bestreden beslissing heeft die afdwingbare voorwaarde niet gehandhaafd. De tussenkomende partij beroept zich voorts vergeefs op de getuigenis van "geburen" om het risico op geluidsoverlast te ontkennen of minimaliseren. Of de verzoekende partijen al dan niet geluidshinder zullen ondergaan, wordt niet in een petitie uitgemaakt. Dat is een zaak van concrete argumenten.

Het betoog van de verzoekende partijen dat zij aan zwaarwichtige mobiliteitshinder onderworpen worden, vindt steun in de beoordeling door de provinciale omgevingsambtenaar dat de parkeermogelijkheden in de onmiddellijke omgeving van de locatie gering zijn, dat de voorziene parkeergelegenheid in verhouding tot een bezetting van tachtig personen onvoldoende is en dat de verkeersveiligheid en -doorstroming in het gedrang gebracht worden.

De tussenkomende partij mist geloofwaardigheid waar zij zich beroept op de ondertussen verkregen toelatingen voor het gebruik van drie percelen als tijdelijke parking wanneer het "feest iets groter is" om voor te houden dat de parkeerhinder thans te verwaarlozen is. Nog daargelaten het geschilpunt of dat gebruik aan de vergunningsplicht onderworpen is, blijkt het te gaan om onmiddellijk opzegbare overeenkomsten van gratis ter beschikkingstelling van een blijkbaar onverhard perceel op 250 meter van de zaal en voor het overige op beweerde mondelinge toelatingen. Die door de tussenkomende partij nieuw aangevoerde omstandigheden doen niet anders oordelen over de parkeerhinder als argument om de uiterst dringende noodzakelijkheid te staven.

Het is niet omdat de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg de vordering van onder meer de verzoekende partijen tot stopzetting van de uitbating van de feestzaal als ongegrond afgewezen heeft, dat thans ook tot de afwezigheid van een uiterst dringende noodzakelijkheid besloten zou moeten worden. De burgerlijke rechter heeft uitspraak gedaan over een beweerde aantasting van het eigendomsrecht en daarmee samenhangende rechten, en op grond van de hem voorgelegde gegevens en stukken besloten dat een ernstige of foutieve aantasting van subjectieve rechten niet aannemelijk gemaakt wordt. Dat oordeel sluit niet uit dat thans een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingewilligd om een verzoekende partij te behoeden voor onmiddellijk dreigende, zwaarwichtig bevonden hinder zonder dat daarbij uitspraak over subjectieve rechten gedaan mag worden. Bovendien blijkt uit de motivering in de beschikking dat het geschil er in essentie uit bestond of de al aangevatte uitbating al dan niet onder de reglementair gestelde drempels bleef om als tijdelijke functiewijziging van de vergunningsplicht te zijn vrijgesteld, daar waar de bestreden vergunning toelaat dat de feestzaal buiten de limieten van de vrijstelling geëxploiteerd wordt.

De beweerde plaatsing van een muur om de ruimte van de zaal tot minder dan 100 m² te verkleinen, mist relevantie ter beoordeling van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning die meer toelaat.

De verzoekende partijen treden diligent op door hun vordering op 9 augustus 2018 in te leiden na op 2 augustus 2018 van de bestreden beslissing in kennis te zijn gesteld. De beweerde proceshouding in de milieustakingszaak kan daar niet anders over doen oordelen.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

B.1. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontlenu de verzoekende partijen aan de "gebreekige bestemmingstoets" aan het gewestplan 'Herentals-Mol', de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

"...

De aanvraag strijdt met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

De feestzaal van belanghebbende partij is overeenkomstig het gewestplan Herentals-Mol gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Overeenkomstig artikel 5 1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn woongebieden 'bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en klembedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven ' Het luidt in artikel 5 1 van het KB verder dat 'deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen [...] echter maar [mogen] worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving'.

Artikel 6 1 2 2 van het KB bepaalt dat de woongebied met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Welnu, een feestzaal is geen woningbouw zoals bedoeld in artikel 6.1.2.2 van het KB, noch betreft het een agrarische functie, zodat het aangevraagde overduidelijk strijdt met de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'.

Minstens is de toets aan de gewestplanbestemming niet afdoende gemotiveerd.

Ondergeschikt, in de mate uw Raad toch de mening toegedaan is dat een voorziening als een feestzaal toch mogelijk zou zijn in woongebied met landelijk karakter, merken verwerende partijen op dat het zeker niet juist en vanzelfsprekend is dat een feestzaal principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Dit wordt ten onrechte zo aangenomen in de bestreden beslissing.

Een feestzaal is pas verenigbaar met de gewestplanbestemming als woongebied op voorwaarde dat wordt onderzocht of de feestzaal om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet (..) worden afgezonderd' en 'voor zover ze verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving'.

De toets aan de onmiddellijke omgeving is daarbij niet gelijk te stellen met het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende

overheid moet bij het beoordelen of een feestzaal kan worden toegelaten en vergund in woongebied vanuit het reglementair bestemmingsvoorschrift in ieder geval een onderzoek doen naar de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en kijken of de feestzaal daarmee verenigd kan worden. Dit onderzoek onderscheidt zich van de (ruimere) beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die deel uitmaakt van de beoordeling van om het even welke stedenbouwkundige of omgevingsvergunningsaanvraag. Beide toetsingsgronden mogen niet zonder meer door elkaar gehaald worden (...)

Het kwam verwerende partij derhalve toe om in het kader van de te maken planologische toets in de bestreden beslissing duidelijk te maken waarom de gevraagde feestzaal 'om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet (...) worden afgezonderd' en 'verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving', in plaats van zomaar 'zonder discussie' aan te nemen dat de feestzaal principieel verenigbaar kan worden geacht met de gewestplanbestemming.

Welnu, dergelijk oordeel heeft verwerende partij niet gemaakt

In de bestreden beslissing luidt het betreffende de overeenstemming met de planologische bestemming enkel

'De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.'

Er is geen afdoende toets aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Herentals-Mol gebeurd.

...'

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

"...

Art. 5.1 KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat woongebieden bestemd zijn voor wonen, als mede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf.

Art. 6.1.2.2 van zelfde KB bepaalt dat woongebied met landelijk karakter bestemd is voor woningbouw in het algemeen.

Nergens wordt gesteld dat kleinbedrijf wordt uitgesloten in woongebied met landelijk karakter.

Andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. KB van 28 december 1972 kunnen worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf – met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

Verzoeker begrijpt niet hoe de uitbating van een klein feestzaaltje zou moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

Bovendien heeft de provincie Antwerpen de bestemming getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft concreet nagegaan dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol' is de betrokken feestzaal in woongebied met landelijk karakter gelegen.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) bepaalt wat volgt:

“..."

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

Artikel 6.1.2.2 van hetzelfde besluit luidt als volgt:

“..."

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

(...)

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

...”

Het geciteerde artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit betreft een nadere aanwijzing van woongebied. In bedoeld bestemmingsgebied staan wonen en landbouwbedrijven op gelijke voet. Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit wijkt voor het overige niet af van het bepaalde in artikel 5.1.0. Uit de combinatie van beide bepalingen volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter maar toegestaan mogen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied met landelijk karakter moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter. De beoordeling

van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving gegeven heeft.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Afdoende wil zeggen dat de motieven de beslissing moeten kunnen dragen.

Er kan enkel met de in de bestreden beslissing opgenomen redengeving rekening worden gehouden.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de bestaanbaarheid van de aangevraagde functiewijziging met woongebied met landelijk karakter dat de aanvraag "principiële in overeenstemming (is) met de planologische bestemming van het gewestplan". De bestreden beslissing verschaft op het eerste gezicht geen afdoende motivering waaruit de bestaanbaarheid met de woonbestemming kan blijken.

3.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

B.2. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan:

"...

Vooraf. Verzwaarde motiveringsplicht in geval van afwijking van eerdere beslissingen en verplichte adviezen

Zoals hierboven reeds uiteengezet werd een eerdere vergunningsaanvraag van belanghebbende partijen met hetzelfde voorwerp - met name de functiewijziging van schuur naar feestzaal - geweigerd door verwerende partij. Ook alle eerdere adviezen van de provinciale omgevingsvergunningsambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waren negatief.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en ook uw Raad dat de vergunningverlenende overheid niet zonder meer kan afwijken van bevindingen van rechtens in te winnen adviezen. (...) Zij kunnen niet eenvoudig worden tegengesproken of genegeerd. De formele motivering van een vergunning dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de adviezen andersluidend waren en in een concrete motivering de redenen hebben aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd. (...)

Naar analogie kan hetzelfde gesteld worden indien de vergunningverlenende overheid de vergunning wenst af te leveren, waar deze eerder een identieke aanvraag weigerde.

(...)

Het continuïteitsbeginsel houdt in dat de overheid, eens dat ze in een bepaalde zaak tot een bepaalde opvatting is gekomen, niet zo maar in een latere beslissing in verband met dezelfde zaak tot een tegenovergestelde opvatting als grondslag van die nieuwe beslissing kan nemen, tenzij ze de redenen voor die gewijzigde opvatting doet kennen. (...)

Zoals hierna verder wordt toegelicht kan de motivering van verwerende partij in het licht van de motiveringsplicht, het continuïteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel niet in redelijkheid worden aangemerkt als een afdoende en zorgvuldige beoordeling.

Inzake het benodigd aantal parkeerplaatsen

Motivering in de bestreden beslissing over het aantal voor de feestzaalexplotatie vereiste aantal parkeerplaatsen.

Overeenkomstig artikel 4:31, §1, 1ste lid, 1°, b) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. artikel 4:31, §2 VCRO somt de verschillende aandachtspunten en criteria op, zoals onder meer de mobiliteitsimpact, die bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in acht dienen genomen te worden.

In de bestreden beslissing luidt het betreffende de mobiliteitsimpact van de functiewijziging:

(...)

De verwerende partij maakt in eerste instantie de correcte analyse dat parkeren langs de smalle Sint-Odradastraat en het zeer smalle Zillendijk niet aangewezen is, waarna zij plots, in afwijking van het advies van de POA en haar eerdere weigeringsbeslissing, stelt dat de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein volstaat.

Het is onbegrijpelijk dat de verwerende partij zomaar tot de conclusie komt dat 19 parkeerplaatsen voor een feestlocatie met een capaciteit tot 100 personen toereikend is. Dit strijdt niet enkel met het advies van de PSA maar ook met de eigen eerdere weigeringsbeslissing van 29 juni 2017! Er wordt geen enkele verantwoording gegeven voor deze koerswijziging.

Ongemotiveerde koerswijziging.

In de weigeringsbeslissing van verwerende partij van 29 juni 2017 (...) luidde het nog betreffende de functiewijziging:

(...)

In de bestreden beslissing wordt deze volte face geheel niet gemotiveerd.

Dit is een evident motiveringsgebrek.

Ongemotiveerde afwijking van de eensluidende advisering van de PSA en POA.

Bovendien werd de vergunningsaanvraag tot functiewijziging werd ook tot 3 maal toe ongunstig geadviseerd door de provinciale omgevingsambtenaar (voorheen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar).

In het advies van de provinciale omgevingsambtenaar van 28 juni 2018 luidde het:

(...)

Ook de PSA heeft dit standpunt altijd vertolkt.

Zonder bijkomende toelichting luidt het in de bestreden beslissing plots en zonder verdere toelichting dat de 19 parkeerplaatsen op eigen terrein toereikend zijn. Het blijft een loutere bewering. Dit maakt evident een motiveringsgebrek uit in hoofde van verwerende partij.

Inzake de geluids- en mobiliteitshinder naar de omwonenden toe

De feestzaal veroorzaakt onaanvaardbare hinder voor de omwonenden. Minstens motiveringsgebrek.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1ste lid, 1°, b) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. artikel 4.3.1, §2 VCRO somt de verschillende aandachtspunten en criteria op, zoals onder meer de hinderaspecten en de gezondheid (van de omwonenden), die bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in acht dienen genomen te worden.

Het luidt in de bestreden beslissing dat de hinder naar de aanpalende toe afdoende wordt beperkt. Zij verwijst hiervoor naar de vergunning van verwerende partij van 29 maart 2018 waarbij een groenscherm werd vergund en waarbij de parkeerplaatsen in boomschors werden vergund, nu dit een positief effect zou hebben op de waterhuishouding en de geluidsoverlast zou beperken.

Op de argumenten van verzoekende partijen inzake de geluidshinder ten gevolge van de exploitatie van de feestzaal en de mobiliteitshinder wordt door verwerende partij evenwel niet gereageerd.

Nochtans luidt het in het onderliggend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 28 juni 2018 ook als volgt:

(...)

Net zoals de argumenten van verzoekende partijen, blijft het ongunstig advies van de POA dienaangaande geheel onbeantwoord in de bestreden beslissing. Er worden evenmin voorwaarden opgelegd in de bestreden beslissing aangaande het type van evenementen en feesten dat mag georganiseerd worden in de feestzaal, noch worden beperkingen opgelegd aangaande het gebruik van elektronisch versterkte muziek. Waarom de voorwaarde in de beroepen beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt geschrapt, terwijl daar niemand heeft om gevraagd en zeker niet diegenen die hoger beroep hebben aangetekend bij de deputatie, is niet te lezen in de bestreden beslissing.

(...)

Daarnaast zal uw Raad moeten vaststellen dat verwerende partij bij de opmaak van de bestreden beslissing niet als een zorgvuldig handelende overheid te werk is gegaan.

...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“..."

De eerste vergunningsaanvraag werd door de provincie Antwerpen geweigerd omdat de feestzaal onvoldoende parkeergelegenheid had, geen fietsenstalplaatsen en parkeerplaatsen voor mindervaliden.

In de eerste verguningsaanvraag waren slechts 15 parkeerplaatsen voorzien, geen fietsenstalling en geen parkeerplaats voor mindervaliden.

De tweede vergunningsaanvraag werd door de provincie Antwerpen wel toegekend nadat de provincie had vastgesteld dat er vergunning is voor 19 parkeerplaatsen op eigen terrein met fietsstalling en met aangepaste verkeersplaats in de voortuin. De provincie acht dit voldoende voor de uitbating van de feestzaal.

Verder moet ook rekening gehouden worden met het feit dat verzoeker bij tussenkomst externe parking heeft voorzien. In haar eerste beslissing stelde de provincie Antwerpen : “de aanvrager dient, voordat de vergunning kan worden verleend, onweerlegbaar te bewijzen, dat hij voldoende parkeerplaatsen ter beschikking heeft om de onmiddellijke omgeving.”

Verzoekster in tussenkomst heeft bij haar 2^{de} vergunningsaanvraag aangetoond dat zijn over voldoende externe parking beschikte:

- *perceel gelegen te Scheps, sectie D, nummer 688 W (toelating van de eigenares, mevrouw Paula Goris en mevrouw Ria Goris – stuk 13): het weze opgemerkt dat er op de toelating een verkeerd kadastraal nummer staat vermeld; de grond, die dienstig is de parking, is het perceel dat gelegen is naast de woning Scheps nr. 72, en is kadastraal nummer 688 W*
- *percelen, gelegen te Scheps, sectie D, nummers 908 E en D (mondeling toelating van de eigenaar, dhr. G. Willekens)*
- *en sinds kort ook het perceel, gelegen te Scheps, sectie D, nummer 906 A (mondeling toelating van de eigenaar, dhr. Jos Geypen (ligging wordt gearceerd aangeduid op stuk 15: beide parkings liggen op +/- 250 meter van de feestzaal – parking van dhr. Geypen ligt vlak aan de zaak van verzoekster in tussenkomst)*

Hiermee heeft verzoekster voldaan aan de eis, zoals deze was opgelegd in de eerste beslissing van de provincie Antwerpen. Er is dan ook geen sprake van een ongemotiveerd koerswijziging.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.1.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het perceel van de aanvraag op ongeveer 1,5 km van de dorpskern van Balen en drie km van de dorpskern van Olen gelegen is, dat het vanwege die specifieke ligging “belangrijk (is) om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen en fietsstallingen op het eigen terrein”, dat de Sint-Odradastraat “een smalle straat (is), met enkel ter hoogte van de woningen mogelijkheden om te kunnen parkeren in de berm (slechts aan 1 zijde

van de straat), zonder het verkeer te hinderen”, en dat de Zillendijk “een nog smallere straat (is) waar helemaal geen mogelijkheden zijn om te parkeren in de berm, i.v.m. baangracht”.

De op 29 maart 2018 vergunde negentien parkeerplaatsen op het eigen terrein, waarvan een aangepaste parkeerplaats, acht de verwerende partij “voldoende” voor de voorgestelde functiewijziging van hoeve naar feestzaal. Zij voegt daaraan toe dat het “een positief gegeven” is op het vlak van verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en parkeerhinder dat de parkeernoden niet op het openbaar domein afgewenteld worden.

2.2.

In haar weigeringsbeslissing van 29 juni 2017 over de aanvraag tot functiewijziging naar feestzaal brachten diezelfde omgevingsomstandigheden, met name de ligging in een landelijke woonomgeving met smalle straten die maar weinig parkeermogelijkheden bieden, de verwerende partij er nochtans toe om, eensluidend met het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de voorgestelde vijftien parkeerplaatsen als onvoldoende af te wijzen en minimum veertig parkeerplaatsen voor een maximale bezetting van tachtig personen als een noodzaak te bestempelen. In haar andersluidend verslag van 28 juni 2018 houdt de provinciale omgevingsambtenaar vast aan die capaciteit van tachtig parkeerplaatsen en besluit zij dat de aanvraag bijgevolg 21 parkeerplaatsen te weinig telt.

In tegenspraak met haar eerdere beslissing van 29 juni 2017, en andersluidend met de adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale omgevingsambtenaar, neemt de verwerende partij in de bestreden beslissing genoeg met een parkeercapaciteit van negentien autostaanplaatsen zonder daarvoor op het eerste gezicht enig motief op te geven. De overweging dat zij dit aantal “voldoende” acht, dient zich aan als een loutere affirmatie.

Het betoog van de tussenkomende partij dat zij over toelatingen zou beschikken om diverse percelen als parking te gebruiken, is een *post factum* betoog en wordt alleen al om die reden niet in aanmerking genomen.

3.

In haar beslissing van 14 maart 2018 had het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen de voorwaarde opgelegd dat er “geen elektronische muziek gespeeld (mag) worden, geen discobar”. De provinciale omgevingsambtenaar treedt in haar advies die voorwaarde bij omdat die tegen “excessen van geluid” beschermt.

De bestreden beslissing verleent een omgevingsvergunning voor de functiewijziging zonder die voorwaarde te hernemen. In de bestreden beslissing is het op het eerste gezicht vergeefs zoeken naar een verantwoording waarom de verwerende partij van die voorwaarde afziet.

4.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

VIII. KOSTEN

Omdat de verzoekende partijen nog geen beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing ingediend hebben, is het aangewezen om de tussenkomende partij onmiddellijk in de kosten van de tussenkomst in de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verwijzen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Loranne MOLS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het omvormen van een schuur tot feestzaal op het perceel gelegen te Balen, Sint Odradastraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 905M.
3. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 augustus 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF