

D. 42651

VERZOEK TOT Vernietiging met vordering tot schorsing
Raad voor vergunningsbetwistingen

Voor :

De **VZW OVERHAL**, met maatschappelijke zetel gelegen te 2980 Zoersel, Koekoekdreef 28, en met ondernemingsnummer 0676.908.263.

Verzoekende partij

hebbende als raadsman mr. Sylvie DOGGEN voor Advocatenkantoor Desdalex bvba, advocaten bij de balie te Antwerpen met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 122/14, alwaar keuze van woonst wordt gedaan.

Tegen :

De **DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN**, met zetel te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22

Verwerende partij

Middels huidig verzoekschrift wenst verzoekende partij schorsing en vernietiging te bekomen van de beslissing van de deputatie bij de provincie Antwerpen dd. 21 november 2019 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting gelegen te 2980 Zoersel, Halle-Dorp 32, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nrs. 531 C 0, 529 B 0, met referentie OMV_2018111440.

Dit is de bestreden beslissing. **(stuk 1)**

INHOUDSTAFEL :

- I. ONTVANKELIJKHEID VAN HET VERZOEKSCHRIFT
- II. PERTINENTE FEITEN EN PROCEDURELE VOORGAANDEN
- III. HET VERZOEK TOT SCHORSING
 - III.1. DE ZAAK IS HOOGDRINGEND
 - III.2. VERZOEKENDE PARTIJ VOERT ERNSTIGE MIDDELEN AAN
- IV. HET VERZOEK TOT VERNIETIGING - DE MIDDELEN
 - IV.1. EERSTE MIDDEL
 - IV.1.1. Omschrijving
 - IV.1.2. Toelichting - Algemeen
 - IV.1.3. Toelichting - Concreet
 - IV.2. TWEEDE MIDDEL
 - IV.2.1. Omschrijving
 - IV.2.2. Toelichting - Algemeen
 - IV.3.3. Toelichting - Concreet
 - IV.3. DERDE MIDDEL
 - IV.3.1. Omschrijving
 - IV.3.2. Toelichting - Algemeen
 - IV.3.3. Toelichting - Concreet
 - IV.4. VIERDE MIDDEL
 - IV.4.1. Omschrijving
 - IV.4.2. Toelichting - Algemeen
 - IV.4.3. Toelichting - Concreet

I. HET VERZOEKSCRIFT IS ONTVANKELIJK

1.

De VZW OVERHAL behartigt o.m. de belangen van de bewoners van de dorpskern Halle-Zoersel.

De VZW OVERHAL heeft er zich statutair toe verbonden om alle acties te ondernemen tot behoud van Halle als een mooi en leefbaar dorp, in het bijzonder voor wat betreft gebruik van ruimte, sociale cohesie, verkeersveiligheid, behoud van het materiële en immateriële patrimonium, enz.

Tijdens het openbaar onderzoek werd door verzoekster een uitgebreid bezwaarschrift ingediend, hierin gesteund door meer dan 400 bewoners van de dorpskern Halle.

In totaliteit werden overigens 424 bezwaarschriften ingediend tegen de aanvraag van de gemeente Zoersel tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot oprichting van een polyvalente dorpszaal in de pastorijtuin m.b.t. de initiële aanvraag.

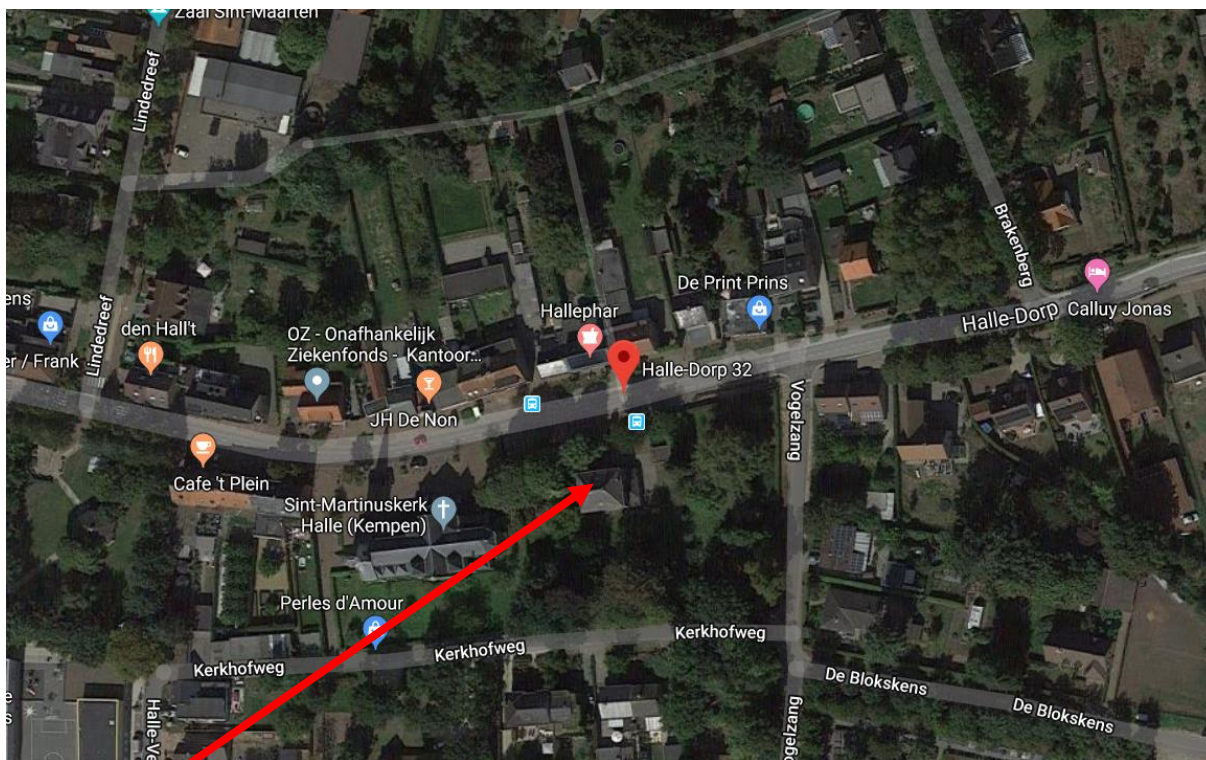
De gemeente Zoersel diende na de hoorzitting van verwerende partij van 27 augustus 2019 nog een gewijzigde aanvraag in, met opening van een nieuwe openbaar onderzoek tot gevolg, waartegen nogmaals 559 bezwaarschriften werden ingediend.

Niettegenstaande het aanzienlijk aantal gegronde bezwaren meende verwerende partij de omgevingsvergunning desalniettemin toe te moeten kennen. Als vertegenwoordiger van het betrokken publiek, die de gevolgen ondervindt bij de bestreden beslissing, beschikt verzoekende partij vanzelfsprekend over het vereiste belang om onderhavig verzoekschrift in te dienen.

II. PERTINENTE FEITEN EN PROCEDURELE VOORGAANDEN

2.

Met de bestreden beslissing werd aan de gemeente Zoersel een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting gelegen te 2980 Zoersel, Halle-Dorp 32.



Situering van de aanvraag (bron: Google Maps)

3.

De pastorie met tuin is sinds 5 oktober 2009 opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed met volgende vermelding:

“Rechthoekig gebouw van 1862-63, ingeplant binnen een omhaagde tuin aan oostzijde van de kerk. Eerste pastorie verwoest in 1581. In de 17de eeuw verbleef de pastoor in het huis “Sinte Merten”.

Na 1666 werd een nieuwe pastorie opgericht; naar ontwerp van Eugeen Gife vervangen door het huidig gebouw, waarvan de openbare aanbesteding plaats had op 7 maart 1862 en de voltooiing op 3 augustus 1863.

Dubbelhuis met noordelijke voorgevel van vijf traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (leien). Flankerende aanbouwsels van één bouwlaag onder afgewelfde daken (mechanische pannen). Baksteenbouw op gecementeerde plint; beschilderde hoekblokken, banden en bepleisterde vlakke fries onder kroonlijst op klossen. Rechthoekige vensters met arduinen dorpels, beschilderde hoekblokken en strekse bogen. Rechthoekige vleugeldeur in vlakke omlijsting van arduin onder driezijdig fronton bekroond door kruis, steektrap. Bewaard houtwerk.

Provinciaal Archief Antwerpen, Pastorieën, Halle, Sint-Martinus, dossier 5”
(<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/14655>) (eigen onderlijning)



De pastorij waarop de aanvraag betrekking heeft (bron:

<https://beeldbank.onroerendergoed.be/images?erfgoedobject=https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/14655>)

De nieuwe dorpsfeestzaal zal aangebouwd worden aan de oostelijke zijde van de pastorij na afbraak van een bestaande aanbouw (die expliciet wordt vermeld in de inventaris bouwkundig

erfgoed), verharding en garage. Er dienen volgens de vergunningsaanvraag ook 7 bomen geroid te worden alsook een paar hagen.

Elders in de tuin wordt ook een buitenberging afgebroken. Verzoekster heeft echter in haar bezwaarschrift aangegeven dat de voorgestelde ingrepen in en om de tuin ingrijpender zullen zijn, en dat het uitzicht van de historische tuin fundamenteel zal veranderen.

De polyvalente zaal zal een breedte hebben van 18,14 meter en een diepte van 28,87 meter en zal 5,89 meter hoog zijn. Het gehele gebouw wordt onderkelderd. De sanitaire voorzieningen, technieken en bergingen worden voorzien in deze kelder. De keuken, foyer, bar en zaal bevinden zich bovengronds.

Er worden twee nieuwe doorgangen voorzien in de zijgevel van de pastorie naar de nieuwe aan te bouwen feestzaal.

De aanvraag zoals oorspronkelijk ingediend voorzag niet in de (her)aanleg van de omgeving.

4.

In de periode 2010 - 2015 werd door de gemeente Zoersel het PPS-project Halle uitgewerkt.

Het PPS-project voorzag onder meer in de voorziening/oprichting van een nieuwe polyvalente dorpszaal, hetgeen heeft geleid tot de aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Drie aannemers schreven in op het project. Twee aannemers combineerden in hun ontwerp de oprichting van een nieuwe dorpszaal met de nieuwe school om zo een dubbel gebruik mogelijk te maken.

De GROEP VAN ROEY plaatste de nieuwe dorpszaal in haar voorstel in de historische pastortuin. Het voorstel van GROEP VAN ROEY voor het geheel van het PPS-project werd door de gemeente Zoersel weerhouden.

5.

Op de enige en laatste publieke vergadering voor de start van het PPS-project (in oktober 2010) werd (ook in het verslag!) door de gemeente Zoersel t.a.v. de bewoners en de verenigingen van Halle duidelijk gesteld :

“De pastorij en de tuin blijven behouden”

Dit werd zelfs als dusdanig ook opgenomen in de notulen van deze vergadering.

(notulen 30/9/2010, zie stuk 2)

Het feit dat deze bepaling later niet in het bestek werd opgenomen, betreft een grove nalatigheid van de gemeente, en druist in tegen haar eerdere communicatie naar haar bewoners en haar verenigingen toe.

De bewoners zijn er m.a.w. van bij aanvang te goeder trouw vanuit gegaan dat de polyvalente dorpszaal hoe dan ook niet in de pastortuin zou worden voorzien.

Van bij de start van het project tot aan de bekendmaking van de gunning aan GROEP VAN ROEY werd er door de gemeente met de bewoners en verenigingen geen overleg meer ingericht.

Wel werd een zogenaamde PPS-werkgroep opgericht met daarin vertegenwoordigers van de verschillende politieke fracties en de administratie, maar deze werkgroep mocht de informatie die besproken werd tijdens vergaderingen op geen enkele manier naar buiten brengen of afstemmen tijdens de periode van het gunningsproces.

6.

Er waren effectief een hele reeks alternatieve locaties voorhanden waar de oprichting van de dorpszaal wel kon worden voorzien en die overigens de instemming van vele bewoners meedroegen :

- Villa Markey (zie infra)

- Huidige zaal Sint-Maarten (“parochiezaal”, thans eigendom van de gemeente) (vernieuwbouw of renovatie)Site Watermolen
- Oud gemeentehuis
- Site Dorpsplein

De gemeente heeft voorafgaand echter geen onderzoek uitgevoerd naar de maatschappelijke aanvaardbaarheid van de sites. Zij heeft de kandidaat-inschrijvers op het PPS-project daarentegen volledig vrijgelaten in de keuze van de inplanting van de dorpszaal.

Hierbij dient vermeld te worden dat de site Markey niet opgenomen was in het eerste bestek als potentiële locatie (lastenboek kandidaatstelling, goedgekeurd op de gemeenteraad van 19 juni 2012), aangezien deze pas in 2013 bij testament aan de gemeente werd geschonken voor het ‘geven van een culturele invulling’.

Villa Markey was eigendom van mevrouw Markey die haar perceel bij haar overlijden heeft geschonken aan de gemeente. In haar testament had weduwe Markey letterlijk opgenomen dat haar woning een ontmoetingsplaats voor kunstenaars moest blijven.

De gemeente zelf heeft deze wens via notaris Laenens laten interpreteren als het ‘geven van een culturele invulling’.

Villa Markey is een ideale locatie om de gewenste polyvalente dorpszaal te voorzien. Links naast de villa is voldoende ruimte om de dorpszaal op te richten :



Villa Markey is eveneens in het dorpscentrum van Halle gelegen, echter op een locatie alwaar op een veilige manier kan worden geleverd, waar mensen op een veilige manier kunnen uitstappen, waar voldoende parkeerplaats is voorzien, ... :



Ten tijde van de het eerste bestek was de site wel nog geen eigendom van de gemeente (de erfenis 'Markey' werd pas aanvaard op de gemeenteraad van 27 augustus 2013).

Op basis van dit eerste bestek hebben de inschrijvers zich nochtans wel een *basisbeeld* gevormd van de opdracht, en de hoofdlijnen van hun eerste visie geformuleerd.

In het tweede bestek (lastvoorwaarden PPS bestek, goedgekeurd op de gemeenteraad van 21 april 2015) werd de site Markey wel *terloops* toegevoegd in de bijlagen doch zonder enige commentaar, toegevoegd aan de site "Kerkhof, De Blokskens" met als vermelding in de bijlage : "*woning*", die een culturele invulling moet krijgen, doch geenszins als een door de aannemers expliciet te bekijken nieuwe mogelijkheid (in tegenstelling tot bv. de site Watermolen, ook na 2013 verworven, waarvoor wel extra aandacht werd gevraagd i.v.m. de school).

Het is te begrijpen dat de inschrijvers verder gewerkt hebben op basis van hun eerste visie, waarop ze trouwens als kandidaten geselecteerd werden. Een deel van de eindscore kon immers behaald worden met de initiële visie; als een indiener deze gaandeweg aanpast (tussen offerte 1 en 2) door één van de fundamentele functies elders te plaatsen, zou dat hem mogelijk aangewreven kunnen worden en nadelig kunnen wegen in de beoordeling.

Ook de piste van de grondige renovatie van de bestaande zaal Sint-Maarten (eigendom van de gemeente), eveneens gelegen in een zijstraat van de hoofdbaan door het dorp, is een waardevol alternatief, dat de steun van de bevolking meedraagt.

7.

De gemeente Zoersel is van oordeel dat zij een “objectieve” afweging heeft gemaakt waaruit zou blijken dat de pastorijs tuin als de locatie voor de bouw van de zaal zou moeten worden weerhouden.

Dit is niet correct.

Ter gelegenheid van de gemeenteraad van 21/11/2017 heeft verzoekster nog een gedetailleerde kritische analyse voorgelegd waaruit duidelijk bleek dat de zogenaamde “objectieve” afweging van de gemeente minstens op 10 punten niet klopte.

(zie stuk 3, kritische analyse VZW OVERHAL + notulen gemeente Zoersel)

Nooit mocht verzoekster op haar analyse enige inhoudelijke reactie ontvangen.

Nochtans, indien men de zogenaamde “objectieve” analyse van het gemeentebestuur correct invult, komt de site Pastorij helemaal niet als beste locatie uit de vergelijking.

Bovendien argumenteert de gemeente Zoersel dat zij opteert voor de oprichting van de dorpszaal in de pastorijs tuin omdat zij een dorpszaal prefereert in de dorpskern.

Nochtans zijn alle alternatieve locaties, behalve site Watermolen, in de dorpskern gelegen. Dit mag blijken uit de eigen vergelijking van de gemeente zoals opgetekend in haar notulen.

Bij villa Markey wordt misschien niet onmiddellijk verwezen naar het feit dat zij in de dorpskern is gelegen maar de werkelijkheid bestaat erin dat deze site is gelegen vlak achter de pastorijs (op nog geen 150 meter).

8.

Verzoekende partij diende tegen de beslissing van de gemeente beroep in bij de deputatie van de provincie Antwerpen.

De Provinciale Omgevingsambtenaar (hierna: POA) bracht een negatief advies uit aan de deputatie en adviseerde de vergunning niet te verlenen.

De overwegingen van de POA kunnen als volgt worden samengevat :

- *De mobiliteitsimpact is moeilijk in te schatten door het ontbreken van aanleg van de omgeving*
 - o *Geen parkeerplaatsen/fietsenstallingen: als er parkings worden voorzien in de aanvraag had dit reeds bekend moeten zijn. De werkelijke inname van de pastorijtuin kan niet worden ingeschat*
- *De aanvraag is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er is geen duidelijkheid over de impact van de toekomstige verhardingen die wel het gevolg zullen zijn van het voorwerp van voorliggende aanvraag*
- *Er worden geen maatregelen aangetoond om geluidshinder voor de omgeving te beperken*
- *Het advies van CVBA Fluvius System Operator i.v.m. een middenspanningscabine ontbreekt in de aanvraag.*

9.

Bij aanvang van de hoorzitting van 27 augustus 2019 deelde de aanvrager, de gemeente Zoersel, mee op 26 augustus 2019 gewijzigde plannen aangemeld te hebben waardoor er op de hoorzitting als dusdanig niet verder inhoudelijk kon worden geargumenteed..

De gemeente Zoersel wijzigde dus nog snel haar omgevingsvergunningsaanvraag.

Middels deze wijziging zou het openbaar domein rondom de pastorijtuin in grote mate worden aangepast :

- De publieke parkeerzone ter hoogte van de kerk aan de zijde van Halle-Dorp wordt heraangelegd

- Er wordt een weg getrokken vanaf dit parkeerpleintje naar de Kerkhofweg. Momenteel is er enkel een fietsverbinding. Hierdoor wordt een deel van de tuin voor de kerk weg genomen
- De bushalte wordt gewijzigd en de bestaande fietsenstalling verdwijnt. Er komen nieuwe fietsenstallingen: één voor de kerk en één in de pastorietuin
- Er komen parkeerplaatsen dwars op de weg ter hoogte van de Vogelzang

De POA bracht n.a.v. de wijziging in de aanvraag een aanvullend verslag uit waarbij deze opnieuw adviseert de vergunning niet te verlenen.

De overwegingen van de POA luiden als volgt:

“De aanvraag komt nog steeds niet voor vergunning in aanmerking, ondanks de in graad van beroep bijgebrachte stukken.

De aanpassingen en uitbreiding van de aanvraag met omgevingswerken betreffen nagenoeg allemaal wijzigingen aan het publieke domein, die alles bij elkaar genomen een gemeenteraadsbeslissing vereisen. Enkel de gemeenteraad is bevoegd voor de zaak der wegen. Dossiers ingediend voor 1 september 2019 vallen nog niet onder het gemeentewegendecreet. Doordat een gemeenteraadsbeslissing over al de wijzigingen aan het openbare domein niet aanwezig is en niet meer tijds binnen de lopende procedure verkregen kan worden, kan de aanvraag niet vergund worden.

Daarnaast zijn Vogelzang en Halle-Dorp ook buurtwegen, namelijk respectievelijk weg nr. 46 en weg nr. 5. Voor Halle-Dorp is een rooilijn bepaald. Vogelzang geeft een probleem wat betreft de buurtweg aangezien het openbare domein verbreed worden voor het dwarsparkeren van wagens. Aangezien dossiers ingediend voor 1 september 2019 nog onder de buurtwegenwetgeving ressorteren, kan voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

Nu het omgevingsplan beschikbaar is blijkt wel degelijk dat er een aanzienlijk deel van de pastorietuin in beslag genomen zal worden, veel meer dan de aanvrager initieel voorgaf, namelijk voor het parkeren van auto's en fietsenstalling. De gedeeltelijke aantasting van dit kwalitatief en historisch waardevol stukje groen, wordt betreurd. Het plan voorziet wel een aantal nieuwe voetgangersdoorsteken. Deze worden wel toegejuicht, het publieke

karakter van de tuin wordt in de verf gezet en het gebruik ervan wordt hierdoor gestimuleerd.

De mobiliteitsimpact blijft moeilijk in te schatten. De mobiliteitsstudie is vaag wat betreft de noodzakelijke parkings voor het project en de parkeermogelijkheden in de omgeving.

Een dergelijk project zou toch extra parkeergelegenheid nabij het gevraagde moeten beschikbaar hebben, waarvan zeker is dat deze op het moment van een activiteit ook beschikbaar is. De studie is hier niet duidelijk over (zie verslag POA). Er wordt met dit omgevingsplan voorzien in 45 parkeerplaatsen op de openbare weg (waarvan 3 voor andersvaliden en één waarop een boom staat). Deze vervangen 19 bestaande parkeerplaatsen. Er worden dus ongeveer 25 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Dit lijkt onvoldoende in verhouding tot de capaciteit van de zaal. Ook in bezwaren wordt de vrees aangegeven voor de bijkomende parkeerdruk.

Bovendien kunnen er vragen gesteld worden bij de wenselijkheid van een reeks parkings met dwarsparkeren ter hoogte van de Vogelzang. Dit zal het lokale en rustige karakter van deze straat verstoren, los van de aanwezigheid van de feestzaal zelf.

De bijkomende fietsenstalling ter vervanging van de bestaande kan aanvaard worden. Of het realistisch is deze fietsenstalling temidden van de groenaanplanting te voorzien, is wel maar de vraag.

Het is niet duidelijk wat er met de bestaande bushalte zal gebeuren. Momenteel is er een speciale busstop-zone voorzien langsheen de weg maar deze is niet meer zichtbaar op de plannen, evenmin als de halte zelf.

De verharding ter hoogte en rond het nieuwe gebouw is nog steeds zeer summier. Hoe leveranciers en artiesten hun materiaal stallen of ter plaatse krijgen is niet duidelijk.

Wat betreft de hemelwatertoets wordt eveneens geconstateerd dat het waterbergend vermogen van de tuin meer afneemt dan initieel, nu een deel van deze tuin in beslag genomen wordt door bijkomende verhardingen in functie van parking. Een deel van deze verhardingen worden in waterdoorlatende materialen voorzien maar zeker niet alle. Gelet op de watergevoeligheid van de omgeving en de bufferende eigenschappen van de tuin is het opportuun om dit waterbergend vermogen maximaal te behouden. Daarnaast wordt de opmerking herhaald m.b.t. het praktisch haalbaar zijn van een kelder in een gebied met een hoge grondwatertafel.

De gemeente brengt nog steeds geen duidelijkheid over het maximaal aantal toegelaten personen. Dat in de toekomst een gebruiksreglement zal opgesteld worden verschaft geen enkele garantie. Ook wat eventuele geluidsoverlast betreft, beperkt de gemeente zich tot het opmerken dat het gevraagde zich aan de Vlarem-regelgeving zal moeten houden. Concrete maatregelen hoe dit bereikt zal worden, worden niet meegegeven.

Voor het overige blijven de bedenkingen van de POA behouden m.b.t. waterhuishouding, visuele impact, geluidsoverlast, hinder voor de omgeving...

Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden: Geen vergunning wordt verleend."

10.

Naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag werd verzoekster niet meer gehoord (ondanks haar uitdrukkelijk verzoek om te worden gehoord in haar beroepschrift dd. 5 maart 2019 alsmede in haar schrijven aan verwerende partij van 13 november 2019) en ging verwerende partij onverwijld over tot het nemen van de bestreden beslissing.

Tijdens het openbaar onderzoek n.a.v. de gewijzigde aanvraag werden nochtans 553 typebezwaarschriften ondertekend en werden 6 afzonderlijke bezwaarschriften ingediend.

III. HET VERZOEK TOT SCHORSING

11.

Middels onderhavig verzoekschrift vordert verzoekende partij in de eerste plaats de schorsing van de bestreden beslissing, aangezien de uitkomst van de vernietigingsprocedure wegens hoogdringendheid niet kan worden afgewacht.

Overeenkomstig artikel 40 §1 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscollege (hierna DBRC) kan uw Raad overgaan tot schorsing van de bestreden beslissing :

“§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 14, kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen op elk ogenblik de schorsing bevelen van de bestreden beslissing op voorwaarde dat wordt aangetoond dat:

1° de zaak hoogdringend is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging;

2° en minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht verantwoordt.”

III.1. DE ZAAK IS HOOGDRINGEND

12.

Zoals uit de feitelijke uiteenzetting hierboven blijkt, heeft de aanvraag betrekking op een onroerend goed dat sinds 5 oktober 2009 werd opgenomen op de **inventaris bouwkundig erfgoed**.

13.

De aanvraag bestaat onder meer in de afbraak van één van de flankerende bijgebouwen die uitdrukkelijk zijn vermeld in de inventaris bouwkundig erfgoed, evenals het rooien van bomen die deel uitmaken van de tuin die vermeld is in de inventaris bouwkundig erfgoed:

“Rechthoekig gebouw van 1862-63, ingeplant binnen een omhaagde tuin aan oostzijde van de kerk. Eerste pastorie verwoest in 1581. In de 17de eeuw verbleef de pastoor in het huis "Sinte Merten". Na 1666 werd een nieuwe pastorie opgericht; naar ontwerp van Eugeen Gife vervangen door het huidig gebouw, waarvan de openbare aanbesteding plaats had op 7 maart 1862 en de voltooiing op 3 augustus 1863.

Dubbelhuis met noordelijke voorgevel van vijf traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (leien). Flankerende aanbousels van één bouwlaag onder afgewolfde daken (mechanische pannen). Baksteenbouw op gecementeerde plint; beschilderde hoekblokken, banden en

bepaalde vlakke fries onder kroonlijst op klossen. Rechthoekige vensters met arduinen dorpels, beschilderde hoekblokken en strekse bogen. Rechthoekige vleugel deur in vlakke omlijsting van arduin onder driezijdig fronton bekroond door kruis, steektrap. Bewaard houtwerk.”

(<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14655>) (eigen onderlijning)

Vermits deze waardevolle bijgebouwen door het uitvoeren van de bestreden beslissing onbetwistbaar onomkeerbaar verloren zullen gaan, wordt de hoogdringendheid van de zaak aangetoond.

Vermits deze bijgebouwen de *kenmerkende architecturale symmetrie van het gebouw uitmaken*, dewelke door het eventuele uitvoeren van de bestreden beslissing onbetwistbaar onomkeerbaar verloren zal gaan, wordt de hoogdringendheid van de zaak aangetoond.

Ook het rooien van verschillende bomen in de pastorijs tuin maakt dat de zaak hoogdringend is en de schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt. De te rooien bomen maken een wezenlijk onderdeel uit van het unieke dorpszicht.

14.

De afbraak van één van de bijgebouwen en het rooien van de bomen in de pastorijs tuin leidt evident tot het onherroepelijk teloorgaan van de erfgoedwaarde van het in de inventaris gerepertorieerd pand, dat karakteristiek is voor het dorpszicht van Halle.

Verzoekster verwijst hierbij ook expliciet naar het advies van Erfgoed Voorkepen :

“... adviseren we de nieuwe infrastructuur niet rechtstreeks te laten aansluiten op de linkerzijgevel. Mogelijk kan men de infrastructuur op een andere locatie losstaand in de pastorijs tuin oprichten, of leent een andere locatie zich beter voor dergelijke ingreep.”

(Advies Erfgoed Voorkepen, **zie stuk 6**)

De sloop van het bijgebouw, het rooien van de bomen en het graven van het keldergat kan zeer snel worden uitgevoerd. Dat de werken nog niet begonnen zijn en de aanvrager ook geen aanstalten zou maken om de uitvoering van de bestreden vergunning aan te vangen doet geen afbreuk aan de hoogdringendheid.

Het feit dat de werken nog niet begonnen zijn, spreekt de hoogdringendheid niet tegen. Als de verzoekende partij zou wachten met het inleiden van een vordering tot schorsing tot zij de aanvang van de werken vaststelt, loopt zij evident het risico dat een uitspraak over haar verzoek te laat komt en dat er inmiddels een onomkeerbare situatie ontstaan is.

Van verzoekende partij kan er niet worden verwacht dat zij zich aan een dergelijk risico blootstelt en dat zij wacht tot de vergunde werken “plots en eerstdaags” gestart zullen worden.

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden en dat de zaak hoogdringend is.

Uw Raad besliste reeds meermaals in dergelijk geval tot de hoogdringendheid zodat de schorsing gerechtvaardigd is. **(RvVb S/1617/0835, 2 mei 2017 (rolnr. 1617/RvVb/0245/SA)). Zie ook: RvVb S/1617/0351, 29 november 2016 (rolnr. 1516/RvVb/0376/SA).**

15.

De omgevingsvergunning voorziet naast de sloop van het flankerende bijgebouw en het rooien van bomen in een diepe en omvangrijke kelder.

Hiervoor wordt een grondwaterverlaging voorzien die nefast zal zijn voor de (na het bouwrijp maken van de grond) nog resterende bomen, niet enkel op de site zelf maar ook in de wijde omgeving.

Enerzijds strekt de invloed van een grondwaterverlaging in zandgrond zich relatief ver uit. Anderzijds is de site gelegen op de hoogste zone van Halle, zodat het natuurlijk herstel van de grondwaterlaag na het stoppen van het pompen zeer traag zal verlopen.

Als de grondwatertafel in een hooggelegen zone wordt verlaagd - en zeker in zandgrond - dan functioneert het natuurlijk aanvulmechanisme trager dan wanneer men in lager gelegen gebied droog zuigt. Het tragere herstel van de grondwatertafel brengt een groot risico mee op aantasting van de aanwezige bomen en struiken, niet alleen op de site zelf maar ook in de wijde omgeving, en bovendien niet alleen tijdens uitvoering van de werken maar ook tot lange tijd daarna. In

de aanvraag worden overigens geen technieken voorzien om een daling van de grondwatertafel te vermijden.

16.

Het bovenstaande strekt ertoe te besluiten dat de zaak hoogdringend is gezien de onherstelbare schade die zal worden aangericht aan het onroerend erfgoed en gelet op de impact op de natuur en meer bepaald de bomen en struiken op het terrein en in de omgeving daarrond indien de grondwatertafel aanzienlijk zal worden verlaagd.

De schorsing van de bestreden beslissing dringt zich op.

III.2. VERZOEKENDE PARTIJ VOERT ERNSTIGE MIDDELEN AAN

17.

Uit hetgeen uiteengezet onder titel IV hieronder blijkt dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht verantwoordt.

Verzoekende partij verwijst m.b.t. de middelen dan ook integraal naar titel IV hieronder.

De schorsing van de bestreden beslissing dient te worden bevolen.

I. HET VERZOEK TOT Vernietiging - DE MIDDELEN

IV.1. EERSTE MIDDEL

IV.1.1. Omschrijving

18.

Schending van artikel 62 van het Omgevingsvergunningendecreet, artikel 76 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningbesluit), het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat de verwerende partij bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag gewijzigde plannen betreft die na de hoorzitting van 27 augustus 2019 aan het administratief dossier werden toegevoegd, en die dermate ingrijpende wijzigingen aanbrachten dat zij tot een nieuw openbaar onderzoek hebben geleid.

Terwijl aan de hoorplicht slechts voldaan is indien diegene die verzoekt gehoord te worden inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de vergunningverlenende overheid zijn opmerkingen m.b.t. de volledige aanvraag heeft toegelicht. De verzoekende partij had op het moment van de hoorzitting geen kennis van de gewijzigde plannen. Verwerende partij heeft nochtans deze plannen bij de beoordeling van de aanvraag betrokken.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

IV.1.2. Toelichting - Algemeen

19.

Artikel 62 van het Omgevingsvergunningendecreet stelt het volgende :

“De vergunningsaanvrager alsook elke beroepsindiener kan in tweede administratieve aanleg vragen om gehoord te worden door:

1° de provinciale of de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie, als een advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is;

2° de bevoegde overheid of de provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar, als een advies van een omgevingsvergunningscommissie niet vereist is.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen inzake de organisatie van en de vertegenwoordiging op de hoorzitting.”

(eigen onderlijning)

20.

Artikel 76 van het Omgevingsvergunningenbesluit bepaalt verder :

“Als de vergunningsaanvrager of de beroepsindiener gevraagd heeft om gehoord te worden en het advies van een omgevingsvergunningscommissie niet vereist is, organiseert het bevoegde bestuur, conform artikel 62, eerste lid, 2°, van het decreet van 25 april 2014, een hoorzitting van de vergunningsaanvrager of de beroepsindiener met:

1° de deputatie, een bestendig afgevaardigde die de deputatie gemachtigd heeft, de provinciale omgevingsambtenaar of een ambtenaar die de provinciale omgevingsambtenaar gemachtigd heeft, als de deputatie de bevoegde overheid is;

2° de Vlaamse Regering, de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, of de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu, de gewestelijke omgevingsambtenaar of een door die laatste ambtenaar gemachtigde ambtenaar van niveau A als de Vlaamse Regering de bevoegde overheid is.

Als de beroepsindiener gevraagd heeft om gehoord te worden, wordt de vergunningsaanvrager altijd op die hoorzitting uitgenodigd, ook als hij niet uitdrukkelijk gevraagd heeft om gehoord te worden.

De vertegenwoordiger van het bevoegde bestuur kan afhankelijk van de agenda de spreektijd en het maximale aantal vertegenwoordigers van de vergunningsaanvrager of beroepsindiener bepalen.”

(eigen onderlijning)

21.

De miskening van de vereisten inzake hoorplicht is een schending van substantiële vormvereisten, die de rechtmatigheid van de beslissing aantast.

(RvS 20 maart 1981, nr. 21.055, Hoei, RW 1981-82, 1622; RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0444 en RvVb 9 mei 2012, nr. A/ 2012/0184)

Aan de hoorplicht is alleen voldaan wanneer al wie vraagt om gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de vergunningverlenende overheid beschikt op het moment waarop zij beslist over het administratief beroep en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten. Hieruit volgt dat een partij op nuttige wijze haar opmerkingen moet kunnen formuleren over onder meer het beroepschrift en het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.

(RvVb. 28 april 2015, nr. A/2015/0263, Ryckalts)

IV.1.3. Toelichting - Concreet

22.

In casu werd de aanvraag door aanvrager gewijzigd tijdens de procedure in graad van beroep.

Op de hoorzitting dd. 27 augustus 2019 verzocht aanvrager nl. een termijnverlening met het oog op het indienen van gewijzigde plannen (in realiteit reeds op 26 augustus 2019 aangemeld, doch nog niet in definitieve vorm) zodoende deze hoorzitting weinig nuttig was en de beslissingstermijn dan ook werd verlengd op verzoek van de aanvrager.

“ de aanvrager dient tijdens de hoorzitting een verzoek tot termijnverlenging met wijzigingsverzoek.” (p. 25 bestreden beslissing)

23.

De bestreden beslissing bepaalt omtrent de gewijzigde plannen het volgende:

“ De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op 26 augustus 2019 als volgt:

Er worden plannen bijgebracht op het loket van de omgevingsaanleg rondom rond de pastorijsuin en de omliggende straten Vogelzang en Halle-Dorp.

Hierbij wordt het openbaar domein rondom de pastorijsuin in grote mate aangepast:

- *De publieke parkeerzone ter hoogte van de kerk aan de zijde van Halle-Dorp wordt heraangelegd*
- *Er wordt een weg getrokken vanaf dit parkeerpleintje naar de Kerkhofweg. Momenteel is er enkel een fietsverbinding. Hierbij wordt een deel van de tuin voor de kerk weg genomen.*
- *Ter hoogte van Halle-Dorp worden de parkings dwars op de weg vervangen door langsparkeren.*
- *De bushalte lijkt te zijn verdwenen alsook de bestaande fietsenstalling. Er komen nieuwe fietsenstallingen: één voor de kerk en één in de pastorijsuin.*
- *Er komen parkeerplaatsen dwars op de weg ter hoogte van de Vogelzang.*

Met deze aanpassingen wenst men tegemoet te komen aan het eerste verslag POA waarbij gesteld wordt dat de enige omgevingsaanvraag rondom het gevraagde gebouw ontbreekt.”

24.

Aldus diende de aanvrager op dat moment een aanvraag in m.b.t. de omgevingsaanleg rond de pastorijsuin. De oorspronkelijke aanvraag voorzag niet in de aanleg van de omgeving. Dit was (slechts) een van de vele argumenten van de POA om te beslissen tot weigering van de omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van deze gewijzigde aanvraag werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, gezien de wijzigingen danig ingrijpend zijn.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 553 typebezwaarschriften en 6 afzonderlijke bezwaarschriften ingediend.

Het aanvullend verslag van de POA naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag was overigens negatief. Er werd geadviseerd om de vergunning niet te verlenen.

Ook verzoekende partij formuleerde bezwaren in het kader van het nieuw openbaar onderzoek. Echter werd zij **niet meer gehoord** nadat de gewijzigde aanvraag werd ingediend, hoewel verzoekende partij uitdrukkelijk had gevraagd om te worden gehoord in haar beroepschrift, in haar schrijven van 6 november 2019 én in haar schriftelijke uiteenzetting van 13 november 2019. (stukken 4 en 5)

Bijgevolg heeft de verzoekende partij aan de bevoegde overheid haar opmerkingen met betrekking tot de zaak NIET kunnen toelichten. De verzoekende partij kon niet nuttige wijze haar opmerkingen formuleren over onder meer de gewijzigde plannen en het aanvullend verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.

Er kan niet anders dan vastgesteld worden dat de verwerende partij zich op essentiële punten voor de beoordeling van de aanvraag heeft gebaseerd op de tijdens de beroepsprocedure ingediende gewijzigde aanvraag, doch de beroepsindiener (zijnde verzoekende partij) daarover niet heeft gehoord.

De verzoekende partij heeft aldus belang om het niet gehoord zijn als middel aan te voeren.

Het eerste middel is gegrond.

IV.2. TWEEDE MIDDEL

IV.2.1. Omschrijving

25.

Schending van artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet, artikel 47 van het Omgevingsvergunningenbesluit en het zorgvuldigheidsbeginsel, algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Doordat de verwerende partij de bestreden beslissing heeft genomen zonder wettige voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, die nochtans vereist is op grond van artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet en artikel 47 van het Omgevingsvergunningenbesluit voor wat betreft de omgevingswerken die deel uitmaken van de gewijzigde plannen aangebracht na de hoorzitting van 27 augustus 2019 in graad van administratief beroep.

Terwijl de vergunningverlenende overheid enkel de vergunning had kunnen verlenen mits er een voorafgaandelijke wettige gunstige beslissing van de gemeenteraad was over de zaak van de wegen.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

IV.2.2. Toelichting - Algemeen

26.

Dit middel wordt ingeroepen bij toepassing van artikel 159 van de Grondwet dat het volgende bepaalt :

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”

Het feit dat de verzoekende partij het betrokken besluit destijds niet heeft aangevochten, ontnemt haar belang niet om de exceptie ex artikel 159 van het Grondwet in te roepen.

(RvS 21 oktober 2008, nr. 187.224, de v.z.w. Stichting Omer Wattez, thans de v.z.w. Milieufrent Omer Wattez; RvS 22 september 2008, nr. 186.398, het Vrij Syndicaat voor ht Openbaar Ambts (VSOA); RvS 30 juni 2008, nr. 184.941, Le Couter e.a.)

De rechterlijke controle op grond van artikel 159 van de Grondwet heeft betrekking op zowel de externe als de interne wettigheid van een bestuurshandeling. De interne en externe wettigheden waarmee een bestuurshandeling kan behept zijn, zijn dezelfde als de vernietigingsgronden op grond waarvan uw Raad die bestuurshandeling kan vernietigen.

(I. LARMUSEAU, De wettigheidstoets van artikel 159 van de Grondwet, Administratieve Rechtsbibliotheek, Die Keure, Brugge 2010, 340)

De vernietigingsgronden die de externe wettigheid betreffen, die m.a.w. het aannemen van de akte zelf betreffen, zijn de onbevoegdheid en de niet-naleving van substantiële en op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten. De vernietigingsgronden die daarentegen betrekking hebben op de interne wettigheid, en m.a.w. slaan op de inhoud van de bestuurshandeling, zijn de schending van de wet (in materiële zin) en machtsafwendings.

27.

Artikel 31 Omgevingsvergunningendecreet stelt :

“§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

§ 2. Als het college van burgemeester en schepenen niet de bevoegde overheid is die in eerste aanleg over de aanvraag beslist, dan bezorgt de gemeente de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg binnen zestig dagen na het verzoek aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15.”

28.

Artikel 65 Omgevingsvergunningendecreet bepaalt in geval van administratief beroep :

“Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat en de bevoegde overheid vaststelt dat de gemeenteraad daarover geen beslissing heeft genomen, roept de gouverneur op verzoek van de deputatie, de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt. De rechtsbescherming met betrekking tot die voorwaarden en lasten is dezelfde als die met betrekking tot de vergunning.

De gemeente bezorgt de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg aan de bevoegde overheid binnen zestig dagen na de samenroeping door de gouverneur.”

29.

Artikel 47 van het Omgevingsvergunningenbesluit bepaalt specifiek het volgende :

*“Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. **De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.***

Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde

omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.”

Het voorliggen van een rechtsgeldige voorafgaande beslissing over de zaak van de wegen voorafgaand aan de vergunningsbeslissing is een substantiële vormvereiste om de vergunning af te leveren, gelet op de verplichting om ene openbaar onderzoek te organiseren zoals blijkt uit artikel 47 van het Omgevingsvergunningenbesluit.

Uit de verplichting een openbaar onderzoek te organiseren, volgt de verplichting om de ingediende bezwaren met de gepaste zorgvuldigheid te onderzoeken en, wanneer ze niet worden gevolgd, om afdoende te laten begrijpen waarom dat niet het geval is.

De formaliteit van het openbaar onderzoek op zich is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt immers de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren en mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

(RvVb 28 mei 2019, nr. RvVb-A-1819-1022)

30.

Gelet op het voorgaande kan er pas een rechtsgeldige beslissing zijn over de zaak van de wegen wanneer op dat moment ook de omgevingsvergunningsaanvraag reeds werd ingediend.

Uw Raad besliste reeds in deze zin bij arrest van 28 mei 2019 met nr. RvVb-A-1819-1022 :

“Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de beslissing over de zaak van de wegen met miskennis van artikel 10 van het Besluit Openbare Onderzoeken tot stand is gekomen, aangezien in de gemeenteraadsbeslissing geen rekening werd gehouden of kon worden gehouden met bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werd geformuleerd, nu de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en bijgevolg het openbaar onderzoek over die aanvraag dateert van na het nemen van de gemeenteraadsbeslissing met betrekking tot de zaak van de wegen. Dit maakt dat geen voorafgaande, rechtsgeldig beslissing betreffende de zaak van de wegen voorlag en bijgevolg geen rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning kon worden afgeleverd. Een gemeenteraadsbesluit heeft een verordenend karakter en dient dus door de Raad op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te worden gelaten, voor zover

dit besluit met een onwettigheid behept is. Zodoende kan een eventuele onwettigheid van het gemeenteraadsbesluit leiden tot de vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning, nu in dat geval niet langer voldaan is aan het hiervoor aangehaalde artikel 4.2.25, eerste lid V.C.R.O.

Het middel is gegrond” (RvVb 28 mei 2019, nr. RvVb-A-1819-1022)

Indien deze logische volgorde niet wordt gerespecteerd en de gemeenteraad een beslissing neemt over de zaak van de wegen nog voor een vergunningsaanvraag wordt ingediend dan is deze gemeenteraadsbeslissing onwettig.

Bijgevolg zal ook de vergunningsbeslissing onwettig zijn die op de gemeenteraadsbeslissing is gesteund waardoor deze dient worden vernietigd.

31.

Een zorgvuldige besluitvorming houdt in dat het bestuur op basis van een afdoende en volledig onderzoek van het concrete geval tot zijn besluit is kunnen komen.

(A. MAST, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Wolters Kluwer, Mechelen 2017, 64)

De beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De overheid is onder meer verplicht de feitelijke en juridische aspecten van een dossier degelijk te onderzoeken zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

(RvS 6 juni 2017, nr. 238.427, Van den Bosch; RvS 14 februari 2017, nr. 237.377, X; RvS 28 juni 2018, nr. 241.985, Roels)

De overheid moet volledig ingelicht zijn over de belangrijke gegevens die de beslissing kunnen beïnvloeden.

Er is sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel indien het besluit niet is gesteund op een behoorlijk onderzoek van de zaak en is genomen zonder kennis van alle relevante feiten en gegevens van het dossier.

(RvS 23 maart 2009, nr. 191.738, Mavili)

Dat een gemeenteraadsbeslissing wordt genomen zonder dat voorafgaandelijk de betreffende omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend en dus nog vooraleer er een openbaar onderzoek werd gehouden, is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

IV.2.3. Toelichting - Concreet

32.

De verwerende partij kon slechts een vergunning verlenen voor zover een voorafgaande rechtsgeldige en gunstige beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voorlag.

In casu ligt **geen rechtsgeldige voorafgaande beslissing voor van de gemeenteraad m.b.t. de zaak van de wegen** en kon de verwerende partij de vergunning dus niet verlenen.

De beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2019 waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, is geen rechtsgeldige beslissing over de zaak van de wegen voor onderhavige aanvraag, waardoor zij in toepassing van artikel 159 van het Grondwet buiten toepassing moet gelaten worden.

33.

Verzoekende partij licht haar standpunt hieronder verder toe.

De aanvraag voor de omgevingswerken rondom de feestzaal (waarvoor een beslissing over de zaak van de wegen vereist is) werd in haar definitieve vorm pas ingediend na de hoorzitting van 27 augustus 2019, terwijl de bestreden beslissing spreekt over een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen die dateert van 25 juni 2019.

Deze beslissing werd dus klaarblijkelijk genomen nog voor een aanvraag werd ingediend.

Overigens merkt verzoekster op dat de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2019, waarnaar verwezen wordt, het agendapunt A.11 betreft, onder de titel: *“Goedkeuring van de addenda bij de kaderovereenkomst en de architectenovereenkomst voor PPS Halle voor het ontwerp en de aanleg van de kerkomgeving”*.

Het betrof dus een louter financieel-administratieve beslissing, geenszins een beslissing over de grond van de “zaak der wegen”.

Het gevolg van het feit dat de aanvraag pas werd ingediend na de vermeende beslissing van de gemeenteraad “*in de zaak der wegen*” is dat ook het openbaar onderzoek liep nà de genomen beslissing van de gemeenteraad.

Bijgevolg kon de gemeenteraad- als ze op 25 juni 2019 al over de grond van de zaak der wegen had willen beslissen - geen rekening houden met de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek, zoals nochtans wordt voorgeschreven door artikel 47 van het omgevingsvergunningenbesluit.

Deze bepaling impliceert net dat op het ogenblik dat een beslissing over de zaak van de wegen wordt genomen reeds de aanvraag tot omgevingsvergunning is ingediend en hierover ook reeds een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Uw Raad besliste hierover in een recent arrest met nr. RvVb-A-1819-1022 dd. 28 mei 2019 nog dat een gemeenteraadsbeslissing in dergelijk geval effectief onwettig is en op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

Ook de POA was in het aanvullend verslag van mening dat de vergunning niet kon worden verleend vermits geen voorafgaand wettig besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voorlag:

“De aanvraag komt nog steeds niet voor vergunning in aanmerking, ondanks de in graad van beroep bijgebrachte stukken.

De aanpassingen en uitbreiding van de aanvraag et omgevingswerken betreffen nagenoeg allemaal wijzigingen aan het publieke domein, die alles bij elkaar genomen een gemeenteraadsbeslissing vereisen. Enkel de gemeenteraad is bevoegd voor de zaak der wegen. Dossiers ingediend voor 1 september 2019 vallen nog niet onder het gemeentewegendecreet. Doordat een gemeenteraadsbeslissing over al de wijzigingen aan het openbare domein niet aanwezig is en niet meer tijds binnen de lopende procedure verkregen kan worden, kan de aanvraag niet vergund worden.

Daarnaast zijn Vogelzang en Halle-Dorp ook buurtwegen, namelijk respectievelijk weg nr. 46 en weg nr. 5. Voor Halle-Dorp is een rooilijn bepaald. Vogelzang heeft een probleem wat betreft de buurtweg aangezien het openbare domein verbreed worden voor het

dwarsparkeren van wagens. Aangezien dossiers ingediend voor 1 september 2019 nog onder de buurtwegenwetgeving ressorteren, kan voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.” (p. 17 aanvullend verslag POA)

Aangezien de bestreden beslissing steun vindt in de onwettige gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2019 is deze niet gesteund op rechtens aanvaardbare motieven en is zij bijgevolg kennelijk onzorgvuldig. De onwettigheid van de betreffende gemeenteraadsbeslissing impliceert dus noodzakelijk dat ook de bestreden beslissing onwettig is.

Een gemeenteraadsbesluit heeft een verordenend karakter en dient door uw Raad buiten toepassing te worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet, gezien dit besluit met een onwettigheid behept is.

In dit geval is niet langer voldaan aan artikel 31 en 65 van het Omgevingsvergunningendecreet zodat de bestreden beslissing dient worden vernietigd.

Het tweede middel is gegrond.

IV.3. DERDE MIDDEL

IV.3.1. Omschrijving

34.

Schending van artikel 1.1.4. V.C.R.O. en 4.3.1 V.C.R.O. en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Doordat het aangevraagde strijdig is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Het aangevraagde is niet functioneel inpasbaar, er is een aanzienlijke visuele impact op de omgeving, de mobiliteitsimpact kan niet voldoende worden ingeschat en er is hinder voor de omgeving die niet kan ingeschat worden.

Terwijl uit artikel 4.3.1, §1, lid 1 V.C.R.O. blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

IV.3.3. Toelichting - Algemeen

35.

Artikel 1.1.4. V.C.R.O. stelt :

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

(eigen onderlijning)

36.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld :

“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° 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:

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen :

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 oprechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.”

(eigen onderlijning)

37.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om een zorgvuldige beslissing te kunnen nemen, dient de vergunning verlenende overheid alle aspecten van het dossier bij haar beoordeling te betrekken.

Gezien het gegeven dat zowel de verzoekende partij als de POA menen dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, moet de verwerende partij des te zorgvuldiger ingaan op deze aspecten en kan zij zich niet beperken tot louter het tegenovergestelde beweren dan hetgeen de POA aanhaalt in het verslag en aanvullend verslag.

38.

De beoordeling van de hinder betreft alle vormen van hinder. Ook sociale aspecten kunnen als hinder beschouwd worden. De hinderaspecten moeten, voor zover noodzakelijk of relevant, afdoende onderzocht worden.

De vergunningverlenende overheid kan niet volstaan met het verwijzen naar beweringen van de aanvrager aangebracht om te voldoen aan haar verplichtingen om de hinderaspecten van de aanvraag te onderzoeken en na te gaan of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

(RvVb 28 februari 2012, nr. A/2012/0060, p. 5-8)

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing steun vindt in feitelijk bestaande en in rechte aanvaardbare motieven.

IV.3.3. Toelichting - Concreet

39.

In het beroep van verzoekende partij en in het verslag van de POA werd gesteld dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen overigens werd herhaald in het aanvullend verslag van de POA nadat de gewijzigde aanvraag werd ingediend. Ook de honderden bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend wijzen hierop.

Het verslag van de POA m.b.t. de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

Het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante 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.

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen in het centrum van de deelgemeente Halle-Dorp, meer bepaald binnen de pastorij-site die bestaat uit de dorpskerk, de pastorij en de pastorijtuin. De polyvalente zaal wordt voorzien aansluitend tegen de oostelijke zijgevel van de pastorij in de pastorijtuin. De straat Halle-Dorp is de hoofdstraat naar deze eerder landelijke kern. De omgeving wordt ter hoogte van de aanvraag enerzijds gekenmerkt door de historische karakteristieken van de kerksite en anderzijds door de aanwezigheid van eengezinswoningen en in mindere mate meergezinswoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak, in gesloten, open of halfopen bebouwing. Er komen ook handelspanden voor zoals de apotheker die zich recht tegenover het gevraagde bevindt.

De aanvraag is niet functioneel inpasbaar aangezien een aantal parameters ontbreken.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de aanvraag niet duidelijk is over de bestemming van deze zaal. Deze zaal zal dienen voor verenigingen, voorstellingen en feesten, ter vervanging van de bestaande parochiezaal. Verder wordt hierover geen toelichting gegeven. De frequentie waarop deze gelegenheden zullen georganiseerd worden is niet meegegeven. Er is een capaciteit voor 600 personen maar de gemeente stelt dat er maar maximaal 190 personen concreet zullen worden toegelaten. Waarom dit zo is, wordt evenmin toegelicht. In het brandweeradvies staat niets vermeld van een beperking. Er is ook niet meegegeven wat de openingsuren zullen zijn. De gemeente stelt dat er een gebruiksreglement van de zaal zal worden opgemaakt, waarin ook het aantal personen beperkt zal worden, alsook het gebruik zal vastgelegd worden, maar dat is er tot op heden niet.

Het project wordt voorzien in een eerder residentiële kern, op beperkte afstand van woningen (dichtstbij zijnde woning op 35m). De aanvrager maakt melding van een klasse 3-inrichting 95 dB(A)LAeq,15min d.w.z. dat het door de activiteiten geproduceerde geluid deze norm nooit zal mogen overschrijden. Hoe deze norm zal gehaald worden, wordt niet toegelicht.

Uit voorgaande blijkt dat er heel wat onduidelijkheden in de aanvraag zitten. Deze dienen uitgeklaard te worden alvorens afdoende beoordeeld kan worden of een functie op deze locatie aanvaard kan worden. Enkel verwijzen naar het PPS traject en de keuze voor het locatievoorstel van de weerhouden kandidaat-inschrijver, is onvoldoende qua motivatie voor de inplanting van deze functie.

4 In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Beroeper haalt aan dat er alternatieve locatie zijn. In deze aanvraag worden de alternatieve locaties niet beoordeeld. Deze aanvraag moet beoordeeld worden zoals ze voorligt.

De site van de kerk en de pastorij met tuin is karakteristiek voor deze kern en zeer beeldbepalend.

De site vormt een eenheid, in dezelfde architectuur en stijl van de tweede helft van de 19de eeuw. De tuin vormt hierbij een belangrijk aspect, alsook de symmetrische architectuur.

De gemeente stelt dat maar 15% van de tuinzone in beslag genomen wordt door het gebouw. Dit moet genuanceerd worden, aangezien de aanvrager zelf aangeeft dat er nog parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. In de aanvraag die nu voorligt, zijn geen gegevens aanwezig van de eventuele aanleg van de omgeving in functie van parkeerplaatsen, fietsenstallingen en afdoende inritten.

Het gebouw zelf heeft één bouwlaag en een totale hoogte van 5,89m. Hoewel het gaat om een relatief laag volume zal er toch sprake zijn van een aanzienlijke visuele impact op de omgeving.

De mobiliteitsimpact kan niet afdoende ingeschat worden. De mobiliteitsstudie is onduidelijk.

De aanvraag voorziet geen autoparkeerplaats, noch fietsenstalling. De opvang van de parkeerdruk die bij een dergelijk project voor maximaal 600 bezoekers zeker zal toenemen, wordt volledig afgewenteld op het openbaar domein. Er zou een toekomstige aanvraag gebeuren om de omgeving aan te leggen. Het is echter aangewezen om dit in een volledig dossier te kunnen beoordelen.

Daarnaast is er een mobiliteitsstudie bijgebracht van Anteagroup. Deze studie is in functie van het PPS-project waarbij alle geplande initiatieven in hun geheel beschouwd worden. In deze studie wordt over de nieuwe dorpszaal het volgende gesteld:

'De dorpszaal kan worden gebruikt voor verschillende doeleinden: trouwfeest, verenigingsavond, vergaderruimte, eetdag, theatervoorstelling, tentoonstelling, ... Gezien voor een dorpszaal die gecategoriseerd kan worden als zijnde polyvalente zaal geen kencijfers voorhanden zijn, wordt de verkeersgeneratie hiervoor bepaald op basis van de observaties en een beredeneerde aanneme. De dagverdeling is opnieuw sterk gerelateerd aan het type activiteit dat er plaatsvindt. Bij een theatervoorstelling komen alle bezoekers toe binnen een tijdspanne van één uur voor de voorstelling en vertrekken allen binnen een tijdspanne van twee uur na de voorstelling. Bij een tentoonstelling komen bezoekers toe en vertrekken bezoekers gespreid over de hele dag of de duur van de tentoonstelling. Het dagverloop van een dorpszaal is dus erg atypisch.'

Er wordt voor de mobiliteitsberekening in de studie uitgegaan van 190 bezoekers (verplaatsingen in functie van artiesten, materieel, catering etc. worden niet in rekening gebracht). In de studie komt men tot de conclusie dat voor een dorpszaal met een zeer uiteenlopend gebruik 71 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hoe dit getal bekomen werd blijkt niet duidelijk uit de studie. De studie reikt een aantal alternatieve parkeermogelijkheden in de omgeving aan. Op maat van uitsluitend de voorliggende aanvraag is er geen mobiliteitsstudie voorhanden.

De studie stelt verder:

'Binnen bovenstaande zone zijn de parkeerplaatsen aan het Kerkplein, de begraafplaats, de schoolomgeving, Halle-Dorp tussen Vogelzang en Sniederspad, het Dorpsplein, de Lindedreef en de bibliotheek gelegen. In totaal een aantal van 172 standaardparkeerplaatsen. Dit zijn allen openbare parkeerplaatsen. Betreffende parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn enkel de te realiseren plaats aan de dorpszaal en de 2 plaatsen aan de kerk van toepassing. Andere parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn te ver afgelegd. De bijkomende parkeerdruk ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen kan vlot worden opgevangen, zij het met een wandelafstand van maximaal 500m tot aan de dorpszaal.'

Het kan echter niet aanvaard worden dat er voor een dergelijk project geen enkele nieuwe parkeerplaats of fietsenstalling voorzien wordt en zuiver rekening gehouden wordt met de parkeermogelijkheden in de omgeving.

De studie stelt dat er in de omgeving 172 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Nergens wordt zuiver in functie van voorliggend project afgewogen wat hun restcapaciteit is naast de functies die nu reeds deze parkeerplaatsen benutten. Er zijn wel metingen geweest van de benutting van de parkings tijdens een activiteit in de huidige parochiezaal maar hier wordt ook geen duidelijke conclusie uit getrokken in de studie.

Bij een activiteit in de zaal zullen mensen steeds zoeken naar de meest nabijgelegen parking. Concreet zal dit de voorliggende straat zijn. Dit zal de parkeerdruk in deze straat op onaanvaardbare wijze doen stijgen. Wat betreft parkeergelegenheid voor rolstoelgebruikers wordt verwezen naar de latere aanleg van de omgeving. Deze dient echter gekend te zijn om een afdoende afweging van het aantal en de kwaliteit van deze parkings te kunnen inschatten. Er zouden volgens de studie ook nog 19 andere parkeerplaatsen voorzien worden. Ook hier is de inplanting en welke impact deze zullen hebben op de bestaande aanleg van de site niet duidelijk.

Er is reeds een fietsenstalling aan de kerk aanwezig. Deze zal volgens de studie dan ook mee gebruikt worden voor de feestzaal. Er is niet onderzocht of de bestaande fietsenstalling zal voldoen (qua aantallen) voor gecombineerd gebruik.

Momenteel is er geen duidelijk beeld mogelijk op de mobiliteitsimpact van de functie.

De beroepers stellen bovendien terecht de vraag hoe de ontsluiting en parkeergelegenheid voor leveranciers, performers en catering e.d. zal voorzien worden. Dit maakt evengoed onlosmakelijk deel uit van de hier gevraagde functie en kan momenteel niet ingeschat worden.

De hinder voor de omgeving kan niet ingeschat worden.

Aangezien uit voorgaande blijkt dat niet afdoende toegelicht wordt hoe de overlast naar de omgeving beperkt zal worden (geluidshinder van de activiteit, af- en aanrijdende wagens, passanten e.d.) kan alleen maar geconstateerd worden dat met deze aanvraag

de hinder naar de woonomgeving niet afdoende ingeschat worden. Feit is dat de zaal zeer dicht in de nabijheid van bestaande woningen wordt ingeplant. Op zijn minst moet er een geluidsstudie beschikbaar zijn die alle nodige maatregelen omschrijft en waarmee aangetoond wordt dat de geluidsnorm effectief gehaald zal worden. Een dergelijk stuk ontbreekt in de aanvraag.”

Ook in het aanvullend verlag stelt de POA het volgende:

“Nu het omgevingsplan beschikbaar is blijkt wel degelijk dat er een aanzienlijk deel van de pastorijtuin in beslag genomen zal worden, veel meer dan de aanvrager initieel voorgaf, namelijk voor het parkeren van auto’s en fietsenstalling. De gedeeltelijke aantasting van dit kwalitatief en historisch waardevol stukje groen, wordt betreurd. Het plan voorziet wel een aantal nieuwe voetgangersdoorsteken. Deze worden wel toegejuicht, het publieke karakter van de tuin wordt in de verf gezet en het gebruik ervan wordt hierdoor gestimuleerd.

De mobiliteitsimpact blijft moeilijk in te schatten. De mobiliteitsstudie is vaag wat betreft de noodzakelijke parkings voor het project en de parkeermogelijkheden in de omgeving. Een dergelijk project zou toch extra parkeergelegenheid nabij het gevraagde moeten beschikbaar hebben, waarvan zeker is dat deze op het moment van een activiteit ook beschikbaar is. De studie is hier niet duidelijk over (zie verslag POA). Er wordt met dit omgevingsplan voorzien in 45 parkeerplaatsen op de openbare weg (waarvan 3 voor andersvaliden en één waarop een boom staat). Deze vervangen 19 bestaande parkeerplaatsen. Er worden dus ongeveer 25 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Dit lijkt onvoldoende in verhouding tot de capaciteit van de zaal. Ook in bezwaren wordt de vrees aangegeven voor de bijkomende parkeerdruk.

Bovendien kunnen er vragen gesteld worden bij de wenselijkheid van een reeks parkings met dwarsparkeren ter hoogte van de Vogelzang. Dit zal het lokale en rustige karakter van deze straat verstoren, los van de aanwezigheid van de feestzaal zelf.

De bijkomende fietsenstalling ter vervanging van de bestaande kan aanvaard worden. Of het realistisch is deze fietsenstalling temidden van de groenaanplanting te voorzien, is wel maar de vraag. Het is niet duidelijk wat er met de bestaande bushalte zal gebeuren. Momenteel is er een speciale busstop-zone voorzien langsheen de weg maar deze is niet meer zichtbaar op de plannen, evenmin als de halte zelf.

De verharding ter hoogte en rond het nieuwe gebouw is nog steeds zeer summier. Hoe leveranciers en artiesten hun materiaal stallen of ter plaatse krijgen is niet duidelijk. Wat betreft de hemelwatertoets wordt eveneens geconstateerd dat het waterbergend vermogen van de tuin meer afneemt dan initieel, nu een deel van deze tuin in beslag genomen wordt door bijkomende verhardingen in functie van parking. Een deel van deze verhardingen worden in waterdoorlatende materialen voorzien maar zeker niet alle. Gelet op de watergevoeligheid van de omgeving en de bufferende eigenschappen van de tuin is het opportuun om dit waterbergend vermogen maximaal te behouden. Daarnaast wordt de opmerking herhaald m.b.t. het praktisch haalbaar zijn van een kelder in een gebied met een hoge grondwatertafel.

De gemeente brengt nog steeds geen duidelijkheid over het maximaal aantal toegelaten personen. Dat in de toekomst een gebruiksreglement zal opgesteld worden verschaft geen enkele garantie. Ook wat eventuele geluidsoverlast betreft, beperkt de gemeente zich tot het opmerken dat het gevraagde zich aan de Vlarem-regelgeving zal moeten houden. Concrete maatregelen hoe dit bereikt zal worden, worden niet meegegeven.

Voor het overige blijven de bedenkingen van de POA behouden m.b.t. waterhuishouding, visuele impact, geluidsoverlast, hinder voor de omgeving..

Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden: Geen vergunning wordt verleend."

(eigen onderlijning)

Uit het door verzoekende partij ingediende beroep, de talloze bezwaren en het verslag en aanvullend verslag van de POA blijkt onbetwistbaar de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

40.

Desondanks beslist verwerende partij met de bestreden beslissing de aanvraag toch te vergunnen. M.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gaat men simpelweg volledig in tegen het verslag van de POA, zonder afdoende motivering.

In de bestreden beslissing stelt verwerende partij het volgende i.v.m. de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening :

“GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Het project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante 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.

*Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de **omgeving** bestaande toestand.*

De aanvraag is gelegen in het centrum van de deelgemeente Halle-Dorp, meer bepaald binnen de pastorij-site die bestaat uit de dorpskerk, de pastorij en de pastorijtuin. De polyvalente zaal wordt voorzien aansluitend tegen de oostelijke zijgevel van de pastorij in de pastorijtuin. De straat HalleDorp is de hoofdstraat naar deze eerder landelijke kern. De omgeving wordt ter hoogte van de aanvraag enerzijds gekenmerkt door de historische karakteristieken van de kerk-site en anderzijds door de aanwezigheid van eengezinswoningen en in mindere mate meergezinswoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak, in gesloten, open of halfopen bebouwing. Er komen ook handelspanden voor zoals de apotheker die zich recht tegenover het gevraagde bevindt.

De aanvraag is functioneel inpasbaar. De aanvrager brengt bijkomende plannen bij met betrekking tot de omgevingsaanleg.

De aangevraagde zaal zal dienen voor verenigingen, voorstellingen en in minder mate feesten, ter vervanging van de bestaande parochiezaal. Het aantal privéfeesten wordt beperkt tot 10 per jaar. Er is een capaciteit voor 600 personen maar de gemeente stelt dat er maar maximaal 190 personen concreet zullen worden toegelaten. In de toekomst zal de gemeente dit vastleggen in een gebruikersreglement voor de zaal. De deputatie zal de maximumcapaciteit van 190 personen vastleggen in een voorwaarde.

Het project wordt voorzien in een eerder residentiële kern, op beperkte afstand van woningen (dichtstbij zijnde woning op 35m). De aanvrager maakt melding van een klasse 3-inrichting 95 dB(A)LAeq,15min d.w.z. dat het door de activiteiten geproduceerde geluid deze norm nooit zal mogen overschrijden. Indien dit het geval is wordt voldaan aan de Vlaremnorm en zal de hinder naar de omgeving beperkt zijn. De tuin rondom rond het gebouw heeft eveneens een bufferende werking.

De locatiekeuze is het gevolg van een uitgebreid PPS-traject waarbij verschillende alternatieven tegen elkaar afgewogen werden. De deputatie is enkel bevoegd zich over

voorliggende aanvraag uit te spreken en kan geen oordeel geven over de alternatieve locaties.

De site van de kerk en de pastorij met tuin is karakteristiek voor deze kern en zeer beeldbepalend. Het gevraagde project sluit hierop aan qua ontwerp en schaal.

De site vormt een eenheid, in dezelfde architectuur en stijl van de tweede helft van de 19de eeuw. De tuin vormt hierbij een belangrijk aspect, alsook de symmetrische architectuur.

De gevraagde zaal zal aansluiting op deze bestaande pastorij maken en een modern contrast vormen met de historische gebouwen. De erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen wordt niet geschonden. De kerk en pastorij worden integraal behouden. De pastorij wordt betrokken bij de functie van het nieuwe gebouw. Zodoende wordt het publieke karakter van de site versterkt.

Qua schaal sluit het gebouw aan op de schaal van de pastorij zodat het nieuwe gebouw de site niet domineert en de architectuur en historische karakter van het bestaande gerespecteerd worden. De beperkte schaal van de nieuwbouw sluit ook aan op de panden in de ruimere omgeving. Immers zal het gebouw maar één dubbelhoge bouwlaag tellen met een hoogte van slechts 5,89m. Het omliggende groen zal het gebouw grotendeels aan het zicht onttrekken. Ook de footprint van het gevraagde gebouw is zeer beperkt. Slechts een 15% van de bestaande tuin zal bebouwd worden.

Uit de bijgebrachte plannen m.b.t. de omgevingsaanleg, waarbij de straten Halle-Dorp en Vogelzang worden aangepast alsook de verhardingen rondom rond de kerk, blijkt duidelijk hoe de parkeerplaatsen en fietsenstallingen alsook de rest van de tuin zal aangelegd worden. Hierbij blijkt dat de bestaande tuin maximaal gerespecteerd wordt. Door het voorzien van voetgangersdoorsteken krijgt deze tuin opnieuw haar publieke functie. De aanwezigheid van het nieuwe publieke gebouw zal dit onderlijnen. Voor het gebouw zelf dienen geen verhardingen voorzien te worden, er wordt aangesloten op de bestaande inrit naar de pastorij.

Er wordt een uitgebreide mobiliteitsstudie bijgebracht.

De aanvraag voorziet initieel geen autoparkeerplaats, noch fietsenstalling. De opvang van de parkeerdruk die bij een dergelijk project voor 190 bezoekers zeker zal toenemen, wordt volledig afgewenteld op het openbaar domein. Er zou een toekomstige aanvraag gebeuren om de omgeving aan te leggen. Het is echter aangewezen om dit in een volledig dossier te kunnen beoordelen.

Om deze reden brengt de aanvrager alle plannen bij van de omgevingsaanleg, zodat deze ineens mee ter beoordeling kan voorgelegd worden. Er worden extra parkeerplaatsen voorzien in de onmiddellijke omgeving, waaronder 4 parkeerplaatsen voor

rolstoelgebruikers. In totaal komen er een 25-tal parkeerplaatsen bij t.o.v. de bestaande toestand (pleintje ter hoogte van kerk, langsheen Halle-Dorp en dwarsparkeren in de Vogelzang).

Daarnaast is er een mobiliteitsstudie bijgebracht van Anteagroup. Deze studie is in functie van het PPS-project waarbij alle geplande initiatieven in hun geheel beschouwd worden. In deze studie wordt over de nieuwe dorpszaal het volgende gesteld:

'De dorpszaal kan worden gebruikt voor verschillende doeleinden: trouwfeest, verenigingsavond, vergaderruimte, eetdag, theatervoorstelling, tentoonstelling, ... Gezien voor een dorpszaal die gecategoriseerd kan worden als zijnde polyvalente zaal geen kencijfers voorhanden zijn, wordt de verkeersgeneratie hiervoor bepaald op basis van de observaties en een beredeneerde aanneme. De dagverdeling is opnieuw sterk gerelateerd aan het type activiteit dat er plaatsvindt. Bij een theatervoorstelling komen alle bezoekers toe binnen een tijdspanne van één uur voor de voorstelling en vertrekken allen binnen een tijdspanne van twee uur na de voorstelling. Bij een tentoonstelling komen bezoekers toe en vertrekken bezoekers gespreid over de hele dag of de duur van de tentoonstelling. Het dagverloop van een dorpszaal is dus erg atypisch.'

De studie stelt verder:

'Binnen bovenstaande zone zijn de parkeerplaatsen aan het Kerkplein, de begraafplaats, de schoolomgeving, Halle-Dorp tussen Vogelzang en Sniederspad, het Dorpsplein, de Lindedreef en de bibliotheek gelegen. In totaal een aantal van 172 standaard-parkeerplaatsen. Dit zijn allen openbare parkeerplaatsen. Betreffende parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn enkel de te realiseren plaats aan de dorpszaal en de 2 plaatsen aan de kerk van toepassing. Andere parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn te ver afgelegen. De bijkomende parkeerdruk ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen kan vlot worden opgevangen, zij het met een wandelafstand van maximaal 500m tot aan de dorpszaal.'

Er wordt voor de mobiliteitsberekening in de studie uitgegaan van 190 bezoekers (verplaatsingen in functie van artiesten, materieel, catering etc. worden niet in rekening gebracht). In de studie komt men tot de conclusie dat voor een dorpszaal met een zeer uiteenlopend gebruik 71 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de omgeving zijn in totaal 222 parkings voorhanden. Aangezien de zaal vooral 's avonds gebruikt zal worden zullen een groot deel van deze parkings beschikbaar zijn. De mobiliteitsstudie brengt een tabel bij van gebruik van deze parkings gedurende verschillende periodes van de dag. Hieruit blijkt dat er inderdaad buiten de spitsuren voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Er is reeds een fietsenstalling aan de kerk aanwezig. Deze wordt met de aangepaste plannen verplaatst naar de tuinzone in een groen kader. Er komt eveneens een aanzienlijke fietsenstalling ter hoogte van de kerk. Hierdoor is er ruimschoots voldoende plaats voor de fietser.

De hinder voor de omgeving zal beperkt blijven.

Aangezien uit voorgaande blijkt dat de functies overdag niet zullen verstoord worden door de avondlijke activiteiten van de zaal wat betreft de parkeerdruk en aangezien blijkt dat zal voldaan worden aan de Vlarem-normen wat betreft de maximaal toegelaten geluidsproductie wordt door de deputatie geconcludeerd dat de hinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.”

Het is op zijn minst opmerkelijk te noemen dat men in de bestreden beslissing tot een compleet andere beoordeling komt, vertrekkende van dezelfde feiten als de POA.

41.

In de bestreden beslissing stelt men ten onrechte dat de aanvraag functioneel inpasbaar is, hoewel de POA van oordeel is dat dit niet het geval is.

In het verslag van de POA werd nochtans uitdrukkelijk gesteld dat het louter verwijzen naar het PPS traject en de keuze voor het locatievoorstel van de weerhouden kandidaat-inschrijver niet voldoende is qua motivatie voor de inplanting van de keuze voor de betreffende locatie. (p. 16 verslag POA)

Verder stelde de POA nog dat in de aanvraag de alternatieve locaties niet beoordeeld werden en de aanvraag nochtans moet beoordeeld worden zoals ze voorlag, m.a.w. met een afdoende motivering betreffende de keuze voor de locatie van de aanvraag.

In de bestreden beslissing volstaat de verwerende partij uiteindelijk toch met de loutere stelling dat het PPS traject en de keuze voor het locatievoorstel van de weerhouden kandidaat-inschrijver wel voldoende is qua motivatie voor de inplanting van de keuze voor de betreffende locatie.

Ook in haar beroepschrift is verzoekende partij uitgebreid ingegaan op de locatiekeuze voor de aanvraag, hoewel zij op haar argumenten hiertoe weinig tot geen antwoord vindt in de bestreden beslissing. Uit alle ingediende bezwaren bleek nochtans eveneens dat de locatie een van de grootste bezorgdheden vormde bij alle bezwaarindieners.

De loutere stelling dat het PPS traject en de keuze voor het locatievoorstel van de weerhouden kandidaat-inschrijver de locatie voor de aanvraag verantwoord schenden de in het middel aangehaalde bepalingen.

42.

Vervolgens doet het aangevraagde afbreuk aan het erfgoedkarakter van de pastorie en de pastorijs tuin waarop het aangevraagde betrekking heeft. Dit blijkt eveneens uit het verslag van de POA, dat ook op dit punt door de verwerende partij gewoon naast zich neer werd gelegd bij het nemen van de bestreden beslissing.

Zoals reeds eerder aangehaald, zal één van de flankerende bijgebouwen, die nochtans uitdrukkelijk vermeld staan in de inventaris bouwkundige erfgoed, worden gesloopt en zal een aanzienlijk deel van de pastorijs tuin verdwijnen. De site van de kerk en de pastorie met tuin is karakteristiek voor de kern en is zeer bepalend in het centrum van Halle.

Het nieuwe gebouw dat tegen de bestaande pastorie zal worden aangebouwd is maar liefst 5,89 meter hoog, 18,14 meter breed en 28,87 meter diep. Er is hoe dan ook sprake van een aanzienlijke visuele impact op de omgeving.

Het Advies Erfgoed Voorkepen verwoordt dit heel duidelijk:

“... adviseren we de nieuwe infrastructuur niet rechtstreeks te laten aansluiten op de linkerzijgevel. Mogelijk kan men de infrastructuur op een andere locatie losstaand in de pastorijs tuin oprichten, of leent een andere locatie zich beter voor dergelijke ingreep.”

(Advies Erfgoed Voorkepen, **zie stuk 6**)

Nadat aanvrager de gewijzigde aanvraag had ingediend bleek (ook volgens de POA) dat wel degelijk een zeer aanzienlijk deel van de pastorijs tuin zal worden ingenomen door de aanvraag, véél meer dan oorspronkelijk voorzien, onder andere voor het parkeren van wagens en fietsen.

De erfgoedwaarde van de tuin en pastorie worden aldus onbetwistbaar onherstelbaar aangetast door de bestreden beslissing.

Verder is ook de mobiliteitsimpact van niet te onderschatten belang. De mobiliteitsstudie die aan de bestreden beslissing ten grondslag ligt is vaag wat betreft het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen voor het project en de parkeerplaatsen in de omgeving.

Het is vanzelfsprekend dat een dergelijk project om heel wat extra parkeerplaatsen vraagt waarvan ook zeker is dat ze beschikbaar zijn op het moment dat de dorpszaal in gebruik is voor een evenement.

Er wordt onvoldoende toegang en verharding voorzien voor leveranciers, artiesten, etc. zodat het zeer onduidelijk is hoe de leveringen en dergelijke voor de zaal dienen te gebeuren.

44.

In de bestreden beslissing wordt tot slot ten onrechte aangenomen dat de hinder voor omwonenden beperkt zal blijven. De verwerende partij baseert zich hiervoor op loutere verklaringen van de aanvrager. Er is nl. geen duidelijkheid over het maximaal aantal toegelaten personen. Dat in de toekomst een gebruiksreglement zal worden opgesteld verschaft geen enkele garantie. Ook wat eventuele geluidsoverlast betreft beperkt de aanvrager zich tot de loutere stelling dat men zich aan de VLAREM-regelgeving zal moeten houden, zonder vermelding van welke concrete maatregelen men hiertoe zal nemen.

De bestreden beslissing baseert zich op loutere stellingen van de aanvrager om te beslissen dat er geen hinder zal zijn :

“ Er is een capaciteit voor 600 personen maar de gemeente stelt dat er maar maximaal 190 personen concreet zullen worden toegelaten. In de toekomst zal de gemeente dit vastleggen in een gebruiksreglement voor de zaal. De deputatie zal de maximumcapaciteit van 190 personen vastleggen in een voorwaarde.”

Zelfs al legt de deputatie de maximale capaciteit vast in een voorwaarde wordt het aangevraagde wel nog steeds zo gebouwd om een feitelijk veel hogere capaciteit toe te laten dan de voorwaarde oplegt. Het vastleggen van deze maximale capaciteit in een voorwaarde is dus geen garantie om de hinder te beperken vermits men ook niet stelt of en op welke wijze zal worden toegezien om de naleving hiervan door de aanvrager. Voor fuiven bijvoorbeeld zal het maar al te verleidelijk zijn door de betreffende organisatoren meer personen toe te laten dan maximaal toegelaten, hetgeen ongetwijfeld voor hinder en overlast zal zorgen in de omgeving.

Het aangevraagde is aldus flagrant strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Het derde middel is gegrond.

IV.4. VIERDE MIDDEL

IV.4.1. Omschrijving

45.

Schending van artikel 63/1 van het Omgevingsvergunningendecreet en artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Doordat de bestreden beslissing louter met een stijlformule melding maakt van het andersluidend verslag van de POA.

Terwijl zowel de feitelijk als juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de POA in de uiteindelijke beslissing moeten worden opgenomen. Het niet of louter met een stijlformule verwijzen naar het verslag van de POA volstaat niet en op de deputatie rust een verstrengde motiveringsplicht in de mate dat zij een niet voor de hand liggende beslissing neemt en het niet eens is met de POA. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.

Zodat de in het middel aangehaalde bepalingen geschonden zijn.

IV.4.3. Toelichting - Algemeen

46.

Overeenkomstig artikel 63/1 Omgevingsvergunningendecreet geeft de bestendige deputatie in haar motivering van de beslissing aan op welke wijze rekening wordt gehouden met het verslag van de POA.

De verplichting uit het oude artikel 4.7.23 § 1 V.C.R.O., thans artikel 63/1 Omgevingsvergunningendecreet vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag van de POA als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Zowel de feitelijke als juridische determinerende afwegingen van het verslag van de POA moeten in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen.

Het niet of louter met een stijlformule naar het verslag van de POA verwijzen volstaat niet. Het volstaat ook niet dat de vormelijke opbouw van het verslag van de POA quasi integraal wordt overgenomen in de bestreden beslissing.

(RvVb 13 december 2011, nr. A/2011/0197; RvVb 14 december 2011, nr. A/2011/0201; RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0028; RvVb 9 oktober 2012, nr. A/2012/0397; RvVb 19 februari 2013, nr. A/2013/0066; RvVb 19 februari 2013/0067)

Een loutere negatie van het verslag van de POA kan niet worden beschouwd als een gemotiveerde weerlegging van de vaststellingen van dit verslag. Op de deputatie rust een verstrengde motiveringsplicht in de mate dat zij een niet voor de hand liggende beslissing neemt en het niet eens is met het advies van de POA.

(RvVb 4 februari 2016, nr. RvVb/A/1516/0560; RvVb 29 maart 2016, nr. RvVb:A/1516/0871)

Het verslag van de POA is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De deputatie is door dit advies niet gebonden en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De deputatie zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag.

(RvVb 24 mei 2016, nr. RvVb/A/15161140; RvVb 26 juli 2016, nr. RvVb/A/1516/1375)

IV.4.3. Toelichting - Concreet

47.

Hoewel, gelet op bovenstaande bepalingen en rechtspraak, de bestendige deputatie uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het negatief advies van de POA, en eveneens de feitelijke en juridische determinerende afwegingen van het verslag van de POA in de uiteindelijke beslissing had moeten opnemen, bevat de bestreden beslissing slechts een loutere stijlformule die uiteraard niet afdoende is.

Zo bepaalt de bestreden beslissing in verband met het verslag van de POA enkel en alleen het volgende :

“De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 20 augustus 2019 en 7 november 2019 gelet op de onderstaande motivering en gelet op de neergelegde stukken.”

Voor het overige wordt nergens in de bestreden beslissing melding gemaakt van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van de POA. In de bestreden beslissing wordt echter louter volstaan met een motivering die volledig indruist tegen hetgeen bepaald in het verslag en het aanvullend verslag van de POA.

Gelet op de bovenvermelde regelgeving en rechtspraak schendt de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen.

48.

Er heerst overigens een volledige discrepantie tussen het advies van de POA en de tekst van het besluit van verwerende partij. Verzoekster verwijst onder meer naar volgende voorbeelden :

1. Geluidsnorm

In het eerste verslag van de PAO staat op p. 16 over de problematiek van de geluidsnorm:

“Hoe deze norm zal gehaald worden, wordt niet toegelicht.”

Verderop staat er :

“Op zijn minst moet er een geluidsstudie beschikbaar zijn die alle nodige maatregelen omschrijft en waarmee aangetoond wordt dat de geluidsnorm effectief gehaald zal worden. Een dergelijk stuk ontbreekt in de aanvraag.”

De aanvrager heeft hieromtrent geen verdere informatie verstrekt en toch besluit verwerende partij op p. 30 :

“De aanvrager maakt melding van een klasse 3-inrichting 95 dB(A)LAeq,15min d.w.z. dat het door de activiteiten geproduceerde geluid deze norm nooit zal mogen overschrijden. Indien dit het geval is wordt voldaan aan de Vlaremnorm en zal de hinder naar de omgeving beperkt zijn.”

De vraag van de POA werd dus niet beantwoord. Een geluidstudie werd niet aangeleverd.

2. Beeldbepaling

In het eerste verslag geeft de POA aan :

“De site van de kerk en de pastorie met tuin is karakteristiek voor deze kern en zeer beeldbepalend. De site vormt een eenheid, in dezelfde architectuur en stijl van de tweede helft van de 19de eeuw. De tuin vormt hierbij een belangrijk aspect, alsook de symmetrische architectuur.”

In het deputatiebesluit wordt dit op p. 30 aangevuld met :

“Het gevraagde project sluit hierop aan qua ontwerp en schaal. De gevraagde zaal zal aansluiting op deze bestaande pastorie maken en een modern contrast vormen met de historische gebouwen.”

Deze bewering staat in schril contrast met wat de POA initieel verwoordde en toch wordt het door de deputatie als argument aangewend.

De symmetrie wordt nochtans volledig doorbroken doordat er aan één kant iets groots naast de bestaande pastorie gebouwd. En ‘een modern contrast’ staat dan weer haaks op ‘karakteristiek voor deze kern en beeldbepalend’.

3. Verharding

De POA geeft in het eerste verslag op p. 17 het volgende aan :

“De gemeente stelt dat maar 15% van de tuinzone in beslag genomen wordt door het gebouw. Dit moet genuanceerd worden, aangezien de aanvrager zelf aangeeft dat er nog parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.”

Nadat de aanvrager de plannen van de omgevingswerken had bekendgemaakt, toonde verzoekster aan dat de impact op basis van deze plannen zelfs nog veel groter is geworden (bijna 30% groen wordt verhard).

Toch blijft verwerende partij zonder meer de argumentatie van de aanvrager volgen en stelt zij op p. 30 :

“Ook de footprint van het gevraagde gebouw is zeer beperkt. Slechts een 15% van de bestaande tuin zal bebouwd worden.”

Op de impact van de andere verhardingen wordt zelfs niet ingegaan.

4. Groene inplanting

Op p. 17 van het eerste verslag schrijft de POA :

“Het gebouw zelf heeft één bouwlaag en een totale hoogte van 5,89m. Hoewel het gaat om een relatief laag volume zal er toch sprake zijn van een aanzienlijke visuele impact op de omgeving.”

De gemeente Zoersel voegt daarna de plannen toe van de tuin en geeft aan om de hoge hagen in belangrijke mate te zullen inkorten.

Verzoekster formuleerde daaropvolgend het bezwaar dat er zeer veel groene buffer sneuvelt en zij gaf ook aan dat het verlagen van de haag een impact zou hebben op het rustige karakter van de tuin.

Toch besluit de deputatie op p. 30 :

“Qua schaal sluit het gebouw aan op de schaal van de pastorij zodat het nieuwe gebouw de site niet domineert en de architectuur en historische karakter van het bestaande gerespecteerd worden. De beperkte schaal van de nieuwbouw sluit ook aan op de panden in de ruimere omgeving. Immers zal het gebouw maar één dubbelhoge bouwlaag tellen met een hoogte van slechts 5,89m. Het omliggende groen zal het gebouw grotendeels aan het zicht onttrekken. ... Hierbij blijkt dat de bestaande tuin maximaal gerespecteerd wordt.”

5. Mobiliteit

In het eerste verslag van de POA staat vermeld :

“De mobiliteitsimpact kan niet afdoende ingeschat worden. De mobiliteitsstudie is onduidelijk.”

In het deputatiebesluit verandert deze titel echter in :

“Er wordt een uitgebreide mobiliteitsstudie bijgebracht.”

Dit is zeer merkwaardig, want er wordt helemaal geen extra mobiliteitsstudie toegevoegd.

Er wordt enkel verwezen naar en geciteerd uit de mobiliteitsstudie van Antea doch deze studie was reeds van bij aanvang gekend door de POA en werd door de POA nu net beoordeeld als ‘onduidelijk’.

Er wordt door de gemeente Zoersel vervolgens verwezen naar een second opinion van Tridée (p. 11), doch deze bevestiging werd nooit aan het dossier toegevoegd.

6. Parkeerplaatsen

In het eerste verslag van de POA stond :

“Het kan niet aanvaard worden dat er voor een dergelijk project geen enkele nieuwe parkeerplaats voorzien wordt en zuiver rekening gehouden wordt met de parkeermogelijkheden in de omgeving.”

Dit bezwaar wordt op geen enkele manier verwerkt in het deputatiebesluit.

Verzoekster wees er in haar bezwaar op dat ook rekening gehouden moet worden met het verlies aan parking aan de Lindedreef en met de extra auto's die in de Lindedreef zullen parkeren door het toekomstige woonproject, waarin geen bezoekersparkeerplekken op de site zelf voorzien zijn.

Verder wees verzoekster er op dat er nu ook al “informeel” geparkeerd wordt in de Vogelzang, en dat de aanvrager deze realiteit niet mee neemt in haar berekening. Netto zullen er aldus minder parkeerplaatsen zijn in de dorpskern dan nu het geval is.

De gemeente Zoersel geeft toe dat het verminderen van de parkeerplaatsen perfect te verantwoorden is (pagina 19 van het deputatiebesluit).

Verwerende partij gaat echter helemaal voorbij aan bovenvermeld bezwaar van verzoekster en aan de reactie van de aanvrager, en beweert op p. 31 van haar besluit : “

“Er worden extra parkeerplaatsen voorzien in de onmiddellijke omgeving, waaronder 4 parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers. In totaal komen er een 25-tal parkeerplaatsen bij t.o.v. de bestaande toestand (pleintje ter hoogte van kerk, langsheen Halle-Dorp en dwarsparkeren in de Vogelzang).”

49.

Het is overigens frappant te lezen hoe verwerende partij in haar besluit wel steeds verwijst naar de reactie van de gemeente Zoersel op het (aanvullend) verslag van de POA (p. 10 “CBS formuleert volgende reactie op het eerste verslag van de POA” en p. 11 “CBS formuleert volgende reactie op het aanvullende verslag van de POA”) doch nergens is er enige verwijzing terug te vinden naar de argumentatie die op 13 november 2019 nog namens verzoekster overgemaakt is geworden na het aanvullend verslag van de POA. (zie stuk 5)

Gelet op de bovenvermelde regelgeving en rechtspraak schendt de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen.

Het vierde middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN

BEHAGE HET DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot schorsing en vernietiging ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens over te gaan tot schorsing van de beslissing van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen dd. 21 november 2019 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting gelegen te 2980 Zoersel, Halle-Dorp 32, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nrs. 531 C 0, 529 B 0, met referentie OMV_2018111440;

En vervolgens over te gaan tot vernietiging van de beslissing van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen dd. 21 november 2019 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting gelegen te 2980 Zoersel, Halle-Dorp 32, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nrs. 531 C 0, 529 B 0, met referentie OMV_2018111440;

De verzoekende partij mondeling te horen;

De kosten ten laste van de verwerende partij te leggen, aan de zijde van verzoekster begroot op de rolrechten à rato van 100 euro resp. 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding à rato van 1.440 euro.

Met de meeste eerbied

Antwerpen, 10 januari 2020

Voor verzoekende partij, haar raadsman,
Mr. Sylvie DOGGEN

INVENTARIS DER STUKKEN

1. De bestreden beslissing van de bestendige deputatie van 21/11/2019
2. Verslag / notulen vergadering van 30/09/2010
3. Kritische analyse VZW OVERHAL, voorgesteld aan de gemeente op 21/11/2017 + notulen van de gemeente Zoersel
4. Beroepsschrift op ingediend bij de bestendige deputatie
5. Verslag POA
6. Schrijven aan de bestendige deputatie van 06/11/2019
7. Aanvullend verslag POA
8. Schriftelijke uiteenzetting aan de bestendige deputatie van 13/11/2019
9. Erfgoednota
10. Procesvolmacht + statuten Overhal vzw
11. Gemeenteraadsbeslissing van 25/6/2019