

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0663
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0455/A/0432

Verzoekende partijen	1. de heer Marcel GYSBRECHTS 2. mevrouw Maria JOOS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Gustaaf DE WIN 2. mevrouw Diane DE BOECK vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 2 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de bestemmingswijziging van leefruimte en bureau naar feestzaal en aanleggen en aanpassen van parkeerplaatsen op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsesteenweg 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 130c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 30 juni 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

De verzoekende en tussenkomende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Pieter JONGBLOET en de heer Marcel GYSBRECHTS voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Astrid LIPPENS *loco* Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 23 oktober 2000 wordt de aanvraag voor regularisatie van de gebruikswijziging van hoeve naar horeca-feestzaal geweigerd.

Op 26 april 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de functiewijziging naar feestzaal.

Op 8 februari 2007 wordt de regularisatie van de verbouwing, gevelwijziging en functiewijziging naar kantoorruimte geweigerd. Het beroep hiertegen wordt ingewilligd bij ministerieel besluit van 3 september 2008.

2.

De tussenkomende partijen dienen op 19 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een bestemmingswijziging van leefruimte en bureau naar feestzaal, het bouwen van een afdak en aanleggen en aanpassen van parkeerplaatsen” op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsesteenweg 12.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 mei 2014 tot en met 21 juni 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 28 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 22 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 23 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Wommelgem adviseert op 26 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 8 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen neemt op 2 september 2014 twee beslissingen. Het afdak wordt vergund in een afzonderlijke vergunningsbeslissing. De gevraagde functiewijziging en de aanleg van de mindervalidenparkings wordt geweigerd. Het college beslist in de weigeringsbeslissing:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan omwille van haar ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bouwplaats is zelf niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, maar wordt wel omringd door een gebied dat beperkt mogelijk overstromingsgevoelig is.

De Oelegemsteenweg is gelegen in het buitengebied van Wommelgem.

In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, verspreid in het agrarisch gebied, bevinden zich enkele woningen in open bebouwing.

De aanvraag betreft:

- *een functiewijziging:*
 - *van een leefruimte naar feestzaal voor 49 personen met drank- en eetgelegenheid; hiervoor dienen enkel aanpassingen te gebeuren ten behoeve van de vereisten van brandweer en de vereisten opgelegd door de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid;*
 - *van kantoor naar feestzaal voor 49 personen met drank- en eetgelegenheid; hiervoor dienen enkel aanpassingen te gebeuren ten behoeve van de vereisten van brandweer en de vereisten opgelegd door de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid;*
- *het bouwen van een afdak, tussen de twee feestzalen, om de mindervaliden bij slechte weersomstandigheden hier de kans te geven om droog uit te stappen en de feestzaal links of rechts te betreden;*
- *de aanleg van parkeerplaatsen net buiten het binnenerf, aan de noord- en oostzijde van de gebouwen, maar binnen de omwalling. Deze parkeerplaatsen (voor ca. 35 personenwagens waarvan 3 parkings voor mindervaliden) worden aangelegd in grasdals, behalve de parkings voor mindervaliden die in klinkers worden aangelegd.*

2.b.verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een

goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde, gewestplan. De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven, wegens haar ligging in agrarisch gebied.

...

2.e. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten

De aanvraag betreft een functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal, het bouwen van een afdak en de aanleg van parkeerplaatsen. De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving inzake functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten wat betreft het bouwen van een afdak.

Er is een belangrijke impact op het vlak van functionele inpasbaarheid in de omgeving en hinderaspecten t.a.v. die omgeving wat betreft de functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal. Om hinder te vermijden op het vlak van de functionele inpasbaarheid in de omgeving en hinderaspecten t.a.v. die omgeving, dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn op privaat terrein. Deze zijn niet aanwezig op een' verkeersveilige en niet-hinderlijke plaats op het openbaar domein van de omgevende verkeerswegen, in 't bijzonder deze van de Oelegemsesteenweg.

De koppeling tussen de aangevraagde functie van feestzalen en voldoende parkeerplaatsen op een voor de omgeving niet hinderlijke plaats en op privaat terrein is derhalve een essentiële voorwaarde voor het inpasbaar functioneren in de omgeving en het voorkomen van hinderaspecten t.a.v. die omgeving.

De aangevraagde inplanting en grootte van de parkeerplaatsen voldoet daaraan, maar deze voorgestelde locatie van parkings wordt in het bindend advies van het Agentschap R-O Vlaanderen — entiteit Onroerend Erfgoed niet weerhouden, vermits hierin de voorwaarde wordt gesteld "er kunnen geen bijkomende parkings vergund worden binnen het dorpsgezicht". In de aanvraag worden ook geen alternatieve inplantingsplaatsen voorgesteld om te voldoen aan de voorwaarde van "voldoende parkeerplaatsen op een voor de omgeving niet hinderlijke plaats". Als gevolg hiervan kan de aanvraag "functiewijziging naar twee feestzalen met parkeerplaatsen binnen de perimeter van het gerangschikte dorpsgezicht" niet gunstig geadviseerd worden.

Mobiliteit

De aanvraag betreft een functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal, het bouwen van een afdak en de aanleg van parkeerplaatsen. De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving inzake mobiliteit wat betreft het bouwen van een afdak.

Er is een belangrijke impact op het vlak van mobiliteit wat betreft de functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal betreft. Om hinder te vermijden op het vlak van de mobiliteit en de verkeersveiligheid te garanderen van de omgevende verkeerswegen in 't algemeen en deze van de Oelegemsesteenweg in 't bijzonder, dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn op een niet hinderlijke, verkeersveilige plaats op privaat terrein. Deze zijn immers niet aanwezig op het openbaar domein van de omgevende verkeerswegen, in 't bijzonder deze van de Oelegemsesteenweg.

De koppeling tussen de aangevraagde functie van feestzalen en voldoende parkeerplaatsen op privaat domein en op een voor de omgevende verkeerswegen niet hinderlijke plaats is derhalve een essentiële voorwaarde voor het inpasbaar functioneren in het verkeersgebeuren van de omgeving.

De aangevraagde inplanting en grootte van de parkeerplaatsen voldoet daaraan, maar deze voorgestelde locatie van parkings wordt in het bindend advies van het Agentschap R-O Vlaanderen — entiteit Onroerend Erfgoed niet weerhouden, vermits de voorwaarde wordt gesteld "er kunnen geen bijkomende parkings vergund worden binnen het

dorpsgezicht". Als gevolg hiervan kan de aanvraag "functiewijziging naar twee feestzalen met parkeerplaatsen binnen de perimeter van het gerangschikte dorpsgezicht" niet gunstig geadviseerd worden.

Visueel-vormelijke elementen

Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving. Er worden geen streekvreemde elementen gebruikt.

Cultuurhistorische aspecten

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag is beschermd als dorpsgezicht of beschermd landschap. Dientengevolge werd advies gevraagd aan het Agentschap R-0 Vlaanderen — entiteit Onroerend Erfgoed. In dit bindend advies wordt de voorwaarde gesteld "er kunnen geen bijkomende parkings vergund worden binnen het dorpsgezicht".

Bodemreliëf

Het terrein kan als vlak worden bestempeld. De werken houden geen wijziging van het bodemreliëf in.

Gezondheid

De aangevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in.

Gebruiksgenot

De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving inzake gebruiksgenot wat betreft het bouwen van een afdak.

Er is een belangrijke impact op het vlak van gebruiksgenot van de omgevende gebouwen wat betreft de functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal. Om dit gebruiksgenot te garanderen, dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn op privaat terrein. Deze zijn niet aanwezig op een verkeersveilige en niet-hinderlijke plaats op het openbaar domein van de omgevende verkeerswegen, in 't bijzonder deze van de Oelegemsesteenweg.

De koppeling tussen de aangevraagde functie van feestzalen en voldoende parkeerplaatsen op een voor de omgeving niet hinderlijke plaats en op privaat terrein is een essentiële voorwaarde voor het garanderen van het gebruiksgenot van de bebouwing t.a.v. die omgeving.

In het bindend advies van het Agentschap R-O Vlaanderen — entiteit Onroerend Erfgoed werden de voorgestelde parkings echter niet weerhouden, vermits de voorwaarde wordt gesteld "er kunnen geen bijkomende parkings vergund worden binnen het dorpsgezicht. Als gevolg hiervan kan de aanvraag "functiewijziging naar twee feestzalen met parkeerplaatsen binnen de perimeter van het gerangschikte dorpsgezicht" niet gunstig geadviseerd worden.

Veiligheid

De aanvraag betreft een functiewijziging van een leefruimte en bureau naar feestzaal, het bouwen van een afdak en de aanleg van parkeerplaatsen. De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving inzake veiligheid wat betreft het bouwen van een afdak.

De risico's voor de verkeersveiligheid die de gevraagde functiewijziging met zich meebrengen, zijn echter niet aanvaardbaar: zie punt "mobiliteit" hierboven.

2.f. bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Bezwaarschrift 1:

a. Ontvangen op 20 juni 2014 (tijdig).

b. Samenvatting

Dit bezwaarschrift handelt over:

1. lawaaihinder ten gevolge van de te verwachten feesten, met als gevolg: onrustige schapen die grazen in de omgeving van het Withof;
2. de schapenweide en de aanvraag liggen in agrarisch gebied; er kan volgens aanvrager geen horecazaak in agrarisch gebied uitgebaat worden.

c. Beoordeling

1. De aangehaalde lawaaihinder wordt tegengesproken door de bij de aanvraag gevoegde project-mer-screeningsnota: onder "preventieve maatregelen bij de uitbating" punt c) "hinder door lawaai, trillingen en stralingen voorkomen en/of beperken." Hieruit blijkt dat er recent geïnvesteerd is in preventiemaatregelen; de nog uit te voeren maatregelen kunnen als opschortende voorwaarde worden opgelegd. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.
2. Van de aangehaalde bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" kan in casu volgens VCRO art. 4.4.6 worden afgeweken, voor zover het beleidsveld Onroerend Erfgoed gunstig adviseert. Dit is hier het geval voor de eigenlijke functiewijziging naar feestzaal, maar niet voor de parkeerplaatsen, blijkens het verleende advies van deze instantie, vermeld onder 2.d, 3e punt hierboven. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Bezwaarschrift 2:

a. Ontvangen op 20 juni 2014 (tijdig).

b. Samenvatting

Dit bezwaarschrift handelt over:

1. geluidshinder, nachtlawaai en extra verkeersdrukke;
2. ligging in agrarisch gebied.

c. Beoordeling

1. De aangehaalde lawaaihinder wordt tegengesproken door de bij de aanvraag gevoegde project-mer-screeningsnota: onder "preventieve maatregelen bij de uitbating" punt c) "hinder door lawaai, trillingen en stralingen voorkomen en/of beperken." Hieruit blijkt dat er recent geïnvesteerd is in preventiemaatregelen; de nog uit te voeren maatregelen (ondermeer gesloten ramen en deuren, mogelijk gemaakt door een gesloten intern klimatisatiesysteem) kunnen als opschortende voorwaarde worden opgelegd. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.
2. Van de aangehaalde bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" kan in casu volgens VCRO art. 4.4.6 worden afgeweken, voor zover het beleidsveld Onroerend Erfgoed gunstig adviseert. Dit is hier het geval voor de eigenlijke functiewijziging naar feestzaal, maar niet voor de parkeerplaatsen, blijkens het verleende advies van deze instantie, vermeld onder 2.d, 3e punt hierboven. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Bezwaarschrift 3:

a. Ontvangen op 23 juni 2014 (tijdig).

b. Samenvatting

Dit bezwaarschrift handelt over :

1. Verwachte daling van de potentiële verkoopswaarde van de omliggende woningen door geluidshinder, nachtlawaai.
2. Hervatting van vroegere geluidsoverlast ten gevolge van feesten zou woonkwaliteit van de omliggende woningen doen afnemen.
3. Verstoring natuur en landschap door op- en afrijden feestvierders en nachtlawaai.
4. Visuele beschadiging van de omgeving door de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen.
5. Visuele beschadiging van de omgeving door de extra lichtvervuiling.

c. Beoordeling

1. De daling van de potentiële verkoopswaarde van de omliggende woningen door geluidshinder, nachtlawaai is niet bewezen. Door de recente investeringen om geluidshinder té voorkomen, de nog uit te voeren maatregelen tegen geluidshinder (zie project-mer-screeningsnota: onder "preventieve maatregelen bij de uitbating" punt c), eventueel door bijkomende voorwaarden en door een goede inplanting van de noodzakelijke parkeerplaatsen, kan geluidshinder en

nachtlawaai tot aanvaardbare niveaus (beneden de normwaarden) worden teruggebracht. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

- 2. "Hervatting van vroegere geluidsoverlast ten gevolge van feesten zou woonkwaliteit van de omliggende woningen doen afnemen." Zie vorig punt 1.*
- 3. "Verstoring natuur en landschap door op- en afrijden feestvierders en nachtlawaai." Zie vorig punt 1.*
- 4. Visuele beschadiging van de omgeving door de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen wordt niet bewezen geacht. Door een goede landschappelijke inplanting van de noodzakelijke parkeerplaatsen kan visuele beschadiging van de omgeving worden voorkomen. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*
- 5. Visuele beschadiging van de omgeving door de extra lichtvervuiling wordt niet bewezen geacht. Door een beperkte, goed gemonitorde verlichting kan lichtpollutie tot aanvaardbare niveaus worden teruggebracht: zie project-mer-screeningsnota: onder "preventieve maatregelen bij de uitbating" punt c. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

Bezwaarschrift 4:

a. Ontvangen op 26 juni 2014 (tijdig).

b. Samenvatting

Dit bezwaarschrift handelt over :

- 1. Op 28/02/2000 werd reeds een soortgelijke aanvraag voor wijziging van gebruik en beperkte wijziging van gevels ingediend, welke geweigerd werd door het schepencollege in zitting van 30/10/2000, met motivatie: "het dossier komt na onderzoek niet in aanmerking voor regularisatie."*
- 2. Het betreft een niet-vergunde inrichting, waarvan de vroegere illegale uitbating in het verleden reeds aanleiding gaf tot klachten en PV's (14/04/2003, 08/06/2003, 15/09/2003, 16/12/2003) en voorlopige sluiting van de uitbating van feestzalen (06/2004).*
- 3. Het brandweerverslag van 25/07/2005 vermeldt dat de brandweerwagens niet door de smalle toegangspoort kunnen en een tweede toegang absoluut noodzakelijk is. Vermits er sindsdien geen enkele verbetering merkbaar is inzake veiligheid van bezoekers, en er in de huidige aanvraag binnen het terrein een stalplaats voor brandweerwagens is voorzien*

1. Het voorwaardelijk gunstig advies door het Agentschap R-0 Vlaanderen — entiteit Onroerend Erfgoed verleend met als kenmerk 4.002/10000/D802.13, waarin als voorwaarde wordt gesteld:

- "er kunnen geen bijkomende parkings vergund worden binnen het dorpsgezicht";*
- "zwaar vervoer kan niet via de bestaande toegangsbrug het domein binnenrijden, dit teneinde de historische constructie niet verder te belasten".*

De koppeling tussen de aangevraagde functie van feestzalen en voldoende parkeerplaatsen op een voor dé omgeving niet hinderlijke plaats en op privaat terrein is een essentiële voorwaarde voor de verkeersveiligheid, voor het inpasbaar functioneren in de omgeving en het voorkomen van hinderaspecten t.a.v. die omgeving, en voor het garanderen van het gebruiksgenot t.a.v. de bebouwing van die omgeving. Als gevolg hiervan kan de aanvraag "functiewijziging naar twee feestzalen met parkeerplaatsen binnen de perimeter van het gerangschikte dorpsgezicht" niet gunstig geadviseerd worden.

- 2. In het aanvraagdossier wordt niet aangetoond dat "de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet garandeert". Nergens is aangetoond, noch in de beschrijvende nota, noch in de MER-screeningsnota, noch in enig ander document dat de huidige functies van de betreffende twee lokalen, zijnde leefruimte en kantoor, niet kunnen worden voortgezet of de duurzame*

leefbaarheid van het gebouwencomplex in gedrang brengen, zoals vereist door art. 10 BVR van 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

3. *De "verklaring over de functiewijziging van een gebouw, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone" ondertekend door de aanvragers op 06/05/2006 geldt voor een periode van tien jaar en loopt dus pas af op 07/05/2016.*

...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de tussenkomende partijen op 10 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2014 dat de aanvraag enkel vergund kan worden indien het agentschap Onroerend Erfgoed een aanvullend advies uitbrengt in toepassing van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: besluit zonevrije functiewijzigingen).

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 2 december 2014 voorwaardelijk gunstig over de toepassing van de voorwaarden van artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Na de hoorzitting van 2 december 2014 verklaart de verwerende partij het beroep van de tussenkomende partijen op 22 januari 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

De aanvraag kan afwijken van de bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De bestemming van het huidige gebouw en de nieuwe bestemming zijn niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De bestaande bestemming en de nieuwe bestemming is zonevrij.

De voorgestelde werken zijn opgenomen in de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Deze worden vastgelegd in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28/11/2003. Hieruit blijkt dat vergunning kan verleend worden voor de wijziging van het gebruik van het gebouw in toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omdat de aanvraag voldoet aan de volgende vier voorwaarden:

- *Het gebouw is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed en is gelegen in een beschermd dorpsgezicht.*
- *De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet, haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet.*
- *De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.*
- *Het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed, heeft een gunstig advies uitgebracht over, de aanvraag. Ze heeft zich uitgesproken over de in 3 voorgaande voorwaarden.*

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 2 december 2014. Zij bevestigen dat het gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en dat het complex bovendien is

beschermd als dorpsgezicht. Door de gewijzigde landschappelijke context en de opdeling is de oorspronkelijke functie als hoevecomplex niet meer haalbaar. De nieuwe functie kan in de huidige structuur ingepast zonder de beschermde erfgoedwaarden relevant te verstoren en ze kan voor een aanvaardbaar duurzaam gebruik zorgen dat het voortbestaan van de site kan garanderen.

Als voorwaarde wordt opgelegd dat over de historische brug niet met zwaar vervoer mag worden gereden. *Er dient nauwgezet op toegezien worden dat enkel het klein- en middelschalig vervoer dat nodig is voor de inrichting en uitbating van de nieuwe functie wordt toegelaten.*

Dit advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden onverkort toegevoegd aan de beslissing.

...

De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013, de Gemeentelijke verordening huisaansluitingen op de riolering d.d. 9 juli 2002 en het Gemeentelijke reglement op het bouwen d.d. 15 juni 1955 zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

Uit de analyse in Project-Mer-screeningnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn.

De gemeente Wommelgem heeft de melding van de milieuaanvraag voor de feestzalen niet willen akteren. Deze aktename kan echter niet worden geweigerd, maar de exploitatie mag, enkel worden opgestart indien deze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving. Er kan daarom handhavend worden opgetreden door de gemeente indien de uitbating hinderend is voor deze omgeving.

De aanvraag doorstaat de watertoets

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

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gedeeltelijk gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied. De aangevraagde werken hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De extra parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en het hemelwater kan worden opgevangen in de slotgracht.

De discussie over de ondertekende overeenkomst tussen gemeente en beroeper dient beslecht te worden door een burgerlijke rechtbank

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

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

De nieuwe bestemming is functioneel inpasbaar in een bestaand gebouw met een erfgoedwaarde en dat deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Deze functionele inpasbaarheid is wel onder voorwaarde dat het gebouw niet meer uit te breiden en mits de nodige maatregelen worden genomen om geen geluidsoverlast te veroorzaken.

Het eigendom is gelegen midden een open en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Vooraan links is een recent gebouwde woning gelegen. Deze woning is vrij dicht tegen de hoeve van de aanvraag gelegen. Verder is een woning op ongeveer 100m gelegen aan de overzijde van de straat. Beide woningen zijn zonevreemd. Rechts van de oprit is een verwaarloosd en verkrot gebouw gelegen, dit gebouw is eigendom van de derde beroeper.

Het valt aan te moedigen historische gebouwen te valoriseren en te behouden, eventueel met een nieuwe functie. Dit kan echter enkel onder de voorwaarde dat het gebouw niet meer wordt uitgebreid.

De functiewijziging naar feestzaal kan enkel getolereerd worden, indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen.

Feesten kunnen geluidsoverlast veroorzaken voor de nabij gelegen woningen. Bovendien wordt de omgeving gebruikt voor het stallen van weidedieren en heeft de omgeving onmiskenbaar een ecologisch waardevol dierenbestand.

De eventuele hinder is te beperken door op te leggen dat geen externe geluidsinstallatie mag worden gebruikt en enkel gebruik mag gemaakt worden van de eigen muziekinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie.

Het mobiliteitsimpact wordt opgevangen door de bestaande vergunde parking.

De (her)aanleg van 3 parkeerplaatsen voor mindervaliden is noodzakelijk cfr. wetgeving inzake toegankelijkheid.

Het op- en afrijden heeft minder impact op de omgeving. De parking is intra muros gelegen en het in- en uitstappen gebeurt afgeschermd van de omgeving. De afstand van de straat is te kort om hard te rijden.

Visueel-vormelijk wordt aan het gebouw niets gewijzigd. De feestzalen worden verwerkt in het bestaande gebouw.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO als personen die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze in de onmiddellijke omgeving wonen van de gebouwen van de burchthoeve waarbinnen de nieuwe feestzalen zullen worden geëxploiteerd. De toegang tot de woning van de verzoekende partijen wordt genomen via een erfdienstbaarheid van overgang over de toegangsweg van de Burchthoeve tot de voorgelegen Oelegemsesteenweg. Deze toegang is volgens de verzoekende partijen erg beperkt en niet geschikt voor veelvuldig gebruik.

Volgens de verzoekende partijen brengt de herbestemming ook een enorme parkeerproblematiek met zich mee. Voor een zaalcapaciteit van 98 gasten moet volgens hen voorzien worden in parkeergelegenheid voor minstens 80 wagens, tevens rekening houdende met parkeerplaatsen voor het personeel en met het feit dat de feestzaal met het openbaar vervoer amper bereikbaar is. De verzoekende partijen stellen dat in totaal slechts 35 parkeerplaatsen worden voorzien, wat veel te weinig is. Het gevolg zal zijn dat de wagens bij volle capaciteit parkeerplaats zullen zoeken op de oprit naar de burchthoeve en de oprit naar de garage van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen merken op dat de tussenkommende partijen beweren dat zij reeds over een stedenbouwkundige vergunning zouden beschikken van 40 parkeerplaatsen, maar dat navraag bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Wommelgem leert dat zij helemaal niet beschikken over zulke stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt bevestigd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 maart 2015 inzake de klasse 3-melding. Dit leidt tot de vaststelling dat de verzoekende partijen zullen worden geconfronteerd met een ernstige parkeerproblematiek, die voor hen een zeer grote hinder zal betekenen.

Tevens beroepen de verzoekende partijen zich op geluids- en privacyhinder. Ze stellen dat deze vorm van hinder overigens uitdrukkelijk wordt bevestigd in de bestreden beslissing: *“Het is zonder twijfel te verwachten dat feesten geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor deze woningen”*.

De verzoekende partijen zetten verder uiteen dat het rustige en bucolische karakter van de in het groen verzonken hoeve-site zoals ze er vandaag bijligt, en die niet voor niets als dorpsgezicht werd beschermd, bruusk zal worden verstoord door het erg intensieve gebruik dat een functiewijziging naar feestfaciliteiten voor een honderdtal personen met zich brengt. Nog los van het af- en aangerij van de feestgasten zijn er de leveringen van voedsel en drank en van andere facilitaire diensten zoals muziekinstallaties, decoratiediensten en onderhoudsploegen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen en stellen dat de verzoekende partijen ten onrechte beweren dat zij hinder dreigen te ondervinden van de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkommende partijen beperken de verzoekende partijen zich tot de loutere bewering dat er parkeerproblemen, geluids- en privacyhinder zouden zijn, zonder hierbij enig concreet stuk te voegen aan de hand waarvan de vermeende hinder gestaafd zou kunnen worden. De vermeende hinder wordt niet op deugdelijke en concrete wijze aannemelijk gemaakt.

De tussenkomende partijen wijzen er op dat de woning van de verzoekende partijen een zonevreemde woning is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De argumentatie van de verzoekende partijen dat de toegang naar hun eigendom verloopt via een erfdiensbaarheid van overgang aan de toegangsweg, over de weg van tussenkomende partijen en dat deze toegang niet geschikt zou zijn voor het vermeend veelvuldig gebruik van feestvierders, betreft een louter burgerrechtelijke aangelegenheid, waaruit de verzoekende partijen, in het kader van onderhavige procedure, geen rechten kunnen putten.

De tussenkomende partijen merken voorts op dat de eigendom van de verzoekende partijen toegankelijk is via de naastliggende buurtweg 19 "Schijnaard", die verhard is met grind en verkeerstechnisch voldoende geschikt is als erfontsluiting. De tussenkomende partijen menen dat niet kan worden ingezien waaruit de vermeende hinder inzake toegankelijkheid zou bestaan.

Verder stellen de tussenkomende partijen dat verzoekende partijen ten onrechte melding maken van mogelijke parkeerproblemen. De tussenkomende partijen beschikken reeds over een stedenbouwkundige vergunning voor 40 parkeerplaatsen in grasdallen net buiten het binnenerf, binnen de omwalling van de Burchthoeve. Deze vergunning werd verleend bij ministerieel besluit van 3 september 2008. De aangevoerde parkeerproblematiek is niet aangetoond.

Verder wijzen de tussenkomende partijen er op dat de vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat enkel gebruik mag worden gemaakt van een eigen muziekinstallatie die wordt beperkt in geluidsproductie. De bestreden beslissing komt daardoor tegemoet aan de verzuchtingen van de verzoekende partijen, zodat niet kan worden ingezien waaruit de vermeende geluids- en privacyhinder zou kunnen bestaan. Bovendien werd inmiddels door het schepencollege van Wommelgem op 3 maart 2015 akte genomen van de klasse 3-melding van tussenkomende partijen met betrekking tot de exploitatie van een feestzaal (rubriek 32.1.1°). In de aktename wordt opgelegd dat de sectorale normen van hoofdstuk 5.32 van Vlarem II nageleefd moeten worden. Ook de normen inzake geluidsproductie dienen dus nageleefd te worden. In deze aktename wordt trouwens ook als voorwaarde opgelegd dat het aantal personen per feestzaal beperkt moet worden tot 49 personen.

De verzoekende partijen tonen dus niet aan dat zij effectief onaanvaardbare hinder zullen ondervinden van de bestemmingswijziging.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat zij in hun verzoekschrift verschillende aspecten hebben aangevoerd die de hinder en nadelen voldoende concreet maken. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de uitvoering van de vergunningsbeslissing. Onder meer verwijzen de verzoekende partijen naar de omstandigheid dat de feestzaal in hun onmiddellijke omgeving ligt, het feit dat de toegang tot hun eigendom bemoeilijkt wordt, een parkeerproblematiek ontstaat, privacy- en geluidshinder reëel wordt en het feit dat het hoevecomplex in een rustige en agrarische omgeving is gesitueerd.

Het enkele feit dat de verzoekende partijen in de onmiddellijke omgeving (op 12 meter van het koetshuis) wonen, volstaat reeds om aannemelijk te maken dat de exploitatie van de feestzalen, met een capaciteit van een honderdtal gasten, aanleiding zal geven tot hinder. Bovendien dienen al deze gasten en bijhorend personeel, samen met de verzoekende partijen, gebruik te maken van eenzelfde kleine en beperkt toegankelijke toegangsweg.

De verzoekende partijen stellen dat de voorwaarden die werden opgelegd de mogelijke hinder niet volledig reduceren. Bij een volledige bezetting van beide feestzalen zullen er een honderdtal

mensen aanwezig zijn wat in alle redelijkheid steeds geluidshinder met zich meebrengt, al is het maar geluidshinder van toekomende en vertrekkende feestgangers.

5.

De tussenkomende partijen hernemen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting hun betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

2.

De verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift op parkeerhinder en geluids- en privacyhinder ten gevolge van de bestreden beslissing. Voorts tonen ze de korte afstand van hun woning tot het perceel van de tussenkomende partijen aan en wijzen ze op de capaciteit van de twee feestzalen voor elk 49 personen, met andere woorden een totale capaciteit van 98 personen, die door de bestreden beslissing als functiewijziging vergund worden.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren, beperken de verzoekende partijen zich niet tot louter algemeenheden. Evenmin wordt enkel het nabuurschap aangetoond. In het verzoekschrift wordt op voldoende concrete wijze aannemelijk gemaakt dat de verzoekende partijen mobiliteits-, geluids- en privacyhinder kunnen ondervinden. De te verwachten bedrijvigheid van de functiewijziging van bureau en leefruimte naar feestzalen met capaciteit van 98 gasten evenals de mogelijke weerslag hiervan op het woonklimaat van de verzoekende partijen wordt op voldoende concrete wijze toegelicht.

Dat de toegang naar de woning van de verzoekende partijen eventueel op een andere wijze georganiseerd kan worden dan via een erfdienstbaarheid op de eigendom van de tussenkomende partijen, doet geen afbreuk aan het feit dat de verzoekende partijen hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

3.

De door de verzoekende partijen aangevoerde mogelijke hinderaspecten en nadelen zijn voldoende persoonlijk en actueel en hebben een causaal verband met de uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: besluit zonevrije functiewijzigingen) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.

Ze zetten uiteen dat met de bestreden beslissing een functiewijziging wordt vergund van kantoren en leefruimte naar twee feestzalen, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In toepassing van artikel 4.4.23 VCRO kan worden afgeweken van de gewestplanbestemming voor zover wordt voldaan aan de door dit artikel vermelde voorwaarden en aan de voorwaarden zoals vermeld in het besluit zonevrije functiewijzigingen. Artikel 10, 2° van het besluit zonevrije functiewijzigingen stelt dat aan volgende voorwaarde moet worden voldaan: *“de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet”*. Uit deze bepaling dient te worden afgeleid dat de vergunningverlenende overheid en het agentschap Onroerend Erfgoed dienen na te gaan of de vroegere functie (= de bestaande functie) niet meer haalbaar is of ze de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan garanderen,

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de ‘vroegere functie’ de bestaande functie is, met name de functie van bureau en leefruimte, zoals vergund bij ministerieel besluit van 3 september 2008. De functie van bureau en leefruimte diende dus het uitgangspunt te vormen van de beoordeling van de aangevraagde functiewijziging naar feestzalen.

De bestreden beslissing stelt daarentegen, met verwijzing naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, dat *“de oorspronkelijke functie als hoevecomplex niet meer haalbaar (is)”*. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 2 december 2014 een gunstig advies verleend inzake de voorgestelde functiewijziging, waarin onder meer het volgende wordt gesteld: *“... Gelet op de gewijzigde landschappelijke context en de gewijzigde eigendomstoestand van het geheel (opdeling) is de oorspronkelijke functie van hoevecomplex niet meer haalbaar. De nieuwe functie kan in de huidige gebouwen worden ingepast zonder de beschermde erfgoedwaarden relevant te verstoren en ze kan voor een aanvaardbaar duurzaam gebruik zorgen dat het voortbestaan van het betrokken deel van de site kan garanderen.”*

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing in strijd met artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen enkel de beoordeling bevat dat de oorspronkelijke functie van hoevecomplex, gelet op de gewijzigde landschappelijke context en de opdeling, niet meer haalbaar is. De bestreden beslissing toont niet aan dat de vroegere functie van kantoren en leefruimte op de hoevesite niet meer haalbaar is.

2.

De tussenkomen partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting om te beginnen dat in artikel 10, 2° van het besluit zonevrije functiewijzigingen gewag gemaakt wordt van ‘de vroegere functie’, zonder dat in het besluit gedefinieerd wordt wat daaronder begrepen moet worden. Vermits deze bepaling betrekking heeft op gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed mag redelijkerwijze aangenomen worden dat met ‘de vroegere functie’ bedoeld wordt, de functie die het betreffende gebouw ‘historisch’ had, met name de functie die als zodanig voorkomt in de inventaris bouwkundig erfgoed. Indien de regelgever bedoeld zou hebben dat de vergunningverlenende overheid rekening moet houden met de functie op het

ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag, dan zou het betreffende artikel logischerwijze gewag gemaakt hebben van 'de bestaande functie'. Met de 'vroegere functie' wordt dus duidelijk verwezen naar de functie die het gebouw eertijds had, in dit geval is dit de functie van een hoevecomplex. Het uitgangspunt van het advies van Onroerend Erfgoed en de bestreden beslissing, waar telkens vertrokken wordt van de functie 'hoevecomplex', is dus correct.

Bovendien blijkt uit de beslissing duidelijk dat de verwerende partij er zich terdege van bewust was dat de bestaande (vergunde) functie van dit hoevecomplex bestond in, enerzijds, een leefruimte en anderzijds, een kantoor. Er wordt immers in de beslissing verwezen naar de vergunning van 3 september 2008. Ook uit de plannen van de bouwaanvraag en de aanduiding van het voorwerp van de bouwaanvraag blijken deze bestaande (vergunde) functies duidelijk.

Uit het verslag aan de regering met betrekking tot het besluit zonevrije functiewijzigingen (B.S. 10 februari 2004) blijkt dat de bekommernis er vooral in bestaat een functie te vinden die economisch haalbaar is om te voorkomen dat het gebouw zou verdwijnen. De beoordeling in het advies van Onroerend Erfgoed dient dan ook vanuit deze invalshoek te worden gezien, met name, een functie te vinden die economisch haalbaar is om het bestaan van het gebouw te verzekeren. De wijziging naar feestzaal komt tegemoet aan deze bekommernis.

Verder betwisten de tussenkomende partijen het belang van de verzoekende partijen bij dit middel. Ze zetten uiteen dat artikel 4.4.6 VCRO een autonome regeling bevat voor een beschermd dorpsgezicht. Volgens dit artikel kan in een stedenbouwkundige vergunning voor een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Dit artikel 4.4.6 VCRO bevat een bijzondere regeling voor beschermd erfgoed die duidelijk soepeler is dan de regeling van het besluit zonevrije functiewijzigingen. De door de verzoekende partijen aangehaalde voorwaarde komt in deze bepaling niet voor. Het volstaat integendeel dat een gunstig advies voorligt van het agentschap Onroerend Erfgoed. Aan deze voorwaarde is voldaan in dit dossier. De verzoekende partijen hebben dus geen belang bij dit middel.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat aan het begrip 'vroegere functie' in artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen door de tussenkomende partijen een verkeerde invulling wordt gegeven. Indien telkens de historische (eertijdse) bestemming als uitgangspunt moet dienen, dan kan een niet-toelaatbare functiewijziging steeds via een omweg gerealiseerd worden volgens de verzoekende partijen. Dit is in dit dossier het geval daar het wijzigen van de functie naar twee feestsalen alleen mogelijk was door de 'historische' functie in overweging te nemen. Een functiewijziging zou immers nooit verenigbaar geweest zijn indien men de 'bestaande' functie (woon- en kantoorfunctie) als uitgangspunt nam. Deze enige tijd geleden vergunde functie is helemaal niet achterhaald of niet langer realiseerbaar. Dit wordt door de tussenkomende partijen niet eens beweerd.

De verzoekende partijen verwijzen eveneens naar het verslag aan de regering met betrekking tot het besluit zonevrije functiewijzigingen, meer bepaald waar dit verslag stelt dat een functiewijziging rekening moet houden met de overweging dat de nieuwe functie economisch haalbaar moet zijn en tegelijk het bestaan van het gebouw verzekert. Aangezien de woon- en kantoorfunctie reeds tegemoet komt aan die betrachting en dit overigens niet door de tussenkomende partijen wordt betwist, kon een vergunning alleen worden verleend door verkeerdelijk de 'historische' functie in overweging te nemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat het omvormen van de functie in een feestzaal meer afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van het complex aangezien deze functiewijziging het aanleggen van een parkeerruimte en het aanbouwen van een afdak impliceert. Dit terwijl er voor een woon- en kantoorfunctie geen dergelijke verbouwing nodig is.

De argumentatie van de tussenkomende partijen dat de vergunning ook zou kunnen afgeleverd geweest zijn in toepassing van artikel 4.4.6 VCRO is irrelevant nu de vergunning toepassing maakt van artikel 4.4.23 VCRO en het besluit zonevrije functiewijzigingen. Bovendien ontslaat een toepassing van artikel 4.4.6 VCRO de vergunningverlenende overheden niet van de beperkende toepassing van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

De verzoekende partijen stellen dat ze belang hebben bij het middel dat opwerpt dat de vergunning niet kan worden afgeleverd op basis van de wetsbepaling waarop de bestreden beslissing steunt.

4.

De tussenkomende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de stelling van de verzoekende partijen dat de toepassing van artikel 4.4.6 VCRO de vergunningverlenende overheid "niet ontslaat van de toepassing van het besluit zonevrije functiewijzigingen" niet correct is. Artikel 4.4.6 VCRO houdt een afwijkingsregeling in, stellende dat wanneer een gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed voorligt, bepaalde handelingen voor vergunning in aanmerking kunnen komen.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, onder bepaalde voorwaarden afwijken van de bestemmingsvoorschriften. Het moet gaan om een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in recreatiegebied, en de functiewijziging moet voorkomen op een lijst die door de Vlaamse regering werd vastgesteld en die meer bepaald is vastgelegd in het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen, zoals dat van toepassing was ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt het volgende:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;

4° het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden"

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij dit middel. Zij menen dat artikel 4.4.6 VCRO uitdrukkelijk in een autonome regeling voorziet voor gebouwen gelegen in beschermde dorpsgezichten, die minder voorwaarden stelt dan de regeling voor zonevrije functiewijzigingen op basis van artikel 4.4.23 VCRO.

Artikel 4.4.6 VCRO bepaalt:

“In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.”

De tussenkomende partijen menen dat artikel 4.4.6 VCRO, dat specifiek is toegespitst op beschermde dorpsgezichten, soepelere voorwaarden voor afwijking bevat dan artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. Doordat volgens de tussenkomende partijen voldaan wordt aan de voorwaarden die artikel 4.4.6 VCRO stelt, hebben de verzoekende partijen geen belang bij voorliggend middel dat een schending aanvoert van artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 4.4.6 VCRO kadert in de algemene bepalingen inzake afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, namelijk titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 1 Afwijkingsmogelijkheden, Onderafdeling 6. Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen. Artikel 4.4.23 VCRO maakt deel uit van titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 3 VCRO en heeft, samen met het bijbehorende besluit zonevrije functiewijzigingen, betrekking op de afwijkingsmogelijkheden voor zonevrije functiewijzigingen.

Met het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid werd de reeds bestaande afwijkingregeling voor beschermde monumenten opgenomen in het artikel 130 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en uitgebreid naar onderdelen van beschermde stads- of dorpsgezichten. Deze uitbreiding werd verantwoord vanuit de quasi-identieke rechtsgevolgen verbonden aan een bescherming als monument en aan een bescherming als stads- of dorpsgezicht (memorie van toelichting, St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 141). Het soepelere regime is blijkens de memorie van toelichting ingegeven vanuit de beschermingsbesluiten en vanuit de bijzondere instandhoudingsverplichtingen die rusten op de eigenaars van beschermde monumenten en onderdelen van stads- en dorpsgezichten en landschappen. De afwijkingsmogelijkheid die artikel 4.4.6 VCRO biedt voor onder meer gebouwen gelegen in een beschermd dorpsgezicht heeft bovendien niet enkel betrekking op de bestemmingsvoorschriften, maar op alle stedenbouwkundige voorschriften.

Het betrokken gebouwencomplex waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is zowel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als gelegen in een beschermd dorpsgezicht. De aangevraagde functiewijziging kan dan ook verleend worden zowel met toepassing van artikel 4.4.6 VCRO, omwille van de ligging van de gebouwen in het beschermd dorpsgezicht, als met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO, meer bepaald als zonevrije functiewijziging van een gebouw dat is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

De bestreden beslissing maakt enkel toepassing van artikel 4.4.23 VCRO en van het besluit zonevrije functiewijzigingen en maakt geen toepassing van artikel 4.4.6 VCRO. Deze vaststelling volstaat opdat de verzoekende partijen belang hebben bij het middel dat de schending aanvoert van de bepalingen waarop de bestreden beslissing is gesteund.

De verzoekende partijen beschikken derhalve over het vereiste belang bij het middel.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 2 december 2014 voorwaardelijk gunstig en stelt dat het gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en dat het complex gelegen is in een beschermd dorpsgezicht. Het advies stelt dat gelet op de gewijzigde landschappelijke context en de gewijzigde eigendomstoestand van het geheel, de oorspronkelijke functie van hoevecomplex niet meer haalbaar is. De nieuwe functie kan volgens het agentschap Onroerend Erfgoed in de huidige gebouwen ingepast worden zonder dat de beschermde erfgoedwaarden relevant verstoord worden en het duurzaam gebruik en het voortbestaan van het betrokken deel van de site kan gegarandeerd worden. Dit advies wordt uitgebracht met toepassing van artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat een verkeerde functie als uitgangspunt werd genomen voor de beoordeling van de aanvraag. Zij zijn van oordeel dat ten onrechte de functie van hoevecomplex als uitgangspunt werd genomen en zijn in de overtuiging dat de op 3 september 2008 vergunde woon- en kantoorfunctie als uitgangspunt diende te worden genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed en de verwerende partij.

De verzoekende partijen menen dat onder 'vroegere functie' uit artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen de 'bestaande functie' begrepen moet worden en niet de 'oorspronkelijke functie' van hoevecomplex.

De tussenkomende partijen stellen dat met het begrip 'vroegere functie' (enkel) de oorspronkelijke functie wordt bedoeld, meer bepaald de functie die als zodanig voorkomt in de inventaris bouwkundig erfgoed.

De redenering van de tussenkomende partijen kan niet gevolgd worden.

De tussenkomende partijen merken terecht op dat het besluit zonevrije functiewijzigingen geen definitie bevat van het begrip 'vroegere functie'. Door het begrip 'vroegere functie' te gebruiken en niet het begrip 'bestaande functie', lijkt de regelgever te verwijzen naar de oorspronkelijke functie zoals die blijkt uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Maar dergelijke interpretatie volgt niet ondubbelzinnig uit de bewoordingen van het besluit zonevrije functiewijzigingen en evenmin uit het verslag aan de Vlaamse regering.

Artikel 10 van het besluit zonevrije functiewijzigingen voorziet de mogelijkheid om van functie te veranderen indien:

- het gebouw of het gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt te zijn of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;
- het agentschap Onroerend Erfgoed zich positief uitspreekt over deze drie elementen.

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

“ ...

Voor gebouwen die voorkomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is het soms onmogelijk om een functie te vinden die overeenstemt met de bestemming van het terrein en tegelijkertijd economisch haalbaar is. Dit leidde soms tot het verdwijnen van dergelijke gebouwen. Dit moet betreurd worden, ook al zijn het geen beschermde gebouwen. Daarom wordt hier de nieuwe functie vrij gelaten, maar worden wel een aantal grendels ingebouwd, waaronder een gunstig advies van monumenten en landschappen.

”
...

Uit dit verslag aan de Vlaamse regering blijkt dat bij artikel 10 van het besluit zonevreedde functiewijzigingen de nadruk wordt gelegd op het vinden van een functie die economisch haalbaar is en dat de invulling van de nieuwe functie vrij wordt gelaten, mits gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. De omkadering van deze regeling en meer bepaald de ‘grendel’ die wordt ingebouwd door het vereiste gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed doet besluiten dat de afwijkingsregeling in artikel 10 besluit zonevreedde functiewijzigingen volledig gericht is op het valoriseren van gebouwen en gebouwencomplexen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het behoud van hun erfgoedwaarden.

Het begrip ‘vroegere functie’ in artikel 10 moet volgens de Raad redelijkerwijze worden samen gelezen met het begrip ‘voortzetten’, waarbij dient te worden vastgesteld dat de formulering ‘de voortzetting van de vroegere functie’ betrekking heeft op het ‘voortzetten’ van een functie van het gebouw, met andere woorden op een ‘continueren’ van de functie. Indien, zoals in het voorliggende dossier, sprake is van een bestaande vergunde functie die verschilt van de oorspronkelijke functie van het gebouw, heeft de voortzetting betrekking op de bestaande functie. Indien de redenering van de tussenkomende partijen zou worden gevolgd en enkel rekening zou moeten worden gehouden met de oorspronkelijke functie van het gebouw, die ondertussen beëindigd is, kan er immers logischerwijze geen sprake zijn van de ‘voortzetting’ van de oorspronkelijke functie.

Uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het agentschap enkel de haalbaarheid van de oorspronkelijke functie van het gebouw heeft beoordeeld en niet de haalbaarheid van de voortzetting van de bestaande functie. Het agentschap stelt immers in haar advies van 2 december 2014:

“ ...

gelet op de gewijzigde landschappelijke context en de gewijzigde eigendomstoestand van het geheel (opdeling) is de oorspronkelijke functie van hoevecomplex niet meer haalbaar

”

(onderlijning toegevoegd)

Ook de verwerende partij heeft dit zo beoordeeld waar zij quasi-identiek het volgende overweegt:

“ ...

Door de gewijzigde landschappelijke context en de opdeling is de oorspronkelijke functie als hoevecomplex niet meer haalbaar.

”
...

Uit het voorgaande besluit de Raad dat het agentschap Onroerend Erfgoed en de verwerende partij ten onrechte onder het begrip 'vroegere functie' enkel de oorspronkelijke, historische functie van het gebouw hebben begrepen en niet de bestaande vergunde functie van het gebouw.

Het gegeven dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing kennis had van de bestaande nieuwe functie als kantoor en leefruimte en in de beslissing verwijst naar de vergunning van 3 september 2008, en dat uit de plannen van de bouwaanvraag de bestaande vergunde functies duidelijk blijken, is niet voldoende om te voldoen aan artikel 10 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Dat artikel 10 bepaalt uitdrukkelijk dat het agentschap Onroerend Erfgoed zich in haar advies dient uit te spreken over de voorwaarde dat de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar is of de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet garandeert.

Het middel is gegrond.

B. Vierde middel

1.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1 §2 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel; De verzoekende partijen voeren tevens aan dat in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke grondslag ontbreekt.

Zij zetten in een eerste onderdeel uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de aangevraagde functiewijziging vergunt zonder na te gaan of de functie hinder teweegbrengt voor de omwonenden, laat staan na te gaan of deze hinder bestaanbaar zou zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, en dit zowel vanuit het oogpunt van het intrinsiek hinderlijk karakter van de inrichting zelf, als vanuit de specificiteit van de omgeving.

De verzoekende partijen stellen dat, gelet op de aard van de aanvraag, niet ontkend kan worden dat de hinder op de omwonenden betrokken dient te worden in de beoordeling en in de motivering van de bestreden beslissing, vermits een project dat de inrichting van twee feestzalen met telkens een maximumcapaciteit van 49 man behelst, gepaard gaat met typische hinderaspecten zoals nachtlawaai. De verzoekende partijen stellen dat ze in de motivering van de bestreden beslissing omtrent het punt "hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen" tevergeefs zoeken naar een motivering voor wat betreft de impact van het vergunde project op de nabijgelegen woningen, dan wel de aanvaardbaarheid daarvan, of concrete en precieze maatregelen om die hinder te voorkomen. In de bestreden beslissing worden wel enkele aspecten van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld, maar de verzoekende partijen menen dat niet afdoende rekening is gehouden met de impact op de bestaande specifieke leefomgeving in de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing erkent zelf dat de vergunde functiewijziging voor geluidsoverlast zal zorgen. De verzoekende partijen stellen dat ze uit de bestreden beslissing echter niet op een afdoende wijze kunnen afleiden welke (geluids)hinder er voor hen te verwachten zal zijn, en op welke wijze die zal worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

De bestreden beslissing gaat volgens de verzoekende partijen evenmin op een afdoende wijze in op de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing volledig voorbij aan het feit dat eerder reeds een milieuvergunning werd aangevraagd voor de organisatie van feestactiviteiten binnen de

burchthoeve en dat deze vergunning door de bevoegde minister werd geweigerd onder verwijzing naar het advies van de stedenbouwkundige overheid. Dit negatieve advies stelde dat de activiteit te grootschalig is voor de omgeving, zeker gelet op de bewoning in de onmiddellijke omgeving. Tevens verwijzen de verzoekende partijen naar het arrest nr. 192.853 van 30 april 2009 van de Raad van State, houdende verwerping van het beroep tot nietigverklaring tegen de weigering van een milieuvergunning voor een feestzaal. De verzoekende partijen stellen dat ze in de bestreden beslissing niet kunnen lezen om welke redenen een grootschalige feestactiviteit voor ongeveer 100 personen verenigbaar zou zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen zetten in een tweede onderdeel uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de mobiliteitsimpact wordt opgevangen door de bestaande vergunde parking, terwijl de verwerende partij daarbij voorbij gaat aan de vaststelling dat de aanvragers niet beschikken over een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een parking voor 40 parkeerplaatsen. Dat blijkt duidelijk uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 maart 2015 waarin het volgende wordt gesteld: *"Het College wenst hieraan toe te voegen dat nooit een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend voor het aanleggen van een parking voor 40 wagens zoals aangeduid op het goedgekeurd plan"*. Volgens de verzoekende partijen bevat de bestreden beslissing een manifeste schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

2.

De tussenkomen partijen zetten uiteen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de functionele inpasbaarheid van de nieuwe bestemming en de impact ervan op de onmiddellijke omgeving in overweging heeft genomen, onder meer door volgende overwegingen *"De nieuwe bestemming is functioneel inpasbaar in een bestaand gebouw met een erfgoedwaarde en dat deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Deze functionele inpasbaarheid is wel onder voorwaarde dat het gebouw niet meer uit te breiden en mits de nodige maatregelen worden genomen om geen geluidsoverlast te veroorzaken. (...) Het valt aan te moedigen historische gebouwen te valoriseren en te behouden, eventueel met een nieuwe functie. (...) De functiewijziging naar feestzaal kan enkel getolereerd worden, indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen. (...) De eventuele hinder is te beperken door op te leggen dat geen externe geluidsinstallatie mag worden gebruikt en enkel gebruik mag gemaakt worden van de eigen muzikinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie. Het mobiliteitsimpact wordt opgevangen door de bestaande vergunde parking. (...) Het op- en afrijden heeft minder impact op de omgeving. De parking is intra muros gelegen en het in- en uitstappen gebeurt afgeschermd van de omgeving. De afstand van de straat is te kort om hard te rijden. Visueel-vormelijk wordt aan het gebouw niets gewijzigd. (...)"*

De tussenkomen partijen benadrukken dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning verleent met als voorwaarde *"enkel gebruik te maken van een eigen, vaste geluidsinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie"*. De functiewijziging kan immers enkel worden getolereerd, *"indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen"*. De verwerende partij houdt met andere woorden rekening met de mogelijkheid dat feesten geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor de nabij gelegen woningen. De bestreden beslissing maakt eveneens gewag van het gegeven dat de omgeving wordt gebruikt voor het stallen van weidedieren en er sprake is van een ecologisch waardevol dierenbestand. De verzoekende partijen slagen er volgens de tussenkomen partijen niet in om aan te tonen dat de bestreden beslissing zou zijn gesteund op een kennelijk onredelijke beoordeling en beperken zich integendeel tot vage, nietszeggende beweringen.

De tussenkomende partijen wijzen er ook op dat de woning van de verzoekende partijen buiten de omwalling van het hoofdgebouw gelegen is, die 7 à 8 meter breed is, zodat deze natuurlijke buffering ervoor zorgt dat de privacy van omwonenden niet geschonden zal worden. Het historisch hoofdgebouw is bovendien opgetrokken in muren met een dikte van 45 cm en het poortgebouw wordt gekenmerkt door een gesloten uitstraling zonder raampartijen.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat, hoewel de tussenkomende partijen het tegendeel beweren, de beoordeling in de bestreden beslissing niet dermate kan geïnterpreteerd worden dat de impact van het project op de woning van de verzoekende partijen en hun rustig leefgenot in overweging werd genomen.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing geheel voorbij gaat aan het gegeven dat een reeds eerder aangevraagde milieuvergunning voor de organisatie van feestactiviteiten in de burchthoeve door de bevoegde minister werd geweigerd. Het gaat in wezen om een te grootschalige activiteit voor de desbetreffende omgeving.

De verzoekende partijen merken op dat de opgelegde voorwaarde dat gebruik moet worden gemaakt van een eigen, vaste geluidsinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie, allesbehalve volstaat om de geluidsoverlast te voorkomen die inherent is aan de uitbating van een feestzaal. Ook andere facetten, die in de bestreden beslissing niet in overweging genomen worden, zoals het feit dat de festiviteiten ook buiten kunnen plaatsgrijpen, kunnen leiden tot geluidshinder. Het veelvuldig aan- en afrijden van voertuigen kan eveneens aanleiding geven tot geluidsoverlast waarmee de vergunningverlenende overheid rekening diende te houden.

Wat betreft de mobiliteitsimpact stelt de bestreden beslissing dat deze kan opgevangen worden door de bestaande vergunde parking. Voorts minimaliseert de bestreden beslissing de concrete omvang van de mobiliteitsimpact voor de woning en het rustig woongenot van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing stelt immers dat er geen fundamentele hinder zou optreden daar de parking intra muros zou gelegen zijn, de afstand tot de straat vrij kort is zodat er niet hard kan gereden worden en het in- en uitstappen gebeurt op een van de omgeving afgeschermd locatie. Volgens de verzoekende partijen is deze motivering niet pertinent en niet gebaseerd op de juiste gegevens. Binnen de omwalling van de burchthoeve is er volgens hen niet voldoende ruimte om bij een volledige bezetting van beide feestzalen te voorzien in voldoende parking. Het parkeerprobleem verplaatst zich dan naar de toegangsweg. Het lijkt volgens hen geen twijfel dat een dergelijk scenario tevens culmineert in de nodige geluids- en privacyhinder aangezien hun woning op slechts een tiental meter van het feestzalencomplex is gelegen.

4.

De tussenkomende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat wat betreft de vermeende hinder door het aan- en afrijden van wagens, door de verwerende partij in de bestreden beslissing overwogen werd dat het op- en afrijden minder impact op de omgeving zal hebben, nu de parking intra muros gelegen is en het in- en uitstappen afgeschermd van de omgeving gebeurt. Het huisreglement legt daarnaast aan vertrekkende feestvierders op om zich rustig op de baan huiswaarts te begeven. Daarenboven is – zo luidt de bestreden beslissing – de afstand van de straat te kort om hard te rijden. De tussenkomende partijen besluiten dat de verzoekende partijen niet kunnen worden gevolgd waar zij stellen dat verwerende partij de mobiliteitsimpact en de geluidshinder op de onmiddellijke omgeving onvoldoende zou hebben onderzocht.

Verder stellen de tussenkomende partijen dat in het geheel niet is aangetoond dat de parking intra muros onvoldoende zou zijn. Tevens herhalen ze dat de woning van de verzoekende partijen gelegen is langs een gemeentelijke weg en de naastliggende buurtweg 19 “Schijnaard”,

via welke de Oelegemsesteenweg onmiddellijk kan worden bereikt. De Schijnaard is verhard met grind en verkeerstechnisch voldoende geschikt als erfontsluiting, zodat niet kan worden ingezien waaruit de vermeende hinder in hoofde van verzoekende partijen zou kunnen bestaan.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

2.

In het eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende nagaat wat de impact is van het vergunde project op de onmiddellijke omgeving.

Zowel in hun bezwaarschrift als in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben de verzoekende partijen gewezen op de grootschaligheid van de functiewijziging en de impact daarvan op de omgeving die door “rust en stilte” wordt gekenmerkt.

Ook het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de functiewijziging naar feestzalen een “belangrijke impact” heeft op het vlak van gebruiksgenot van de omgevende gebouwen.

De verwerende partij bespreekt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De nieuwe bestemming is functioneel inpasbaar in een bestaand gebouw met een erfgoedwaarde en dat deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Deze functionele inpasbaarheid is wel onder voorwaarde dat het gebouw niet meer uit te

breiden en mits de nodige maatregelen worden genomen om geen geluidsoverlast te veroorzaken.

Het eigendom is gelegen midden een open en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Vooraan links is een recent gebouwde woning gelegen. Deze woning is vrij dicht tegen de hoeve van de aanvraag gelegen. Verder is een woning op ongeveer 100m gelegen aan de overzijde van de straat. Beide woningen zijn zonevreemd. Rechts van de oprit is een verwaarloosd en verkrot gebouw gelegen, dit gebouw is eigendom van de derde beroeper.

Het valt aan te moedigen historische gebouwen te valoriseren en te behouden, eventueel met een nieuwe functie. Dit kan echter enkel onder de voorwaarde dat het gebouw niet meer wordt uitgebreid.

De functiewijziging naar feestzaal kan enkel getolereerd worden, indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen.

Feesten kunnen geluidsoverlast veroorzaken voor de nabij gelegen woningen. Bovendien wordt de omgeving gebruikt voor het stallen van weidedieren en heeft de omgeving onmiskenbaar een ecologisch waardevol dierenbestand.

De eventuele hinder is te beperken door op te leggen dat geen externe geluidsinstallatie mag worden gebruikt en enkel gebruik mag gemaakt worden van de eigen muziekinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie.

Het mobiliteitsimpact wordt opgevangen door de bestaande vergunde parking.

De (her)aanleg van 3 parkeerplaatsen voor mindervaliden is noodzakelijk cfr. wetgeving inzake toegankelijkheid.

Het op- en afrijden heeft minder impact op de omgeving. De parking is intra muros gelegen en het in- en uitstappen gebeurt afgeschermd van de omgeving. De afstand van de straat is te kort om hard te rijden.

Visueel-vormelijk wordt aan het gebouw niets gewijzigd. De feestzalen worden verwerkt in het bestaande gebouw.

...

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing de geluidsimpact van de aanvraag op de omwonenden bespreekt, wordt deze impact louter mits het opleggen van de voorwaarde dat het volume van de geluidsinstallatie beperkt moet worden, geacht verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt niet afdoende dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met andere hinderaspecten die eigen zijn aan een restaurant- en feestgelegenheid van deze schaal. Minstens diende de verwerende partij te motiveren waarom zulke hinder aanvaardbaar zou zijn.

Gelet op de bezwaren en de replieknota van de verzoekende partijen en de andersluidende beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, diende de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet afdoende precies en concreet de te verwachten hinder op de onmiddellijke omgeving heeft besproken, minstens niet heeft gemotiveerd op basis van welke motieven zij deze hinder aanvaardbaar vindt.

Het bestreden besluit bevat in de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste onderdeel is gegrond

4.

In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij ten onrechte aanneemt dat de tussenkomende partijen beschikken over een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van 40 parkeerplaatsen. De verzoekende partijen leggen een beslissing voor van het college van burgemeester en schepenen van 3 maart 2015 waarin het volgende wordt overwogen:

“Het college wenst hieraan toe te voegen dat nooit een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend voor het aanleggen van een parking voor 40 wagens zoals aangeduid op het goedgekeurde plan.”

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partijen in de administratieve beroepsprocedure in de ‘aanvullende nota bouwberoep’ hebben aangevoerd dat de parking van 40 plaatsen vergund is. In deze nota verwijzen de tussenkomende partijen naar het ministerieel besluit van 3 september 2008 en de bijhorende 16 plannen en het inplantingsplan waaruit zou blijken dat de grondverharding en parking zijn vergund.

De Raad stelt echter vast dat de bijbehorende plannen van het ministerieel besluit van 3 september 2008 niet zijn opgenomen in het administratief dossier, noch worden deze plannen bijgebracht door de tussenkomende partijen in de voorliggende beroepsprocedure.

Het ministerieel besluit van 3 september 2008 maakt alleszins geen melding van enige grondverharding of aanleg van parkeerplaatsen:

“Overwegende dat de nu voorliggende aanvraag erop gericht is het rechterdeel van de (zuidelijke) voorvleugel van de hoeve, een gebouw van 15 op 11 meter en nu aangeduid als woningbijbouw, te herbestemmen tot bureau; dat hierbij een nieuwe binnentrap is voorzien (tot toegang naar de 1^{ste} verdieping van het andere deel van betrokken hoevevleugel) en dat bij behoud van de bestaande gevelopeningen de twee grote poorten zouden worden vervangen door kleinere dubbele glazen deuren; dat voor het overige kleinere inwendige wijzigingen en gevelaanpassingen over de gehele hoeve verspreid worden zoals herinrichting sanitair, de genoemde trap, het plaatsen van dakvlakramen, en het veranderen van deur- en raamopeningen aan de binnenkoer; dat deze kleinere ingrepen deels als regularisatie worden aangevraagd; dat de aanvraag zich beperkt binnen het bestaande globale bouwvolume waarbij het huidige architecturaal karakter bewaard blijft.”

De tussenkomende partijen voeren op het tweede onderdeel geen verdere repliek. Enkel in het door hen uiteengezette feitenrelaas stellen zij dat de 40 parkeerplaatsen vergund werden door het ministerieel besluit van 3 september 2008.

De verzoekende partijen hebben in de administratieve beroepsprocedure in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerd dat de 40 parkeerplaatsen niet vergund zijn. Hoewel de verwerende partij niet verplicht is om op alle argumenten opgeworpen in het kader van de administratieve beroepsprocedure uitdrukkelijk te antwoorden, vereist de motiveringsplicht wel dat uit de bestreden beslissing blijkt dat alle

relevante gegevens, desgevallend ook degene die aangevoerd worden in de replieknota, bij de beoordeling worden betrokken.

Het kan niet ontkend worden dat het al dan niet beschikken over voldoende vergunde parkeerplaatsen bij een feestzaal een essentieel criterium is ter beoordeling van de mobiliteitshinder die ten gevolge van de gevraagde functie van feestzaal veroorzaakt kan worden.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij op basis van het administratief dossier niet tot het besluit kon komen dat de bestaande parking vergund is. Minstens heeft de verwerende partij met de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden door zonder meer te aan te nemen dat de bestaande parking vergund is.

Het middel is gegrond.

C. Zesde middel

1.

De verzoekende partijen voeren in hun zesde middel de schending aan van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij zetten uiteen dat de bestreden beslissing de volgende onnauwkeurige voorwaarde oplegt: *"De vergunning wordt verleend met als voorwaarden enkel gebruik te maken van een eigen, vaste muziekinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie en mits de adviezen van brandweer en Onroerend Erfgoed strikt na te leven."*

Met de opgelegde voorwaarde tracht de verwerende partij tegemoet te komen aan de geluidshinder voor de verzoekende partijen ingevolge de functiewijziging naar feestzalen. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat de nodige maatregelen moeten worden getroffen om geen geluidsoverlast te veroorzaken, maar legt enkel de voormelde voorwaarde op, die volgens de verzoekende partijen niet voldoende precies is, zoals vereist in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden in hun schriftelijke uiteenzetting dat de eerste voorwaarde er op gericht is om de geluidshinder voor de omliggende percelen tot een minimum te beperken.

De verwerende partij is van oordeel dat de functiewijziging naar feestzaal enkel kan worden getolereerd 'indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen'. Volgens de tussenkomende partijen is de opgelegde voorwaarde voldoende precies. De wijze waarop de voorwaarde is geformuleerd laat slechts één interpretatie toe. De eigen muziekinstallatie moet beperkt zijn in geluidsproductie. Met andere woorden, externe muziekinstallaties zijn verboden en worden niet getolereerd en de eigen installatie moet beperkt worden in volume. De voorwaarde, zoals opgenomen in de bestreden beslissing bevat de vereiste 'voldoende precisie' zoals bepaald in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat de opgelegde voorwaarde geenszins inhoudt dat er effectief enkel rustige feestjes zouden plaatsgrijpen. De wijze waarop deze voorwaarde is geformuleerd laat een veelvoud aan interpretaties toe aangaande de concrete draagwijdte van de notie beperkte geluidsproductie. Wat voor het ene individu kan doorgaan als een beperkte geluidsproductie is voor een ander individu niet noodzakelijk hetzelfde. Daardoor kunnen er feesten georganiseerd worden die voor de verzoekende partijen manifest hinderlijk zijn, maar waarvan feestvinders het tegendeel beweren.

De opgelegde voorwaarde is dus niet voldoende precies aangezien er nergens in de bestreden beslissing staat wat er concreet onder rustige feestjes moet begrepen worden. De concrete verwezenlijking van de door de vergunningverlenende overheid omschreven voorwaarde kan zodoende niet enkel verwezenlijkt worden door toedoen vanwege de vergunningsaanvragers. Er zal er steeds een bijkomende beoordeling vanwege de overheid noodzakelijk zijn aangezien de voorwaarde niet concreet omschrijft wat er onder rustige feestjes, een muziekinstallatie met beperkte geluidscapaciteit en sfeer- en achtergrondmuziek begrepen dient te worden.

4.

De tussenkomende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog “louter ten overvloede” toe dat inmiddels door het schepencollege van Wommelgem op 3 maart 2015 akte werd genomen van de klasse 3 melding van tussenkomende partijen met betrekking tot de exploitatie van de feestzaal (rubriek 32.1.1°). In de aktenaam wordt opgelegd dat de sectorale normen van hoofdstuk 5.32 van Vlarem II nageleefd moeten worden. Inzonderheid dienen ook de normen inzake geluidsproductie nageleefd te worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

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

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen voor zover ze voldoende precies zijn, ze redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

2.

In de beoordeling van de aanvraag van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij dat “de functiewijziging naar feestzaal enkel getolereerd [kan] worden indien deze feesten beperkt worden naar rustige feestjes, waar de muziek enkel als sfeer en achtergrond kan dienen”, dat “feesten geluidsoverlast [kunnen] veroorzaken voor de nabij

gelegen woningen” en dat de omgeving gebruikt wordt voor “het stallen van weidedieren” waardoor de omgeving over een “onmiskkenbaar ecologisch waardevol dierenbestand” beschikt.

Verder overweegt de verwerende partij dat eventuele hinder beperkt kan worden “door op te leggen dat geen externe geluidsinstallatie mag worden gebruikt en enkel gebruik mag gemaakt worden van de eigen muziekinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie”.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing neemt de verwerende partij onder meer de volgende voorwaarde op:

“De vergunning wordt verleend met als voorwaarden enkel gebruik te maken van een eigen, vaste muziekinstallatie die beperkt wordt in geluidsproductie (...)”

3.

De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partijen bij dat deze voorwaarde niet voldoende precies is en derhalve in strijd met hetgeen bepaald is in artikel 4.2.19, §1 VCRO. De bestreden beslissing bevat geen nadere verduidelijking van wat er verstaan moet worden onder een muziekinstallatie die “beperkt wordt in geluidsproductie”.

De voorwaarde laat een niet toegestane beoordelingsruimte aan de aanvrager omtrent de invulling van wat “beperkt” is in de geluidsproductie.

Uit het voorgaande volgt dat de desbetreffende voorwaarde niet als voldoende precies kan worden beschouwd, zodat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is gegrond.

D. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Gustaaf DE WIN en Diane DE BOECK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een bestemmingswijziging van leefruimte en bureau naar feestzaal en aanleggen en aanpassen van parkeerplaatsen op een perceel gelegen te 2160 Wommelgem, Oelegemsesteenweg 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 130c.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO