

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0930  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0430-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Eric du CAUZE de NAZELLE</b> 2. mevrouw <b>Isabelle de ROCHECHOUART de MORTEMART</b>  vertegenwoordigd door advocaat Greta VAN NEVEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Warandedreef 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Tussenkommende partij	de nv <b>DE LISSEWAL</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 maart 2018, geregulariseerd met een aangetekende brief van 10 april 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 8 april 2013 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de aangepaste plannen voor het uitbreiden van feestzaal De Lissewal en het inrichten van 7 kamers op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0752V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 september 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Advocaat Greta VAN NEVEL voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij wordt door de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 4 september 2018 in kennis gesteld van de beschikking van 3 september 2018, waarbij haar de toelating wordt verleend om tussen te komen in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging. In dit schrijven wordt haar tevens gemeld dat zij *“een vervaltermijn van dertig dagen heeft, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, om met toepassing van artikel 75 Procedurebesluit een schriftelijke uiteenzetting en eventuele geïnventariseerde overtuigingsstukken in te dienen”*. In navolging hiervan dient de tussenkomende partij op 8 oktober 2018 een schriftelijke uiteenzetting in.

Met een aangetekende brief van 24 oktober 2018 worden de verzoekende partijen door de griffie van de Raad in kennis gesteld van het feit dat verwerende partij een antwoordnota indiende, en wordt hen een afschrift overgemaakt van *“de op het eerste zicht laattijdige schriftelijke uiteenzetting”* van de tussenkomende partij.

2.

Artikel 75 Procedurebesluit luidt:

*“ ...*

*De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting en eventuele geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat:*

*1° bij een vordering tot vernietiging, op de dag na de betekening van de uitspraak over het verzoek tot tussenkomst;*

*2° bij een vordering tot schorsing die tegelijk met of na de vordering tot vernietiging werd ingediend, op de dag na de betekening van de brief waarin de griffier de tussenkomende partij in de mogelijkheid stelt een schriftelijke uiteenzetting in te dienen.*

*... ”*

3.

De tussenkomende partij voegt als stuk de omslag toe waarmee de aangetekende brief van de Raad van 4 september 2018 tot uitnodiging om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen aan haar werd bezorgd. Deze omslag draagt als poststempel 5 september 2018.

De betekening wordt bijgevolg verondersteld te zijn gedaan op 6 september 2018, zodat de termijn van dertig dagen om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen de dag daarop een aanvang nam, dit is 7 september 2018. Deze termijn eindigde op maandag 8 oktober 2018.

De schriftelijke uiteenzetting is tijdig.

#### IV. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij, toen nog handelend onder de naam bvba CROMBEZ-DECLERCQ, dient op 21 februari 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het uitbreiden van feestzaal De Lissewal + inrichten van 7 kamers*” op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Bollemeersstraat 28.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979, in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 maart 2013 tot en met 2 april 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 8 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

*Voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld i.f.v. de inrichting, de uitbreiding en de aankleding van een vergunde horecazaak : feestzaal.*

*De feestzaal staat vrijstaand op een perceel in het centrum van Elverdinge. In de onmiddellijke omgeving liggende tuinen van de dorpsbebouwing en het kasteelpark van Elverdinge. De feestzaal zelf is volledig gelijkvloers.*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd in het jaar 2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een gelijkvloerse uitbreiding aan de noordzijde (orangerie).*

*De ontworpen uitbreiding van de feestzaal met zeven kamers voor logies laat een betere werking toe en staat in functie van de steeds terugkerende vraag van feestgangers om ter plaatse de mogelijkheid te voorzien voor slaapgelegenheid en zodus het comfort van de gebruikers te verhogen.*

*Bij de inplanting is maximaal rekening gehouden met de aanpalende tuinpercelen.*

*In die zin kan duidelijk gesteld worden dat de bijkomende hinder voor de omwonenden binnen de aanvaardbare grenzen valt.*

*De bestaande afsluitingen met streekeigen begroeiing blijft behouden, zodat er zeker geen risico ontstaat voor de privacy op de gelijkvloerse delen. Deze afsluiting werd als verplichting opgelegd bij de stedenbouwkundige vergunning 2005/461.*

*Er wordt met kwaliteitsvolle materialen gewerkt. De stijl van de bestaande aanleg wordt aangehouden teneinde de visuele kwaliteit te garanderen met hier en daar een accent. De aanleg wordt volledig voorzien op private eigendom.*

*Ruimtelijk kan voorliggende aanvraag aanvaard worden binnen de juridische en feitelijke context van de omgeving.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, niettegenstaande dit volgens het uitvoeringsbesluit niet nodig was. De aanvraag behelst een uitbreiding van 469 m<sup>2</sup> en een bijkomend volume van 1.769 m<sup>3</sup>.*

*Het stadsbestuur heeft er voor gekozen het dossier aan een openbaar onderzoek te onderwerpen om de aanpalende bewoners te informeren over de uitbreidingsplannen. Gedurende de periode van het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend, evenwel niet van een eigenaar/bewoner van de onmiddellijk aanpalende omgeving maar wel van de eigenaar verhuurder.*

*Hieruitvolgend kan gesteld worden dat het ingediend bezwaar in se te herleiden is tot economische belangen i.p.v. een bewaking over de goede ruimtelijke ordening. Elementen als zou het voorliggende ontwerp een financiële minwaarde teweegbrengen voor aanpalende eigendommen zijn niet relevant.*

*De locatie betreft hier immers een gedeeltelijke invulling/uitbreiding van een bestaande vergunde feestzaal binnen een bebouwde dorpskom.*

*De rechtstreeks betrokken aanpalende bewoners hebben geen bezwaar ingediend.*

*Aangaande de beperkingen die zijn opgenomen in het bezwaarschrift wordt verwezen naar de beoordeling van het bezwaar.*

*Er moet duidelijk gesteld worden dat de bestaande feestzaal dateert van voor de periode dat de achter- en naastliggende tuin van het perceel Veurnseweg 547 werd afgesplitst i.f.v. het creëren van twee bijkomende bebouwbare kavels.*

*Het weze duidelijk dat het functioneren van de feestzaal met zijn aanhorigheden niet mag leiden tot onaanvaardbare hinder in een woonomgeving, maar stellen dat de feestzaal overlast en hinder teweegbrengt die het woonklimaat en de omgeving schaden, gaat duidelijk te ver.*

*Navraag bij de Stedelijke Milieudienst en de Milieupolitie leert ons dat er geen enkele klacht van aanpalenden is gekend inzake overmatig nachtlawaai en hinder bij de exploitatie.*

*Bij dergelijke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning wordt steeds als voorwaarde opgelegd dat de aanvrager in uitvoering van het decreet van 28 juni 1985, zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning moet worden verkregen of de inrichting moet onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.*

*Wat de bezorgdheid inzake schending van privacy betreft in de achterliggende tuinen van de aanpalende woonkavels, moet gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de afstanden van het Burgerlijk wetboek, in het bijzonder wat betreft lichten en zichten. De woningen Veurnseweg 545 en Bollemeerstraat 30 zijn op een afstand gaande van 9m16 tot 15m01 ingeplant t.a.v. de achter kavelgrenzen. De ontworpen uitbreiding van de feestzaal is ingeplant op een minimum afstand van 3m30 t.a.v. de perceelsgrenzen.*

*Dit is ruim voldoende.*

*Volledigheidshalve moet hier ook gesteld worden dat het gebruik van de gastenkamers niet op eenzelfde lijn kan beschouwd als het gebruik van particuliere kamers. Van de drie vensters die deels uitzicht geven op de aanpalende tuinen is er één venster voorzien in de badkamer en de andere twee in de slaapkamer. Het is een algemene gewoonte in onze maatschappij dat vensters in slaap- en badkamers worden geblindeerd aan de hand van ofwel een buiten bezonning ofwel intern door gordijnen, zodat hier met zekerheid kan gesteld worden dat inkijk op aanpalende tuindelen of in omgekeerde richting, tot een minimum zal herleid worden in werkelijkheid.*

*Wat betreft de aanleg van een achterliggende toegangsweg in steenslag-verharding, bevat het dossier een schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar van het kadastraal perceel 11<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 752P en de bvba. Crombez-Declercq waarbij duidelijk is gesteld dat Aquafin aan de gebruiker het gratis en precair grondgebruik verleent zoals aangeduid in het geel op het bijgevoegde grafisch plan. In ruil voor dit gebruik dient de gebruiker in te staan voor het onderhoud.*

*Het bijgevoegde grafisch plan bevat een intekening van de aan te leggen verharde uitweg in steenslag, zoals deze is ingetekend op het ontwerp bouwplan.*

*De ontworpen uitweg staat als nooduitgang en is voorzien ten gevolge het advies van de Brandweer stad Leper. Het is geenszins de bedoeling om deze uitweg te gebruiken als rechtstreekse toegang tot de feestzaal.*

*In de praktijk is het zo dat het volledig perceel van Aquafin gebruikt, beheerd en onderhouden wordt door de bouwheer.*

*Concluderend kan hier gesteld worden dat de aanvraag in zijn geheel voldoet aan de vigerende reglementering en verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan.*

*Het ontwerp integreert zich met de omgeving, zowel naar inplanting, afmetingen als vormgeving en zorgt voor voldoende woonkwaliteit.*

*Het ontwerp biedt zowel aandacht aan de interne woonkwaliteit (beschikbare ruimte in de eengezinswoning), als de externe woonkwaliteit (licht, zicht ten gevolge van gebouwen in de onmiddellijke omgeving) en zorgt voor een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.*

*De materiaalkeuze geeft ondersteuning aan de architectonische vormgeving.*

*Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen bezwaar is vanuit ruimtelijk oogpunt en dat de aanvraag in overeenstemming is met de feitelijke en de juridische context van de ruimtelijke omgeving.*

*Concluderend kan inzake voorliggend ontwerp gesteld worden dat de beperkte uitbreiding in overeenstemming is met de feitelijke en de juridische context van de ruimtelijke omgeving en er geen bezwaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2013 om dit beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Het ontwerp voorziet twee uitbreidingen aan feestzaal de Lissewal die gelegen is in Elverdinge. De ene uitbreiding is gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw waar een strook met een breedte van 2,71 m bijkomend voorzien wordt. De andere uitbreiding betreft een uitbreiding achteraan met feestzaal op het gelijkvloers en 7 kamers op de verdieping.*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*De aanvraag is strijdig met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid op diverse punten. Onder meer de niveauverschillen binnen-buiten, het sanitair en de toegang naar het sanitair voldoen niet aan de verordening.*

*De eigenaars van de links aanpalende woning in de Bollemeersstraat en de aanpalende woning langs de Veurnseweg stelden beroep in tegen de verleende vergunning aan de aanvrager. Deze eigenaars wonen niet ter plaatse maar verhuren de woningen. Uit de beslissing van stad leper kan opgemaakt worden dat de feestzaal een gekend gegeven was op het moment dat de aanvragers een verkavelingsvergunning indienden in 2005 en de beide woningen realiseerden.*

*Nu worden beroepers geconfronteerd met een tweede uitbreiding van de zaal (de eerste werd vergund in 2005) die zich opnieuw dicht bij de perceelsscheiding met hun woning in de Bollemeersstraat bevindt.*

*De nieuwe uitbreiding komt tot op 3,3 m van de achterste perceelsgrens van de naastliggende woning in de Bollemeersstraat. Aan deze zijde bestaat de uitbreiding uit 1 bouwlaag met een hellend dak en dakuitbouwen. De bebouwing komt zeer dicht bij de achterperceelsgrens van de naastliggende woning terwijl de burens ook al ter hoogte van de zijperceelsgrens geconfronteerd worden met een uitbouw van de feestzaal tot op 2 m van de perceelsscheiding. Op die manier creëer je een situatie waarbij het perceel bijna volledig omringd wordt door de uitbreidingen van de feestzaal. Enerzijds moet de vraag gesteld worden of niet meer afstand moet gehouden worden van de perceelsscheiding en anderzijds of 2 volledige bouwlagen passen in deze omgeving.*

*In de beschrijvende nota wordt gesteld dat geprobeerd is om rekening te houden met de omliggende percelen waarbij het zicht naar de tuinen aan de overzijde van de Kemmelbeek beperkt werd. Het is goed dat er rekening gehouden wordt met de omgeving maar toch is het vreemd dat net met de meest nabijgelegen bebouwing, zoals de naastliggende woning in de Bollemeersstraat, geen rekening werd gehouden in het ontwerp. Niet alleen komt de uitbreiding zeer dicht bij de perceelsgrens, ook de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel zorgen voor inkijk bij de burens. Het probleem van inkijk zou opgelost kunnen worden. Toch blijft dan het probleem dat het perceel volledig omringd zal worden door de feestzaal, zowel opzij als achteraan. In de westgevel worden bovendien diverse grote, opendraaiende ramen voorzien. Deze kunnen ook aanleiding geven tot hinder.*

*Het is daarom aangewezen dat de uitbreiding meer afstand houdt van de perceelsscheiding met de naastliggende woning in de Bollemeersstraat (waarvan beroepers eigenaar zijn) in combinatie met het meer gesloten houden van de westgerichte gevel.*

*De bestaande feestzaal bestaat uit platte daken en een heel licht hellend dak met een bijna vierkant plattegrond. De gevraagde uitbouw aan de achterzijde heeft een meer landelijke stijl met dakuitbouwen, erkers, verspringende gevels en dakdelen. De kamers die voorzien worden op de verdieping liggen slechts gedeeltelijk onder een hellend dak. Het grootste deel van de uitbreiding is voorzien van 2 volle bouwlagen. Achteraan ontstaat een onsamenhangend geheel met hellende dakvlakken en dakuitbouwen en plat daken op diverse hoogtes.*

*De uitbreiding heeft een andere stijl dan de huidige bebouwing en daardoor ontstaat een amalgaam van verschillende stijlen wat het totaalbeeld niet ten goede komt.*

*Besluitend kan gesteld worden dat het niet a priori uitgesloten is dat de feestzaal nog uitgebreid wordt maar dat nog meer aandacht moet besteed worden aan het beperken van de mogelijke hinder voor de omliggende bebouwing. In de eerste plaats moet meer afstand gehouden worden van het naastliggende perceel in de Bollemeersstraat dat eigendom is van beroeper. Ook moet bebouwing op de verdieping zo beperkt en zo laag mogelijk gehouden worden.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 om het beroep ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen een vordering tot schorsing en vernietiging in bij de Raad. Met een arrest van 14 april 2015 met nummer A/2015/0220 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 29 augustus 2013.

Na dit vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure hernomen.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt in haar verslag van 10 juni 2015 haar eerste verslag van 10 juli 2013 en stelt dat er geen nieuwe ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om thans een ander standpunt in te nemen.

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juli 2015 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op basis van de aangepaste plannen.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen opnieuw een vordering tot vernietiging in bij de Raad. Met een arrest van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1163 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 16 juli 2015.

3.

Na dit vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure opnieuw hernomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt in haar verslag van 31 oktober 2017 haar eerste verslag

van 10 juni 2015 en stelt dat er geen nieuwe ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om thans een ander standpunt in te nemen.

Na de hoorzitting van 7 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 januari 2018 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op basis van aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan open en gesloten woningbouw langs de Veurnseweg (N8) een drukke gewestweg die de verbinding verzorgt tussen Ieper en Veurne. Langs deze weg bevindt zich eveneens een mix aan activiteiten (tankstation, café, een bank, apotheek, dierenarts,...) Verderop in de Bollemeerstraat bevindt zich een school en ten zuiden van de bouwplaats bevindt zich het kasteel van Elverdinge. Huidige aanvraag staat in functie tot het uitbaten van een feestzaal met gastenkamers. Redelijkerwijs moet worden besloten dat de aanvraag naar aard en activiteiten volledig aansluit op wat gangbaar is in de onmiddellijke omgeving. Er is ook geen reden voorhanden waarom de activiteiten in een ander gebied zou moeten worden afgezonderd. De aanvraag is dan ook verenigbaar met de bestemming woongebied.*

*Evenwel moet worden onderzocht of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor woongebied met historische, esthetische en/of culturele waarde moet het ontwerp getoetst worden aan de wenselijkheid tot behoud van het bestaande. Het betreft hier een relatief recent gebouwde feestzaal/ontmoetingsruimte die bovendien volledig behouden blijft. Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat de bouwplaats gelegen is op de uiterste grens van het woongebied met historische, esthetische en/of culturele waarde met "gewoon" woongebied en parkgebied. De meest beeldbepalende bebouwing in deze zone is de kerk van Elverdinge, welke op een ruimere afstand van de bouwplaats is gelegen. Op de bouwplaats zelf is geen specifieke culturele, historische of esthetisch behoudenswaardig element voorhanden. Voorafgaand aan de gevraagde uitbreiding, werd het terrein aangewend als tuin/grasstrook. Dit blijkt duidelijk uit de historische foto's uit de databank Geopunt. (periode 1979 - 1990)*

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de parking en zuiver residentiële bewoning. In dat opzicht kan verwezen worden naar de aanpalende woningen, die op zich ook geen historische, esthetische en/ of culturele waarde bezitten. (vergund in 2005) De kerk van Elverdinge zelf is in vogelvlucht op circa 120 meter van de uiterste perceelsgrens van de aanvraaglocatie gelegen.*

*Het voorziene project voorziet in de uitbreiding met eetzaal en logies en dit weg van de richting van de kerk in de richting van de zuiver residentiële functies. Doordat deze uitbreiding werd uitgevoerd in een zuivere privétuin met voorheen grasland, aan een gebouw die geen beeldbepalende erfgoedwaarde heeft, moet redelijkerwijs worden aangenomen dat deze geen negatieve impact heeft op de culturele, esthetische of historische waarde van de bestaande bebouwing en die van de omgeving.*

*Op de hoorzitting wijst beroepsindiener dat vanuit de woningen in de Bollemeerstraat 30 en Veurnseweg 545 zicht was op de kerktoren van Sint-Petrus en Pauluskerk, welke sinds 1939 beschermd is als monument, evenals op de bomen in het parkgebied.*



*Samen met de aanvrager moet dit ten stelligste worden betwist. Vanuit de woning aan de Veurnseweg 545 is er op heden geen zichtbelemmering op de kerktoeren (zie hierbij de oranje aanduiding op luchtfoto vermeld in de verweernota aanvrager dd. 7 december 2017). Wat betreft de woning aan de Bollemeersstraat 30 rijst bovendien de vraag of deze ooit wel enig concreet zicht heeft gehad op deze toren aangezien het zichtveld wordt doorkruist door het woonlint aan de Bollemeersstraat 14 - 26. Deze woningen beschikken over nokhoogtes tot maar liefst 9,24 meter (ruim 2 meter hoger dan de hoogste nokhoogte van het voorliggend project), zodat hoegenaamd geen sprake kon zijn van een uitzicht op de kerktoeren. Overigens moet worden gewezen dat beroepsindieners dit argument voor het eerst opwerpt zonder dit met concrete feitelijke gegevens te staven. In die omstandigheden kan deze bijkomende grief niet als ernstig worden aanzien. Dit klemmt des te meer aangezien beroepsindieners de kwestieuze woningen niet gebruikt (enkel verhuurt). Het is voor de deputatie dan ook een grote vraag in welk opzicht de beroepsindieners hieruit enige hinder zouden kunnen ondervinden. Dit klemmt des te meer aangezien beroepsindieners verklaart tijdens de vakanties en hun weekends te verblijven op hun familiedomein in de Bollemeerstraat, terwijl de woningen in kwestie wel degelijk door derden worden gebruikt. Men mag redelijkerwijs aannemen dat men de eigendommen die men verhuurt niet tegelijkertijd ook aanwendt voor eigen gebruik.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wees het initieel verslag van de PSA op het volgende:*

*...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij de ruimtelijke beoordeling gemaakt door de PSA.*

*Inzake de uitbreiding moet worden gewezen dat ter hoogte van de woning van beroepsindieners (gebruikt door derden) de bouwhoogte beperkt blijft tot één bouwlaag en een zadeldak.*

*Zo bedraagt de maximale nokhoogte van de uitbreiding met restauratie- en hotelruimte 7,41m en de nokhoogte van de uitbreiding bovenop de bestaande feestzaal maximum 6,50 m. Rekening houdend met het feit dat de nokhoogtes van de omliggende woningen (waaronder die van beroepsindieners) respectievelijk 7,18m (Bollemeerstraat 30), 7,32m (Veurnse Weg 545) en 7,60 m (Veurnse Weg 547) bedragen, moet redelijkerwijs worden besloten dat de bouwhoogtes van de gevraagde uitbreiding geenszins de hoogtes wat gangbaar is in de onmiddellijke omgeving overschrijdt, en meer in het bijzonder naar de aanpalende 1-gezinswoningen toe. Integendeel. Niettemin - en dat wordt ook erkend door de PSA - is er nog steeds een ruime afstand ten aanzien van de aanpalende woning. Enkel naar de tuin toe is inkijk mogelijk vanuit de kamers op de verdieping. Evenwel moet worden gewezen dat de kamers op de verdieping worden gebruikt als gastenkamers. Het gebruik als gastenkamers kan echter niet gelijkgesteld worden als het gebruik van particuliere kamers. Zoals blijkt uit de vorige hoorzitting worden gastenkamers gebruikt door klanten die na het feest blijven overnachten. In die omstandigheden moet redelijkerwijs worden besloten dat de inkijk in de tuin moet worden gerelativeerd. Dit geldt des te meer aangezien de potentiële inkijk in de tuin eerder overdag zou kunnen plaatsvinden.*

*Na de hoorzitting werden aangepaste plannen bezorgd waarbij de dakkapellen worden gesupprimeerd ten voordele van dakvlakvensters. Ingevolge deze maatregelen moet redelijkerwijs worden besloten dat iedere inkijk vanuit de verdieping wordt uitgesloten.*

*De voorziene uitbreiding komt weliswaar tot 3,30 m van de perceelsgrens ten opzichte van de woning aan de Bollenneerstraat 30, over een afstand van ca. 8 m ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de Bollemeerstraat 30. Rekening houdend met het feit dat achterkavelgrens van de Bollemeerstraat 30 ca. 17 m bedraagt, moet worden besloten dat de uitbreiding tot op 3,30 m van voormelde perceelsgrens minder dan de helft van de totale achterperceelsgrens van de Bollemeerstraat 30 bedraagt. Rekening houdend ook met het feit dat de uitbreiding 1 bouwlaag telt (hoogte 3,42m tot aan de kroonlijst) en dat de dakkapellen ingevolge aangepaste plannen worden vervangen door dakvlakvensters, moet redelijkerwijs worden besloten dat de afstand van 3,30 m tot de achterperceelsgrens ruimtelijk aanvaardbaar is. Van enige ingeslotenheid van de woning Bollemeerstraat 30 kan hoegenaamd geen sprake zijn. Dit geldt des te meer aangezien de afstand van de bestaande bebouwing ter hoogte van de zijkavelgrens met de Bollemeerstraat 30 ca. 2 m bedraagt, en tot de woning zelfs 5 m, wat kleiner is dan de afstand tot de bestaande woning langs de achterkavelgrens. Ook om die reden moet redelijkerwijs worden besloten dat de afstand van de uitbreiding tot op 3,30 m van de achterkavelgrens van de Bollemeerstraat 30, ruimtelijk zeer aanvaardbaar is, en in het bijzonder qua hinder naar de bewoners toe. Voor de volledigheid kan nog worden meegegeven dat beroepsindieners de kwestieuze woning geenszins bewonen, laat staan dat de woning als weekend verblijf zou worden gebruikt. Integendeel, uit het bevolkingsregister blijkt dat de actuele bewoners er sedert augustus 2016 hun intrek hebben genomen. Rekening houdend met het feit dat de gevraagde uitbreiding sedert 2014 is gerealiseerd, mag men redelijkerwijs aannemen dat men de woning in de Bollemeerstraat 30 niet zou betrekken, indien er sprake zou zijn van ingeslotenheid zoals geopperd door de beroepsindieners. Overigens uit niets blijkt dat de bewoners van de kwestieuze woning bezwaar hebben tegen het voorgestelde project. Op de hoorzitting werpen beroepsindieners op dat door de uitbreiding het uitzicht op Sint-Petrus en Sint-Pauluskerk volledig te niet zou worden gedaan. Zoals hoger aangehaald en uitgebreid gemotiveerd, kan dit standpunt helemaal niet worden bijgetreden.*

*Bovendien stelt de Deputatie vast dat de oorspronkelijke feestzaal, bestaat uit een volume dat werd opgestrooken in niet-landelijke materialen en werd voorzien van platte daken waarbij reeds verschillende dakniveaus voorhanden waren. De uitbreiding in het verlengde van dit volume hanteert eveneens platte daken, maar is opgetrokken in materialen die zijn afgestemd op de woningen in de onmiddellijke omgeving (gevels in baksteen). Door de dakvorm van de oorspronkelijke feestzaal in dit verlengde volume aan te houden is er geen sprake van een breuk in de bouwstijl.*

*Wat betreft de uitbreiding die haaks op het oorspronkelijke volume en visueel het meest waarneembaar is vanuit de omliggende woningen, is deze qua gabariet, bouwstijl en -materialen afgestemd op deze woningen. Deze afstemming wordt nog verder bestendigd door de aangepaste plannen waarbij de dakkapellen worden gesupprimeerd, waardoor slechts een volume met één bouwlaag en hellend dakvolume zonder dakdoorbrekingen resteert.*

*Op deze wijze komt er een duidelijk onderscheid tot stand tussen het oorspronkelijke volume en de uitbreiding in het verlengde hiervan, die worden gekenmerkt door platte daken, en de haakse uitbreiding die zich qua verschijningsvorm integraal afstemt op de omliggende woningen. Van een "onsamenhangend geheel" of een "amalgam van verschillende bouwstijlen" is dus geen sprake.*

*Rekening houdend met alle voorgaande elementen kan er geenszins sprake zijn van een gevoel van ingeslotenheid en dus van een vermindering van de woonkwaliteit in hoofde van de bewoners van de aanpalende woningen.*

*In het verslag stelt de PSA dat er in casu een risico zou zijn op geluidshinder aangezien de ramen in de westgevel kunnen worden geopend. Hierdoor zou het cliënteel de feestzaal kunnen verlaten en zal de muziek bij openstaande ramen voor hinder zorgen. Op de eerste hoorzitting werd evenwel gesteld dat de ramen in de westgevel vaste ramen zijn. Op die manier wordt vermeden dat deze zouden open gezet worden of dat aan deze kant het publiek naar buiten komt met mogelijke geluidshinder tot gevolg. Op de eerste hoorzitting werd bevestigd dat de ramen in de westgevel wel degelijk gesloten zijn zoals ook getekend op het grondplan gelijkvloers. Om deze stellingen kracht bij te zetten werd dit ook zo aangegeven op de aangepaste plannen, zodat besloten kan worden dat ook op dat punt geen probleem meer is.*

*Overigens, zoals hoger gewezen betrekken beroepsindieners op geen enkele wijze de aanpalende percelen, zodat op geen enkele wijze kan worden ingezien in welke mate zij geluidshinder kunnen ondervinden ingevolge het voorgestelde project.*

*Zoals aanvrager ook aangeeft zijn de uitbreidingen gericht op de verhoging van het comfort van de klanten door enerzijds een ontbijtruimte met keuken te voorzien ten behoeve van het gastenverblijf op de eerste verdieping en anderzijds om de bestaande receptieruimte te verruimen. Dit heeft als voordeel dat de recepties volledig binnen kunnen gebeuren. Deze doelstelling blijkt ten overvloede ook duidelijk uit het door de aanvrager aangebrachte fotodossier (stuk 1 bij de nota van 6 november 2017) waaruit de inrichting als eetruimte duidelijk blijkt. De beroepsindiener verwijst op zijn beurt naar een milieuvergunning van 17 februari 2014 (stuk 38 beroepsindiener) waaruit zou blijken dat de capaciteit van de feestzaal werd verhoogd met 200 personen. Hierbij stelt de deputatie vast dat uit deze vergunning niet blijkt dat de aanvrager een capaciteitsverhoging heeft aangevraagd. Daarentegen blijkt enkel dat de brandweer, op basis van de oppervlakte van het gebouw, besluit tot een maximumcapaciteit van 608 personen. Dit cijfer werd dus niet opgegeven door de aanvrager, waardoor de bewering van beroepsindiener dan ook niet kan worden gevolgd. Hieruit volgt dat er geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein zal ontstaan. De op dit punt geuite vrees door de PSA is dan ook ongegrond.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in twee uitbreidingen aan feestzaal de Lissewal die gelegen is in Elverdinge; dat mits aangepaste plannen de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid; dat mits aanpassing van de plannen de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang als derde-belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij verklaren dat zij hun officiële woonst hebben in Brussel, maar vooral tijdens de weekends en de vakanties op het familiedomein vertoeven tegenover de feestzaal De Lissewal aan de overzijde van de Bollemeersstraat. Daarnaast zijn zij eigenaar van de twee nieuwbouwwoningen links van de feestzaal.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij inspanningen blijven doen om de woon- een leefkwaliteit van het kasteeldomein en van de woonomgeving van de Bollemeersstraat te bewaren zodat het historisch en esthetisch karakter van dit woongebied zou bewaard blijven, ook voor de twee verhuurde woningen. Zij wijzen erop dat deze twee woningen gebouwd werden nog voor de eerste uitbreiding aan de feestzaal, destijds een polyvalent ontmoetingscentrum.

De verzoekende partijen verwijzen naar hun stavingsstukken waarin de situering, de indeling, visualisatie en het uitzicht van de beide huurwoningen worden verduidelijkt. Zij menen dat deze verhuurde woningen hen een rechtmatig belang verschaffen, en hen bovendien verplicht om ten aanzien van hun huurders alle juridische middelen aan te wenden om het behoud van de kwaliteit en het historisch esthetisch karakter van de leefomgeving te waarborgen. De verzoekende partijen stellen dat hun eigendomsrecht geschaad wordt doordat de huurders de bovenmatige hinder snel beu worden en voortijdig vertrekken. Door de bijkomende uitbreiding wordt niet alleen hun eigen woongenot maar ook deze van hun huurders negatief beïnvloed. De schaal, configuratie en nabijheid van de uitbreiding, samen met de capaciteitsverhoging, doen volgens hen afbreuk aan het open uitzicht op het binnengebied van de Kemmelbeek en de als monument geklasseerde kerktoeren, aan het esthetisch karakter van de woonomgeving nabij de dorpskern van de landelijke gemeente Elverdinge, en zullen leiden tot verhoging van de lawaaihinder, en overmatige verkeers- en parkeerdruk in de omgeving.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen om als derde belanghebbende voor de Raad beroep in te stellen. Zij stelt dat zij doorheen de bestreden beslissing heeft laten uitschijnen dat het belang van de verzoekende partijen niet aanwezig is. Concreet merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen hun belang voornamelijk steunen op hun zakelijk recht over de private huurwoningen links van het perceel van de aanvraag. Zij stelt dat de hinder op het vlak van het visuele aspect, het woongenot, het lawaai en de overmatige parkeerdruk niet persoonlijk is, want enkel dienstig in hoofde van de huurders. Waar de verzoekende partijen wijzen op het behoud van het historisch en esthetisch karakter van de leefomgeving, merkt de verwerende partij op dat dit niet enkel een *actio popularis* uitmaakt, maar ook dat de twee huurwoningen niet voldoen aan deze karakteristieken. Daarnaast wijst de verwerende partij erop dat een verklaring van een huurder voorligt waaruit blijkt dat deze geen problemen ondervonden heeft van de uitgebreide feestzaal, en dat nieuwe huurders in augustus 2016 probleemloos de woning zijn komen betrekken. Tot slot meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen nalaten enig financieel nadeel aan te halen.

3.

De tussenkomende partij formuleert geen opmerkingen inzake de ontvankelijkheid van de vordering.

4.

In hun wederantwoordnota merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij voor de eerste keer een exceptie bij gebrek aan belang opwerpt, terwijl ze bij elk van haar drie vergunningsbeslissingen telkens het beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk verklaarde, en terwijl zij de onontvankelijkheid bij de twee voorgaande vernietigingsprocedures bij de Raad niet heeft opgeworpen. De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij hun persoonlijk

actueel belang duidelijk kon vaststellen op grond van de stavingsstukken in het administratief dossier en in de stukken die zij hebben neergelegd. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de voorgaande procedures bij de Raad is aangetoond dat er in hoofde van de verzoekende partijen een rechtstreeks of onrechtstreeks risico bestaat op het ondervinden van de aangevoerde hinder en nadelen. De verzoekende partijen wijzen er op dat zij wel degelijk zelf hinder kunnen ondervinden, ingevolge de parkeer- en verkeersoverlast bij feesten in het weekend, gezien zij ook hun tweede verblijf aan de Bollemeersstraat bewonen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. De aangevoerde hinder en nadelen moeten persoonlijk zijn.

2.

Met de bestreden beslissing wordt de uitbreiding van een feestzaal vergund. De verzoekende partijen zijn eigenaars van twee links aanpalende woningen, die zij verhuren, en van een kasteeldomein gelegen tegenover de feestzaal, waar zij voornamelijk in de weekends en vakanties zelf zouden verblijven. Geen van de partijen betwisten deze gegevens.

De verzoekende partijen betrekken de aangevoerde hinder en nadelen concreet op hun hoedanigheid van eigenaars van het kasteeldomein tegenover de betrokken feestzaal als tweede verblijfplaats. Zij verwijzen naar de vrees voor de parkeeroverlast in de Bollemeersstraat ter hoogte van de inrijpoort van het kasteeldomein en verduidelijken dit verder. Dit volstaat ter verantwoording van hun belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. In het licht van de uitbreiding van de feestzaal met het oog op de mogelijkheid tot overnachting, kan het in redelijkheid niet worden betwist dat de bestreden beslissing bijkomend verkeer genereert. Omwille van de principieel ruime toegang tot de rechter mag het belangvereiste niet op een formalistische wijze worden beoordeeld.

Daarnaast vrezen de verzoekende partijen als eigenaars van de twee huurwoningen gelegen links van het perceel van de aanvraag voor zichthinder, parkeeroverlast en aantasting van het woongenot van hun huurders. Gelet op de aard van de werken kan deze hinder worden weerhouden. Het feit dat de verzoekende partijen deze woningen niet zelf bewonen maar verhuren, doet geen afbreuk aan het bestaan van een belang in hun hoofde. Zoals blijkt uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO volstaat het immers dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen onrechtstreeks ondergaat of dreigt te ondergaan. Anders dan de verwerende partij voorhoudt, kan het feit dat er tot nog toe geen problemen zijn gerezen bij de huidige huurders in relatie tot de bestaande feestzaal, geen afbreuk doen aan het bestaan van een rechtmatig belang.

De exceptie wordt verworpen.

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

## **VII. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in hun enig middel de schending in van de artikelen 5.1.0., 6.1.2.3. en 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §2, eerste lid, 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), alsmede van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen dat de bestreden beslissing in het licht van de voorgaande vernietigingsarresten van de Raad geen afdoende motivering bevat over de bestaanbaarheid van de feestzaal met de omliggende omgeving als deel van het woongebied met historische-, esthetische- en/of culturele waarde, en over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met alle relevante aspecten van de aanvraag en de omgeving. De motivering in de bestreden beslissing achten zij kennelijk onredelijk door louter de beweringen van de aanvrager over te nemen zonder hierbij rekening te houden met de door de verzoekende partijen aangeleverde stukken en gegevens, meer bepaald wat betreft de beschrijving van de onmiddellijke omgeving, de ligging aan de grens van het woongebied met historische-, esthetische- en/of culturele waarde, en de aantasting van het zicht op de kerktoren. Daarnaast miskent de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de feestzaal met de bestemming en met de concrete in de omgeving bestaande toestand het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook heeft zij de bezwaren van de verzoekende partijen niet afdoende ontmoet op het vlak van de voor de huidige aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aangevoerde middel omdat zij bij de aangevoerde schending van het inrichtingsbesluit en het woongenot voornamelijk het verdwijnen van het uitzicht op de kerktoren in hoofde van de huurders aanvoeren, terwijl zij zelf niet geschaad worden in hun uitzicht op het historisch woongebied.

Ten gronde meent de verwerende partij dat zij nu wel de bestaanbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsgebied uitgebreid motiveert. Wat de beschrijving van de onmiddellijke omgeving betreft, wordt de aanwezigheid van private woningen erkend. Zij wijst er evenwel op dat de verzoekende partijen de nabijheid van de Veurnseweg, waarin een mix van activiteiten aanwezig is, niet kunnen ontkennen.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen inzake de zogenaamde aantasting van het historisch en esthetisch karakter van het woongebied louter opportunistiek kritiek opwerpen, zonder de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat zij binnen haar discretionaire bevoegdheid haar andersluidend standpunt ten aanzien van dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitvoerig heeft gemotiveerd. Meer concreet verwijst zij hierbij naar de motivering inzake de afstand tot de perceelgrenzen, de opendraaiende ramen in de westgevel, de dakuitbouwen en ramen in

het hoogste deel van de gevel, en de bouwstijl. Ook hier meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen in gebreke blijven de kennelijke onredelijkheid aan te tonen.

3.

De tussenkomende partij stelt voorafgaand dat het middel onontvankelijk is voor zover de schending van artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling wordt aangevoerd omdat niet wordt toegelicht op welke wijze deze bepaling wordt geschonden.

Ten gronde stelt ook de tussenkomende partij dat de verwerende partij de aanwezigheid van residentiële bebouwing in de omgeving erkent, maar dit tegelijk kadert ten opzichte van de ligging aan de gewestweg waar verschillende activiteiten gelegen zijn. Zij staat dit aan de hand van een luchtfoto. Met een uittreksel uit het gewestplan betoogt de tussenkomende partij daarnaast dat de aanvraag wel degelijk aan de rand van het woongebied met historische-, esthetische- en/of culturele waarde ligt, en dat de verwerende partij een concrete beoordeling van de wenselijkheid van het behoud van het bestaande in dit gebied heeft gevoerd. Inzake de zichtrelatie tot de kerktoeren meent de tussenkomende partij dat de ligging in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde niet betekent dat vanuit elk gebouw zichtrelaties moeten behouden worden. In de bestreden beslissing wordt op grond van objectieve gegevens duidelijk aangegeven dat het zogenaamde voorheen bestaande onaangetast zicht op de kerktoeren gerelativeerd moet worden door de aanwezigheid van woningen met een hogere nokhoogte in het zichtveld naar de kerktoeren toe. De verzoekende partijen hebben bovendien de aanwezigheid van deze woningen niet betwist. De tussenkomende partij merkt nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit aspect niet als argument heeft aangehaald om te komen tot haar ongunstig advies, zodat de beoordeling in de bestreden beslissing op dat punt niet strijdig is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Inzake de verenigbaarheid van de feestzaal met uitbreiding met de goede ruimtelijke ordening argumenteert de tussenkomende partij enerzijds dat de weigeringsgronden van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunen op feitelijk foutieve gegevens en anderzijds dat hieraan voor het overige tegemoet gekomen is door beperkte planaanpassingen. Meer bepaald verwijst zij naar de afstand tot de perceelgrenzen, de bouwhoogte, de dakkapellen en de ramen in de westgevel. Uit de bestreden beslissing blijkt dat op grond van objectieve gegevens wordt geoordeeld dat de aanvraag op vlak van voornoemde aspecten verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij staat deze overeenstemming nog aan de hand van een 3D-schets.

De tussenkomende partij vervolgt haar uiteenzetting met een concrete bespreking van de in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening. Zo betwist zij de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag bestaat uit een onsamenvattend geheel van bouwhoogte en dakvolumes. Zij sluit zich aan bij de weerlegging terzake in de bestreden beslissing en verwijst naar de betrokken passages. Verder meent zij dat de vrees voor bijkomende parkeerdruk gesteund wordt op het foutief uitgangspunt dat de uitbreiding gepaard zou gaan met een capaciteitsverhoging van de feestzaal. Waar de verzoekende partijen tot slot nog aanvoeren dat de verwerende partij de alternatieve inplanting van voorliggende aanvraag niet heeft onderzocht, merkt de tussenkomende partij op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze alternatieve inplanting niet heeft gesuggereerd en dat de door de verzoekende partijen geviseerde locatie aan de Veurnseweg geen realistisch alternatief vormt.

De tussenkomende partij besluit dat met de motivering in de bestreden beslissing tegemoet wordt gekomen aan de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat deze motivering steunt op objectieve gegevens en de beslissing bijgevolg draagkrachtig is. Nu ook een

uitgebreide toets van de aanvraag aan de planologische bestemming van woongebied met historische-, esthetische- en/of culturele waarde voorhanden is, wordt ook gevolg gegeven aan de injunctie van de Raad in het laatste vernietigingsarrest.

#### 4.1

In repliek op de exceptie van belang bij het middel van de verwerende partij, voeren de verzoekende partijen aan dat zij het rechtens vereiste belang bij het middel hebben aangetoond, waarbij de hinder zowel rechtstreeks als onrechtstreeks in hoofde aanwezig is. Zij wijzen erop dat de voorheen bestaande openbare polyvalente zaal sinds het bekomen van de bouwvergunning in 2015 voor de twee huurwoningen voortdurend is uitgebreid, waardoor deze nu bestemd is voor horeca met een capaciteit van 608 personen. Door de aard van de exploitatie is de intrinsieke hinder in de woonomgeving vooral tijdens de weekends en 's nachts toegenomen, met name lawaaihinder, verkeers- en parkeerhinder bij zowel de inrit van hun tweede verblijf als bij de huurwoning te Bollemeersstraat 30. Ten aanzien van deze woning is ook het open gezichtsveld naar de monumentale kerktoren teniet gedaan. De verzoekende partijen wijzen er nog op dat sinds de uitbreiding de huurders voortijdig verhuisd zijn.

#### 4.2

Ten gronde merken de verzoekende partijen voorafgaand op dat de verwerende partij het vernietigingsarrest van de Raad van 14 april 2015 niet vermeldt en aldus het gezag van gewijsde van dit arrest loochent.

Daarnaast houden de verzoekende partijen vol dat de verwerende partij de concrete feitelijke gegevens en de context van de aanvraag, zoals ook weergegeven in de stukken die zij neergelegd hebben, genegeerd heeft en de loze beweringen van de aanvrager klakkeloos heeft overgenomen. Zij wijzen erop dat de aangevoerde hinder een negatieve weerslag heeft op de verhuurmogelijkheid, de huuropbrengst en de waarde van de woning naast de feestzaal, en op de rust in de omgeving van hun tweede verblijf. Tot slot menen zij dat het niet volstaat dat de verwerende partij de verenigbaarheid met het bestemmingsgebied onderzocht heeft. De overwegingen in de bestreden beslissing moeten draagkrachtig zijn, wat niet het geval is.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De verzoekende partijen hebben belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld.

De argumentatie van het middel kadert zich in functie van het behoud van het cultureel-, historisch- en/of esthetisch karakter van de omgeving van de aanvraag. Op basis hiervan betrekken de verzoekende partijen in hun middel de aantasting van het uitzicht op de kerk en de oude bomen van het kasteelpark, de inpasbaarheid van de uitgebreide feestzaal in het woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde, het mobiliteitsaspect en het gebruiksgenot van de twee huurwoningen. Ten onrechte tracht de verwerende partij het middel te herleiden tot loutere kritiek op de beoordeling over de aantasting van het uitzicht op het woongebied en het woongenot in hoofde van de huurders. De verzoekende partijen trachten met dit middel de aantasting van de omgeving en de hinder door de feestzaal met uitbreiding te herstellen, zodat zij zowel als eigenaars van het kasteeldomein als van de twee huurwoningen belang hebben om dit middel in te roepen.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.



2.

De tussenkomen partij werpt de onontvankelijkheid van het middel op voor zover de schending van artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling wordt ingeroepen.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partijen om niet alleen de geschonden regelgeving aan te duiden. Zij moeten ook duidelijk maken hoe en waarom de bestreden beslissing de aangevoerde regelgeving schendt. Noch het verzoekschrift, noch de wederantwoordnota bevatten een uiteenzetting waarbij de bestreden beslissing getoetst wordt aan artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling.

De exceptie van de tussenkomen partij is gegrond.

3.1

Gezien het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde, dient de verwerende partij, naast de verenigbaarheid met de bestemming woongebied overeenkomstig artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, bijkomend te onderzoeken of de aanvraag past binnen het culturele-, historische- en/of esthetische karakter van de omgeving.

De Raad kan zich hierbij niet in de plaats stellen van de verwerende partij, die de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de specifieke bestemming van het woongebied binnen de decretale voorwaarden discretionair beoordeelt. De Raad kan wel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Uit de motieven van de bestreden beslissing moet met name blijken of de verwerende partij op afdoende wijze heeft onderzocht of het aangevraagde bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde.

3.2

Anders dan de verzoekende partijen menen, heeft de verwerende partij in navolging van het arrest van de Raad van 22 augustus 2017 een uitvoerige eigen motivering in de bestreden beslissing opgenomen op grond waarvan de feestzaal met uitbreiding bestaanbaar wordt geacht met de bestemming van het woongebied met historische-, esthetische- en/of culturele waarde en de hierin bestaande omliggende omgeving.

De verwerende partij erkent met name in de bestreden beslissing dat de ligging in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde betekent dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zij overweegt hierbij concreet dat de aanvraag gelegen is op de uiterste grens van het woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde, dat het een relatief recent gebouwde feestzaal betreft die volledig behouden blijft, dat er op de bouwplaats zelf geen specifieke culturele-, historische- of esthetisch behoudenswaardige elementen voorhanden zijn, en dat het terrein voorheen gebruikt werd als tuin/grasstrook. Wat de onmiddellijke omgeving betreft, stelt de verwerende partij vast dat deze gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een parking en zuiver residentiële bewoning, en dat de aanpalende woningen op zich geen historische-, esthetische- en/of culturele waarde bezitten. Zij overweegt dat de kerk van Elverdinge in vogelvlucht op ongeveer 120 m afstand gelegen is, en dat de uitbreiding van de feestzaal wordt voorzien weg van de richting van de kerk, in de richting van de zuiver residentiële functies. Op grond hiervan besluit de verwerende partij dat er redelijkerwijze moet worden aangenomen dat de

aanvraag geen negatieve impact heeft op de culturele-, esthetische- of historische waarde van de bestaande bebouwing en die van de omgeving.

In hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar de typische oude arbeiderswoningen aan de Bollemeersstraat 16-24 die in de inventaris Onroerend Erfgoed opgenomen zijn, en merken zij inzake de overweging dat de aanvraag aan de grens van het woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde ligt, op dat de hoge uitbreiding achteraan de feestzaal pal in het open binnengebied van dit woongebied ligt. Evenwel tonen de verzoekende partijen hiermee niet aan dat de bovenstaande overwegingen in de bestreden beslissing, die de relativiteit vaststellen van het beeldbepalend karakter van de bestaande feestzaal en die van de bebouwing in de omgeving, kennelijk onredelijk zijn.

De verzoekende partijen bekritiseren in dit verband nog de beweerde foutieve en onredelijke omschrijving van de ligging van de aanvraag en van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Evenwel geeft de verwerende partij bij het onderdeel van de *“toetsing van de wettelijke en reglementaire bepalingen”* zich wel degelijk rekenschap van de woningen die de verzoekende partijen in hun betoog aanhalen, weliswaar met een meer algemene verwijzing dan de gedetailleerde weergave van de verzoekende partijen, anderzijds is het niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij ook de ligging nabij de drukke gewestweg, waarvan de Bollemeersstraat een zijstraat vormt, en de hier aanwezige mix van activiteiten in ogenschouw neemt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de omschrijving in de bestreden beslissing niet strookt met de werkelijkheid, noch waarom dit enige relevantie mist in de beoordeling van de bestaanbaarheid van de feestzaal met de omliggende omgeving in dit bestemmingsgebied. De omschrijving beperken tot de residentiële woningen gelegen in de Bollemeersstraat zou immers een al te strikte en niet-representatieve weergave vormen van de onmiddellijke omgeving van het aanvraagperceel.

Wat de aangevoerde aantasting van het zicht naar de kerktoren van de Sint-Petrus en Pauluskerk en de oude bomen van het kasteelpark betreft, beperken de verzoekende partijen zich tot het poneren van een tegengesteld standpunt. De verwerende partij heeft de impact op het uitzicht van de verzoekende partijen uitvoerig en concreet beoordeeld, waarbij zij besluit dat deze sterk gerelativeerd dient te worden. Gelet op de gegevens van het dossier kan vastgesteld worden dat het zicht op de kerktoren voor wat betreft de Bollemeersstraat 30 in bepaalde mate beperkt wordt. Evenwel slagen de verzoekende partijen er niet in met hun argumentatie niet in aan te tonen dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze de relativiteit van deze zichthinder vaststelt.

Opgemerkt wordt nog dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming van dit woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde niet negatief heeft beoordeeld, zodat de verwerende partij haar standpunt niet bijkomend diende te motiveren. In hun eerder vage verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar laten de verzoekende partijen na aan te duiden waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend standpunt over bovenvermelde aspecten hanteert. In aanmerking nemend de uitvoerige beoordeling in de bestreden beslissing, treedt de Raad de stelling van de verzoekende partijen niet bij dat de verwerende partij zich beperkt heeft tot een loutere overname van de beweringen van de aanvrager.

Uit de motieven van de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij op afdoende wijze heeft onderzocht of de feestzaal met uitbreiding bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde. De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat de motieven op grond waarvan wordt besloten dat het beeldbepalend karakter van de omgeving gerelativeerd moet worden en de uitbreiding in het licht van de feitelijke omstandigheden aanvaardbaar is, onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

4.

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 daarbij rekening dient 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 wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren en met de nodige zorgvuldigheid 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 provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was in haar verslag van 10 juli 2013, dat zij telkenmale herneemt, van oordeel dat er meer afstand moet gehouden worden met het naastliggende perceel Bollemeersstraat 30 en dat de bebouwing op de verdieping zo beperkt en laag mogelijk moet gehouden worden met het oog op het beperken van inkijk. In het vernietigingsarrest van 22 augustus 2017 oordeelde de Raad dat de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder rekening diende te houden met de afstand van de aangevraagde bebouwing tot de perceelgrenzen, de opendraaiende ramen in de westgevel, de dakuitbouwen en ramen in het hoogste deel van de gevel, en dit alles in het licht van mogelijke hinderaspecten.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de relevante overwegingen terzake van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij vervolgt dat zij zich hierbij niet aansluit en gaat hierna concreet in op de beoordeling van de bouwhoogte van de uitbreiding die zij aanvaardbaar acht in het licht van de bouwhoogtes van de omliggende woningen, de te relativeren inkijk, en het feit dat de dakkapellen worden vervangen door dakvlakvensters. Vervolgens gaat zij over tot een concreet onderzoek van de afstand tot de perceelgrenzen in het licht van de twee huurwoningen van de verzoekende partijen en oordeelt zij dat er geen sprake is van enige ingeslotenheid. Zij beoordeelt verder het visueel-vormelijk aspect van de uitbreiding en de gebruikte materialen, de door de verzoekende partijen opgeworpen geluidshinder en tot slot het mobiliteitsaspect en bijhorende aangevoerde parkeerdruk.

Uit de betrokken motivering blijkt dat de verwerende partij uitvoerig haar ten opzichte van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkend standpunt motiveert en tevens tegemoet komt aan de elementen van kritiek van de Raad. De verzoekende partijen betrekken deze motivering niet in hun argumentatie maar sommen louter een aantal ruimtelijke aspecten op waarvan zij menen dat deze niet afdoende werden beoordeeld. Elk van deze aspecten wordt in de bestreden beslissing evenwel in aanmerking genomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen maken niet concreet aannemelijk dat de opgegeven motivering feitelijk onjuist, niet afdoende of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

## **VIII. KOSTEN**

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De verwerende partij vordert een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verzoekende partijen ten belope van 700 euro. Deze kan toegekend worden.

De tussenkomende partij vraagt de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij echter niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen, aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard. De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

Voor zover de kosten van het geding het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht betreft, wordt het verzoek van de tussenkomende partij bijgevolg verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DE LISSEWAL is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH