

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.853 van 30 april 2009
in de zaak A. 159.455/VII-33.449.**

In zake : 1. de BVBA BURCHTHOEVE 'T WITHOF,
 2. Diane DE BOECK,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat P. FLAMEY,
 kantoor houdende te ANTWERPEN,
 Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen :

de deputatie van de provincie Antwerpen.

tussenkommende partijen :

1. de VZW NATUURPUNT SCHIJNVALLEI,
 gevestigd te SCHILDE,
 Kerkelei 10,
2. Marcel GYSBRECHTS,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat P. JONGBLOET,
 kantoor houdende te BRUSSEL,
 Jan Jacobsplein 5,
3. Leo SMITS,
 wonende te WOMMELGEM,
 Verbrandelei 24.

DE RAAD VAN STATE, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de BVBA BURCHTHOEVE 'T WITHOF en Diane DE BOECK op 24 januari 2005 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 oktober 2004 waarbij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 14 juni 2004, houdende het verlenen van de milieuvergunning voor de exploitatie van een polyvalente zaal, gelegen aan de Oelegemsesteenweg 12 te Wommelgem, wordt opgeheven en de vergunning wordt geweigerd;

Gezien de verzoekschriften tot tussenkomst van respectievelijk 31 maart 2005, 2 en 1 april 2005 ingediend door de VZW NATUURPUNT SCHIJNVALLEI, Marcel GYSBRECHTS en Leo SMITS;

Gelet op de beschikkingen van 7 april 2005 en 23 mei 2005 die de tussenkomsten van de VZW NATUURPUNT SCHIJNVALLEI, Marcel GYSBRECHTS en Leo SMITS toelaten;

Gezien de memorie van antwoord en de memorie van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd M. LEFEVER;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 26 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. VALKENIERS die, loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris M. MICHIELS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat Ph. WINDERICKX die, loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd M. LEFEVER;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Tweede verzoekster is eigenaar van de Burchthoeve 't Withof te Wommelgem waarin sinds 2000 een feestzaal wordt uitgebaat. De eerste verzoekende partij, opgericht op 29 december 2003, is de exploitant van de feestzaal.

Op 23 oktober 2000 werd een eerste aanvraag tot regularisatie van de gebruikswijziging van hoeve naar horeca-functie geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem. Het annulatieberoep van de eigenaars in dat verband is verworpen met het arrest van de Raad van State nr. 130.315 van 19 april 2004. In de loop van de maand maart 2004 dient tweede verzoekster een nieuwe aanvraag in tot stedenbouwkundige regularisatie.

1.2.1. Op 22 maart 2004 dient tweede verzoekster een milieuvergunningsaanvraag in voor de exploitatie van een hinderlijke inrichting klasse 2, met name een feestzaal met keuken, in de hoeve. Deze aanvraag is eigenlijk een vraag om regularisatie van een reeds bestaande toestand.

Tijdens het openbaar onderzoek worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de tussenkomenende partijen. De adviserende organen geven alle een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 14 juni 2004 kent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem de gevraagde milieuvergunning toe. Daarbij legt het, "om de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren te weerleggen", een geluidssaneringsstudie op.

1.2.2. Op 26 juli 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem evenwel de stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van de gebouwen van hoeve naar feestzaal. Meteen is ook de verleende milieuvergunning geschorst. Aan de politie wordt opdracht gegeven om de staking te bevelen van het gebruik van de gebouwen voor de exploitatie van een polyvalente ruimte voor sociale en culturele activiteiten met dansgelegenheid, wat ook effectief gebeurt.

1.3. De VZW NATUURPUNT SCHIJNVALLEI, Martine VAN BRUSSEL, Marcel GYSBRECHTS, Leo SMITS en Rita MERTENS tekenen administratief beroep aan tegen de sub 1.2.1 vermelde beslissing van 14 juni 2004.

Op 2 september 2004 geeft de afdeling Milieuvergunningen (hierna : AMV) een ongunstig advies. Zij is van mening dat, louter milieutechnisch gezien, mits aanvullende maatregelen te nemen in het kader van een uit te voeren geluidssanering, de hinder tot een aanvaardbaar niveau zou kunnen worden beperkt, maar dat de exploitatie van een feestzaal met dansgelegenheid niet verenigbaar is met de ligging in waardevol agrarisch gebied.

Op 11 oktober 2004 adviseert ook de afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen (hierna : AROHM) ongunstig. Dat advies steunt op de volgende motieven :

"De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, omdat de aanvraag geen betrekking heeft op een leefbaar landbouwbedrijf. Dit gedeelte van de aanvraag vereist de toepassing van artikel 43 §6 en §8 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.
(...)

Gelet op voormelde strijdigheid met de voorschriften van het van kracht zijnde plan blijkt uit de toetsing van de aanvraag aan artikel l45bis van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 het volgende :

Het gebouwencomplex is op zich bouwfysisch geschikt voor de uitgeoefende functie, maar het is niet aanvaardbaar dat het koetshuis grondig werd verbouwd en uitgebreid om hierin een tweede feestzaal te kunnen voorzien. De enige en smalle toegangspoort is vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid onvoldoende en kan evenmin een vlotte doorstroming van het autoverkeer (om hinder voor de omwonenden te beperken) garanderen. Het beroepschrift tegen de milieuvergunning 2de klasse, afgeleverd dd. 14/6/2004 door het College van Burgemeester en Schepenen, klachten en politieoptredens in het verleden doen een aanzienlijk grootschalige activiteit vermoeden. Een zeer grootschalige feestactiviteit brengt inderdaad de goede ruimtelijke ordening op deze locatie in de agrarische omgeving in het gedrang.

De aanvraag voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde activiteiten volgens art. l45bis en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en wordt stedenbouwkundig niet aanvaardbaar geacht".

Op 12 oktober 2004 adviseert de Provinciale Milieuvergunningscommissie (hierna : PMVC) op haar beurt ongunstig. Na de verschillende uitgebrachte adviezen uitvoerig te hebben geciteerd stelt de PMVC dat de inrichting stedenbouwkundig niet verenigbaar is en wat de milieutechnische evaluatie betreft, stelt zij het ongunstig advies van AMV te volgen.

1.4. Op 28 oktober 2004 treft de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen dan het thans bestreden besluit.

2. De rechtspleging

De memorie van antwoord is laattijdig ingediend. Er kan geen rekening gehouden worden met de argumenten die de verwerende partij ter ondersteuning van haar verweer ontwikkelt.

3. Ten gronde

3.1. In een enig middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit niet deugdelijk gemotiveerd is, aangezien het steunt op uitermate vage stellingen en beweringen die op geen enkele wijze onderbouwd worden, die feitelijk onjuist zijn en zelfs onderling tegenstrijdig. In het bestreden besluit worden zes stedenbouwkundige motieven vermeld : a) de uitbreiding van het koetshuis is onaanvaardbaar, b) de toegangspoort is onvoldoende voor de brandveiligheid, c) de toegangspoort veroorzaakt hinder voor de omwonenden, d) de tweede feestzaal is onaanvaardbaar, e) de feestactiviteit brengt de agrarische omgeving in het gedrang en f) artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : D.R.O.) en het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (hierna : besluit van 28 november 2003) zijn geschonden. Geen van die motieven is evenwel deugdelijk :

- het motief a) en d) wordt onvoldoende uitgelegd en is niet correct, want het koetshuis is niet uitgebreid en het wordt ook niet als een tweede volwaardige feestzaal aangewend, maar enkel als ontvangstruimte of als zaal voor kleinere feestjes;
- het motief b) is niet deugdelijk, want de vergunning is niet geweigerd wegens mogelijke problemen aangaande de brandveiligheid en de bestreden beslissing stelt overigens verderop dat de minimale brandveiligheidsvoorwaarden vervuld zijn en de opmerkingen slaan op voorwaarden waaraan voldaan kan worden. In ieder geval wordt niet uiteengezet waarom de toegangspoort vanuit het oogpunt van de brandveiligheid niet zou voldoen en antwoordt de verwerende partij niet op de argumenten die zij terzake aan haar voorgelegd hadden;
- het motief c) vormde geen weigeringsmotief en er is ook geen hinder voor de omwonenden. In ieder geval is het motief niet afdoende uiteengezet;
- het motief e) is slechts een stijlformule en is overigens niet correct, aangezien het niet de bedoeling is om grootschalige festiviteiten te organiseren;
- het motief f) is zeer summier en onduidelijk. Zij wensen een bestaand gebouw, dat niet verkrot is, te verbouwen binnen hetzelfde volume en de reglementering staat geen functiewijziging in de weg. Er wordt voorts ook voldaan aan alle voorwaarden gesteld in de artikelen 10 en 2, § 4, van het besluit van 28 november 2003 : het gebouw is ingeschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de vroegere functie kan niet gehandhaafd blijven, de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden, de afdeling Monumenten en Landschappen heeft een gunstig advies

uitgebracht en het pand is bouwfysisch niet meer geschikt voor landbouw maar wel voor een andere functie.

3.2. De tussenkomende partijen stellen dat de bestreden weigering ook steunt op de onvoldoende motivering van het besluit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem in eerste aanleg genomen heeft. Volgens hen is de stedenbouwkundige motivering geenszins vaag en algemeen en heeft de verwerende partij het advies van AROHM tot het hare gemaakt. Zij stellen voorts dat de verwerende partij geen toepassing kon maken van het besluit van 28 november 2003 omdat de voorwaarden waaronder die uitzonderingsbepalingen toegepast kunnen worden, niet vervuld zijn. Zij besluiten dat niet voldaan is aan artikel 145bis van het D.R.O., aangezien niet blijkt dat voldaan is aan artikel 10 van het besluit van 28 november 2003, aangezien niet aangetoond wordt dat de voortzetting van een landbouwbedrijf niet haalbaar is, aangezien de wijze waarop er met de gebouwen en de omgeving omgesprongen is getuigt van weinig respect voor de bescherming die deze site behoeft en aangezien de afdeling Monumenten en Landschappen nooit een gunstig advies verleend heeft. In ieder geval bevat het voormelde artikel 10 slechts de mogelijkheid om een functiewijziging toe te staan en legt het aan het bestuur geen verplichting op. De tweede tussenkomende partij benadrukt voorts ook nog dat de bestemmingswijziging er slechts is kunnen komen na ingrijpende wijzigingen en uitbreidingswerken aan het koetshuis, die evenwel niet voldoen aan de artikelen 2, § 4 en 11, 5/, van het besluit van 28 november 2003.

3.3. De verzoekende partijen stellen in hun memorie van wederantwoord nog dat de verwijzing naar de onvoldoende motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem geen motief kan vormen voor de bestreden weigeringsbeslissing.

3.4. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen nog dat ten onrechte gesteld wordt dat de weigeringsbeslissing steunt op de strijdigheid met artikel 2, § 4, van het besluit van 28 november 2003 in die zin dat het koetshuis grondig verbouwd en uitgebreid zou zijn terwijl die bepaling stelt dat er geen ingrijpende werken uitgevoerd mogen zijn. Zij betogen dat de verwerende partij in haar - laattijdige - memorie van antwoord toch zelf duidelijk aangegeven heeft dat zij niet op die grond tot het besluit gekomen is dat de aanvraag stedenbouwkundig onvergundbaar zou zijn.

3.5. Het sub 3.3 vermelde standpunt van de verzoekende partijen wordt bijgevalen. Immers, uit de devolutieve werking van een administratief beroep bij de bestendige deputatie volgt dat de deputatie de zaak in haar geheel opnieuw moet onderzoeken en dat zij haar beslissing met een eigen motivering moet onderbouwen.

3.6. Ter beantwoording van het argument dat de verzoekende partijen in hun laatste memorie aanvoeren, dient gewezen op wat volgt :

- in de memorie van antwoord stelt de verwerende partij inderdaad dat de aanvraag geweigerd is wegens planologische onverenigbaarheid om de redenen vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 26 juli 2004 waarbij de stedenbouwkundige aanvraag voor de functiewijziging naar feestzaal geweigerd wordt. Aldus, zo stelt zij, vormen de motieven voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet de reden voor de weigering van de milieuvergunning, omdat zonder meer blijkt dat de inrichting strijdt met de gewestplanbestemming en de afwijkmogelijkheid voorzien in artikel 145bis, § 2, van het D.R.O. niet geldt voor de toekenning van milieuvergunningen;

- bij het onderzoek van de stedenbouwkundige conformiteit van een milieuvergunningsaanvraag moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of de aangevraagde inrichting, met de hinder die zij veroorzaakt, ingepast kan worden in de planologische bestemming. Verhinderen de voorschriften dat het bestuur een stedenbouwkundige vergunning verleent - zoals te dezen omdat artikel 2, § 4, van het besluit van 28 november 2003 slechts een vergunning toestaat wanneer er geen ingrijpende bouwwerken zijn uitgevoerd - dan staan dezelfde regels ook een milieuvergunning voor dezelfde activiteit in de weg en zal de milieuvergunning geweigerd worden wegens stedenbouwkundige onverenigbaarheid. In die optiek heeft de verwerende partij in het bestreden besluit de stedenbouwkundige verenigbaarheid onderzocht en heeft zij daaromtrent in het bestreden besluit motieven ontwikkeld. Het afdoende karakter en de deugdelijkheid van die motieven worden bij de bespreking van het middel onderzocht zonder rekening te houden met de eventueel daarmee strijdige uitleg die de memorie van antwoord daarover zou bevatten.

3.7. Met het bestreden besluit is de door tweede verzoekster aangevraagde milieuvergunning geweigerd omdat de aangevraagde inrichting "stedenbouwkundig niet verenigbaar is", dit wil zeggen dat de reglementen inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening zich verzetten tegen de uitbating.

Het bestreden besluit bevat daarover de volgende motivering :

"Gelet op de ligging van de inrichting in een gebied van het gewestplan Antwerpen, waarvoor volgende voorschriften van toepassing zijn: landschappe-lijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op een leefbaar landbouwbedrijf, zodat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde gewestplan; dat een aanvraag tot regularisatie van de gebruikswijziging tot horeca-functie en de uitgevoerde gevelwijzigingen door het college van burgemeester en schepenen geweigerd werd; dat het beroep, ingediend bij de Raad van State bij arrest van 19.04.2004 door de Raad van State werd verworpen;

Overwegende dat een nieuwe aanvraag tot zonevreemde functiewijziging werd ingediend in het kader van de recent gewijzigde regelgeving in toepassing van artikel 43 §6 en §8 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996; dat op 26.07.2004 de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen; dat het gebouwencomplex op zich bouwfysisch geschikt is voor de uitgeoefende functie, maar dat het niet aanvaardbaar is dat het koetshuis grondig werd verbouwd en uitgebreid om hierin een tweede feestzaal te kunnen voorzien; dat de enige en smalle toegangspoort vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid onvoldoende is en evenmin een vlotte doorstroming van het autoverkeer (om hinder voor de omwonenden te beperken) kan garanderen; dat de ingediende klachten en politieoptredens in het verleden (...) een aanzienlijk grootschalige activiteit (doen) vermoeden; dat een zeer grootschalige feestactiviteit de goede ruimtelijke ordening op deze locatie in de agrarische omgeving in het gedrang brengt; dat de aanvraag niet voldoet aan de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde activiteiten volgens art. 145bis en het besluit van de Vlaamse regering van 28.11.2003;

Overwegende dat gesteld kan worden dat de exploitatie van de inrichting, die het voorwerp van de voormelde milieuvergunningsaanvraag uitmaakt, niet verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat voor de evaluatie van de elementen aangevoerd door het schepencollege, de aanvrager en de beroepsindieners, allen gehoord door de PMVC, kan verwezen worden naar het advies van de PMVC, hierboven weergegeven;

Overwegende dat de ingediende beroepen vnl. betrekking hebben op de onverenigbaarheid van de inrichting met de bepalingen van het gewestplan, het onvoldoende gemotiveerd zijn van het vergunningsbesluit, de hinder voor omwonenden (geluid, verkeer, e.d.), de brandveiligheid, de nadelige invloed op waterkwaliteit van de hofgracht en kritiek op de opgelegde vergunningsvoorwaarden dat het beroep van dhr. Smits vermeldt dat in het uittreksel van het register van de beraadslagingen een vroegere datum vermeld is dan de datum van het vergunningsbesluit; dat het dossier dat ter inzage ligt op de gemeente een uittreksel bevat van het register van de beraadslagingen van 05.04.2004 waarin vermeld is dat het college van burgemeester en schepenen akte neemt dat het openbaar onderzoek lopende is en dat de aanvraag volledig en ontvankelijk werd bevonden; dat het beroep vermoedelijk betrekking heeft op dit document; dat de vergunning werd verleend op 14.06.2004;

Overwegende dat dient gesteld te worden dat het vergunningsbesluit effectief onvoldoende gemotiveerd is, zeker m.b.t. de ruimtelijke- en stedenbouwkundige aspecten; dat in het besluit vermeld is dat het voorwerp van de aanvraag (polyvalente zaal met dansgelegenheid) verenigbaar is met de ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften; dat deze stelling niet gemotiveerd is ondanks het feit dat de inrichting in een waardevol agrarisch

gebied gelegen is en dat de aanvraag geen betrekking heeft op een agrarische- of para-agrarische activiteit; dat in het besluit wel is opgenomen dat de exploitant een stedenbouwkundige vergunning dient te bekomen waarbij er verwezen wordt naar een besluit van de Vlaamse Regering van 28.11.2003 m.b.t. toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone; dat er niet is gemotiveerd op welke gronden de inrichting in aanmerking kan komen voor het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging".

3.8. Wezenlijk is de derde alinea uit het voormelde citaat, waarin gewezen wordt op de weigering, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem op 26 juli 2004, van de stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging van hoeve naar feestzaal en waarin gerefereerd wordt aan het advies van AROHM.

Die motivering laat de verzoekende partijen toe een zicht te krijgen op de stedenbouwkundige redenen die het besluit dragen. Inderdaad, aangezien het advies van AROHM van 11 oktober 2004, dat gegeven werd in het kader van de onderhavige milieuvergunningsaanvraag, slechts de overname is van de conclusie van het advies dat de gemachtigde ambtenaar op 19 juli 2004 uitgebracht heeft over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, is het duidelijk dat AROHM voor de onderhavige zaak op dat uitgebreid advies voortbouwt. Het vermeld advies van 19 juli 2004 is in extenso opgenomen in de weigeringsbeslissing van 26 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem. De verzoekende partijen betwisten niet dat zij die beslissing en het daarin opgenomen advies kenden, hetgeen doet besluiten dat de verzoekende partijen globaal genomen over voldoende informatie beschikten om de beweegredenen van het bestuur te achterhalen en er zich in rechte tegen te verzetten.

3.9. De stedenbouwkundige onverenigbaarheid van de aangevraagde milieuvergunning steunt op de overweging dat de aanvraag niet voldoet aan de uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde activiteiten, zoals die worden toegelaten door artikel 145bis van het D.R.O. en het daarbij aansluitende besluit van 28 november 2003.

Inzonderheid wordt daarvoor te dezen rekening gehouden met volgende elementen :

- het koetshuis is grondig verbouwd en uitgebreid om er een tweede feestzaal in te kunnen onderbrengen,

- de toegangspoort is smal en niet voldoende brandveilig; de vlotte doorstroming van het verkeer is niet gegarandeerd,
- er is een vermoeden van grootschalige feestactiviteiten en dat brengt de goede ruimtelijke ordening in het agrarisch gebied in het gedrang.

Al deze elementen worden in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 19 juli 2004 uitvoerig besproken en gelinkt aan de toepasselijke bepalingen van artikel 2, 10 en 11 van het besluit van 28 november 2003. Aldus wordt daar vermeld :

- met betrekking tot de voorwaarde dat het gebouw "bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie" (artikel 2, § 4, van het besluit van 28 november 2003) : "Het oorspronkelijke koetshuis (links naast de toegangspoort bij het binnenkomen) blijkt echter dankzij ingrijpende verbouwings- en waarschijnlijk uitbreidingswerken bouwfysisch geschikt gemaakt te zijn tot tweede feestzaal, hetgeen in strijd is met de gestelde voorwaarde. Uit foto's aangebracht door een bezwaarindiener blijkt ontegensprekelijk dat het gebouw werd uitgebreid op de plek van een oorspronkelijk open afdak, hetgeen een ingrijpende verbouwing is",
- met betrekking tot de toegankelijkheid van de hoeve : "De toegang tot het complex is inderdaad nogal smal en beperkt. Dit lijkt geen veilige situatie op momenten dat er veel bezoekers aanwezig zijn; bovendien is de toegangspoort te smal voor brandweervoertuigen; de brandweer stelt in haar voorwaardelijk gunstig advies dat de toegankelijkheid voor brandweervoertuigen verbeterd moet worden; het is niet duidelijk hoe dit in de praktijk gerealiseerd kan worden: een verbreding van de historisch waardevolle poort en brug is uitgesloten" en verder (bij de toetsing van het mobiliteitsaspect van de inrichting bedoeld in artikel 11, 2/, van het besluit van 28 november 2003) : "de toegang tot de feesthoeve (is) onvoldoende: één smalle toegangspoort kan onmogelijk een veilige situatie voor de bezoekers en een vlotte verkeersafwikkeling (ten behoeve van de beperking van de hinder voor omwonenden) garanderen; deze situatie wordt stedenbouwkundig niet verantwoord geacht; aan de voorwaarde van de brandweer om de toegang voor brandweervoertuigen te verbeteren kan mijns inziens niet voldaan worden zonder te raken aan de historisch waardevolle toegangspoort",
- met betrekking tot de grootschaligheid van de verwachte activiteiten (toetsing aan artikel 11, 1/, van het besluit van 28 november 2003) : "Op basis van de ingediende plannen kan de schaal en impact van het feestcomplex moeilijk ingeschat worden; de 40 parkeerplaatsen aangeduid op het inplantingsplan geven niet de indruk van een zeer grootschalig gebeuren; volgens de bezwaarindieners is er echter sprake van een 200-tal bezoekers per avond; ook omwille van het herhaaldelijk optreden van de

politie tegen overlast, kan in werkelijkheid een grootschaligere bedrijvigheid vermoed worden (...). Er is een aanzienlijk verschil in ruimtelijk impact tussen het af- en aanrijden van 200 wagens per avond of 40" en verder : "Een zeer grootschalige feestactiviteit (met een 200-tal feestgangers per avond) zou inderdaad de goede ruimtelijke ordening op deze locatie in de agrarische omgeving in het gedrang brengen".

Uit dit alles blijkt duidelijk en op afdoende wijze waarom de inrichting volgens de verwerende partij niet in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 145bis van het D.R.O..

3.10. De verzoekende partijen bekritisieren in het middel ook de feitelijke juistheid van de motieven.

De verwerende partij heeft aangenomen dat het koetshuis ingrijpend verbouwd werd om er een tweede feestzaal van te kunnen maken. Dat standpunt wordt onderbouwd door foto's die de derde tussenkomende partij in het kader van haar bezwaar tegen de stedenbouwkundige vergunning op 26 april 2004 aan het bestuur heeft voorgelegd en die zij nu ook aan de Raad van State voorlegt. De verzoekende partijen leveren te dien aanzien ook in de onderhavige procedure geen afdoend tegenbewijs. De verwerende partij kon terecht naar dat gegeven verwijzen om de vergunning te weigeren.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de feesthoeve enkel toegankelijk is door middel van een smalle toegangspoort. De verzoekende partijen betwisten niet dat zulks de toegankelijkheid van de inrichting voor brandweerwagens belet. Het ligt ook voor de hand dat daardoor de bewegingsruimte van de bezoekers beperkt wordt en de hinder voor de omwonenden groeit zodat er geen "vlotte verkeersafwikkeling" gegarandeerd kan worden. De gemachtigde ambtenaar heeft dat in zijn advies van 19 juli 2004 vastgesteld om zijn negatief advies, wat betreft "het mobiliteitsaspect" van de aanvraag, te onderbouwen. De verwerende partij heeft geen kennelijk onredelijk gebruik gemaakt van haar beoordelingsbevoegdheid door zich bij dat advies aan te sluiten.

In ieder geval stelt de Raad van State vast dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies ook rekening gehouden heeft met de gegevens die de bezwaarindieners hem hadden verstrekt en met het herhaald optreden van de politie inzake overlast om op grond daarvan te besluiten dat, in tegenstelling tot de

ingediende plannen, er in het complex wel degelijk een "grootschalige feestactiviteit" werd uitgeoefend met mogelijk 200 aanwezigen. Ook te dien aanzien leveren de verzoekende partijen geen relevant tegenbewijs. Daaruit volgt dan dat de verwerende partij dat gegeven mede in aanmerking kon nemen om de toegankelijkheid van de hoeve te beoordelen en aldus op basis van verkeerstechnische redenen de vergunning te weigeren.

3.11. Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij wel degelijk over deugdelijke redenen beschikte om met verwijzing naar de onverenigbaarheid met de bestaande stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften, de uitbating van een feestzaal in de hoeve te weigeren.

3.12. De raadsman van de verzoekende partijen heeft bij brief van 14 oktober 2008 aan de Raad van State een afschrift overgemaakt van een ministerieel besluit van 3 september 2008 waarbij aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige regularisatievergunning wordt verleend voor het uitvoeren van bepaalde aanpassingswerken. Hij betoogt dat deze vergunning de ondeugdelijkheid aantoont van de motieven die in het bestreden besluit gehanteerd zijn.

Dat standpunt wordt niet bijgevalen. Vooreerst niet omdat het ministerieel besluit van 3 september 2008 een geheel andere inhoud heeft dan het hier bestredene, met name de functiewijziging van het gebouw tot bureau en het uitvoeren van aanpassingswerken aan de zuidelijke voorvleugel van de hoeve (het koetshuis is in de linkervoorvleugel gevestigd). Vervolgens niet omdat het resultaat van een beoordeling, die gebeurde nadat het bestreden besluit getroffen is, op zich de ondeugdelijkheid van de hier bestreden motivering niet aantoont.

3.13. Het middel is niet gegrond,

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig april tweeduizend en negen, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	L. HELLIN,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	B. THYS,	staatsraad,
Mevr.	E. IMPENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

L. HELLIN.