



BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN
Zitting van 19 december 2024

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2023159675
Referentie provincie: OMBER-2024-0456

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis, op een terrein gelegen te Kasteeldreef 54, 2980 Zoersel, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nr. 89 C 0 door **CPT**, Sporkenlaan 40, 2980 Zoersel, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Floris Sebreghts en Véronique Wildemeersch (advocaat), Borsbeeksebrug 36, 2600 Berchem (Antwerpen).

Het college van burgemeester en schepenen van **Zoersel** heeft op 8 april 2024 een voorwaardelijke vergunning afgeleverd.

Tegen dat besluit werd op 28 mei 2024 een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen door het betrokken publiek **Yves D'Hooghe**, Liersebaan 1, 2980 Zoersel, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Lieven Bogaert en Killian Stulens (advocaat), Paalsesteenweg 131, 3580 Beringen.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 juni 2024.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

Referentie omgevingsloket: 2023159675
Referentie provincie: OMBER-2024-0456

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis, op een terrein gelegen te Kasteeldreef 54, 2980 Zoersel, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nr. 89 C 0 door **CPT**, Sporkenlaan 40, 2980 Zoersel, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Floris Sebreghts en Véronique Wildemeersch (advocaat), Borsbeeksebrug 36, 2600 Berchem (Antwerpen).

Het college van burgemeester en schepenen van **Zoersel** heeft op 8 april 2024 een voorwaardelijke vergunning afgeleverd.

Tegen dat besluit werd op 28 mei 2024 een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen door het betrokken publiek **Yves D'Hooghe**, Liersebaan 1, 2980 Zoersel, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Lieven Bogaert en Killian Stulens (advocaat), Paalsesteenweg 131, 3580 Beringen.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 juni 2024.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING/VERDUIDELIJKING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

Op 21 oktober 2024 diende aanvrager een wijziging/verduidelijking van zijn aanvraag in als volgt:

- Een uittreksel uit de notulen van het CBS van Zoersel van 14 oktober 2024 wordt bijgebracht, betreffende de beslissing tot het opnemen van het koetshuis met polyvalente zaal in het vergunningenregister als vergund geacht;
- Schrapping van de gevraagde functiewijziging;
- Toevoeging van de ingedeelde inrichting en activiteit uit volgende rubrieken
 - 16.3.2^a) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
 - 32.1.1^o - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
 - 32.2.2^o polyvalente zaal (klasse 3)

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

24.07.2024: opname van de bestaande toestand in het vergunningenregister als vergund geacht.

RELEVANTE HANDHAVINGSHISTORIEK

-

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning voorwaardelijk verleend.

Volgende voorwaarden werden opgelegd:

- Voorwaarden adviesinstanties naleven;
- Fietsenstalling aan toegangspad mag niet worden gerealiseerd;
- Bestaande verharding aanwerken in porfier (niet dolomiet).

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De feestzalen vervullen een sociale rol voor de inwoners van de gemeente, de ruimtes zullen verhuurd worden. Dit was in casu reeds jaren het geval, deze functie werd echter nooit vergund. Bij deze wordt dit recht gezet en de voormalige functie van raadszaal van de gemeenteraad omgevormd naar feestzaal voor de burger.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, noch binnen de grenzen van een BPA of RUP.
- De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften geldend voor dit perceel in parkgebied.
- De aanvraag situeert zich volledig binnen de toegestane bouwstrook. Verder voldoet ze aan de geldende afstanden tegenover de perceelgrenzen en opgelegde bouwhoogtes.
- Het ontwerp is zowel qua functie, schaal en vorm verenigbaar met het wettelijk en ruimtelijk kader, en zal zo goed in de omgeving thuishoren.
- Aangezien er voldoende parkeermogelijkheid zijn in het park in de onmiddellijke omgeving van het gebouw zal de impact van het project op de plaatselijke mobiliteit gering zijn.

- Het project integreert zich volledig in de betrokken omgeving door de voormalige kenmerken en het gebruik van materialen die aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.
- Met dit ontwerp wordt een goed geïntegreerd geheel gerealiseerd dat het algemeen uitzicht van de onmiddellijke omgeving niet verstoort.
- Het gebouw blijft authentiek en past in zijn historische omgeving. De architecturale uniformiteit bevestigt de rust en de draagkracht van de omgeving. De renovatie past in een ruimtelijk verantwoord kader.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het beroepschrift luidt (samengevat) als volgt:

- Buurtbewoners vrezen een negatieve impact;
- Het voorzien van 2 feestzalen in parkgebied is strijdig met de gewestplanbestemming cfr. vaste rechtspraak van de RvVb. Hierop zijn geen uitzonderingen van toepassing bij voorliggende aanvraag;
- Aangezien het CBS een erfpachtovereenkomst heeft afgesloten met de vergunningsaanvraag is er sprake van belangenvermenging. Hierin heeft het CBS al toegevingen gedaan. Vanuit dat standpunt kan het CBS geen beslissing nemen t.o.v. de voorliggende aanvraag;
- Er wordt gevreesd voor een parkeerproblematiek:
 - Er worden geen eigen parkeerplaatsen voorzien;
 - De parkeerzones in het Park van Halle worden ook benut door bezoekers van het park, het Kasteel Hallehof en van de Castelijnhoeve. De bestaande parking is reeds oververzadigd (max. capaciteit van 453 personen en 52 parkeerplaatsen);
 - Parkeerhinder zal worden afgewenteld op de omliggende straten;
 - Ook 24 (gewone) fietsstalplaatsen zijn ontoereikend;
 - Kasteeldreef is niet voorzien om met 2 voertuigen te kruisen, en zeker niet indien er bijkomend in de berm wordt geparkeerd;
- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast:
 - Zowel vooraan als achteraan wordt een terras voorzien waar festiviteiten kunnen doorgaan (incl. buitenbar en zone voor foodtruck);
 - Er wordt geen enkele aanvraag of melding gedaan cfr. de Vlarem II-regelgeving;
- Er wordt 36 m² bijkomende bebouwde oppervlakte voorzien en de te vernieuwen verhardingen worden uitgebreid tot 254 m². De hemelwaterverordening is van toepassing, maar wordt niet nageleefd;
- Het is onduidelijk hoe het afvalwater wordt afgevoerd;
- Uit de overeenkomsten die werden afgesloten voor zowel het kasteel als voor de hoeve blijkt dat geen luidruchtige activiteiten zoals feesten mogen worden georganiseerd (en feestzalen voorzien). Dit vloeit rechtstreeks voort uit de ligging in parkgebied;
- De aanvraag is in strijd met een goede ruimtelijke ordening:
 - Feestzaal is functioneel niet inpasbaar in rustig parkgebied;
 - Mobiliteitsimpact is niet aanvaardbaar;
 - Het ruimtegebruik is niet verantwoord;
- Er ontbreekt informatie omtrent afvalwater, vetafscheiders, ... De aanvraag had onontvankelijk moeten worden verklaard.

Namens beroepers werd op 13 december 2024 een aanvullende nota bijgebracht via mail.

Deze luidt bijkomend (samengevat) als volgt:

- De aanvrager betwist de meetmethode voor geluid die de aanvrager hanteert en de conclusie die de aanvrager bekomt;
- Het ongunstige advies van ANB moet worden bijgetreden.

AANVRAGER

De naar aanleiding van het beroep ingediende nota van de aanvrager van 9 september 2024 luidt (samengevat) als volgt:

- Beroepers overwegend op ruime afstand van project gelegen;
- De aanvraag omvat geen functiewijziging, aangezien het koetshuis met polyvalente zaal als vergund geacht werd opgenomen in het vergunningenregister op 22 juli 2024;
 - Gebouw ouder dan 1962, minstens op bij in werking treding van het gewestplan Turnhout van 6 november 1977;
 - Functie als polyvalente ruimte was reeds voorhanden voor de inwerkingtreding van het BVR van 7 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen;
- ⇒ De functiewijziging die werd aangeduid bij het onderwerp van de aanvraag is zonder voorwerp;
- Uit de erfpachtovereenkomst volgt geen 'conflict of interest'. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter en wordt verleend onder het voorbehoud van burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De deputatie moet dus geen rekening houden met de bestaande erfpacht;
- De overeenkomsten met de Castelijnhoeve en kasteel Hallehof zijn niet relevant. De aanvraag heeft geen betrekking op één van die gebouwen;
- Beroepers gaan voorbij aan het feit dat de aanvrager een aangepaste projectinhoudsversie heeft ingediend, waarvoor ANB wel een (voorwaardelijk) gunstig advies heeft verleend. Hieruit blijkt dat de aanvraag geen ontbossing meer met zich meebrengt;
- Alle werken bevinden zich binnen de feitelijke rooilijn. Er is dan ook geen gemeenteraadsbeslissing vereist inzake het tracé van de wegenis;
- Het beoogde gebruik is bestaanbaar. Horecabedrijven kunnen aanvaard worden, wanneer dit gebeurt i.f.v. de openstelling van het park, binnen de bestaande gebouwen. Het bestaande gebouw uit de jaren 1930 werd reeds sindsdien gebruikt om feestjes te organiseren, vergaderingen of concerten te houden, ... Het gebouw behoudt na realisatie zijn sociale functie;
- De aanvraag doorstaat de watertoets;
- De aanvraag omvat slechts een verbouwing, binnen de afmetingen van het bestaande gebouw, m.u.v. nieuwe luifels (in totaal 26,9 m² bijkomende oppervlakte);
- Bestaande verhardingen (200 m²) worden vervangen door eurodallen (195 m²);
- Gebouw behoudt authentiek karakter;
- Geen functiewijziging en geen uitbreiding => geen mobiliteitsimpact;
- In de omgeving kunnen in totaal 137 auto's worden gestald;
- De fietsenstalling is bijkomend aan de bestaande capaciteit;
- De omliggende woningen bevinden zich op een ruime afstand, welke ruim genoeg is om geen onaanvaardbare geluidshinder te ondervinden. Bovendien wordt geen buitenbar voorzien;
- De polyvalente zaal valt onder rubriek 32.2,2^o in Vlarem II en heeft een max. geluidsniveau >85dB(A) en <95dB(A). Het betreft een klasse 3 melding.
- Het kasteel Hallerhof en het park zijn opgenomen in de Vlaamse Inventaris van het Onroerende Erfgoed. Echter wordt nergens verwezen naar het betreffende koetshuis. De aanvraag respecteert echter de bestaande vormgeving.

De aanvullende nota van de aanvrager van 21 oktober 2024, die werd gekoppeld aan het indienen van een aangepaste projectinhoudsversie luidt bijkomend (samengevat) als volgt:

- Er wordt verzocht een nieuw openbaar onderzoek te organiseren, gebaseerd op de aangepaste projectinhoudsversie;
- Er is geen gemeenteraadsbeslissing inzake het tracé van de wegen nodig, aangezien alle aanpassingen zich bevinden binnen de feitelijke rooilijn;

In een aanvullend bericht van de aanvrager van 29 november 2024 dat op het omgevingsloket werd opgeladen, werd (samengevat):

- Bijkomende gegevens m.b.t. geluidsimpact en milderende maatregelen werden bijgebracht;
- Verzocht om opnieuw advies te vragen aan ANB op basis van de bijgebrachte gegevens;
- Een uittreksel bijgebracht m.b.t. de nieuwe beslissing van het CBS inzake de opname van het gebouw als vergund geacht in het vergunningenregister.

ADVIEZEN¹

College van burgemeester en schepenen

Tijdens de beroepsprocedure: gunstig advies ontvangen op 8 augustus 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- *Bevestiging standpunt bestreden beslissing;*
- *Aanvulling met volgende motivering:*
 - *Er wordt aangegeven dat de eerdere bestemming van het koetshuis niet louter raadzaal was, wel een polyvalente ruimte waar allerlei activiteiten plaats vonden. Dit heeft nooit geleid tot problemen op het vlak van mobiliteit of geluidsoverlast.*
 - *Het gebruik van de polyvalente zaal bestond reeds voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen of het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijziging.*
 - *Het college vindt het belangrijk dat het koetshuis dat al decennia als gemeentelijk patrimonium werd gebruikt voor activiteiten voor de lokale gemeenschap en haar burgers in die functie continuïteit kent.*
 - *Het koetshuis met polyvalente zaal werd met beslissing van het college van 22 juli 2024 ook opgenomen in het vergunningenregister als vergund geacht.*
 - *De verleende toestemming om 52 maal per jaar versterkte muziek te spelen tot 03u geldt enkel voor binnenskamers en dus niet buiten. Het algemeen regelgevend kader voor geluidsoverlast buiten blijft gelden. Met de uitbater is afgesproken dat het totale palet aan activiteiten een diverse invulling kent.*
 - *De mobiliteitsimpact en het aantal parkeerplaatsen werd gunstig beoordeeld door het college en de uitbater engageerde zich om bij elke activiteit de deelnemers en de inrichter van de activiteit te stimuleren om te voet en met de fiets te komen. Er werd daarom extra fietsstalling voorzien aan het gebouw.*

Tijdens de beroepsprocedure (na wijziging van de aanvraag d.d. 21.10.2024): gunstig advies ontvangen op 20 november 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen verleent een gunstig advies aan de Deputatie van de provincie Antwerpen voor het verbouwen van het koetshuis Hallehof, het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis Hallehof en de toevoeging van een ingedeelde inrichting en activiteit (IIOA) van rubriek 16.3.2° a) - koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3), rubriek 32.1.1° - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3) en rubriek 32.2.2° - polyvalente zaal (klasse 3) op de locatie Kasteeldreef 54 te Zoersel, kadastraal gekend als afdeling 2 sectie A nrs. 88B en 89C.

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid (DIW)

Tijdens eerste aanleg: 'geen bezwaar' ontvangen op 15 februari 2024.

Tijdens de beroepsprocedure: 'geen bezwaar' ontvangen op 19 augustus 2024.

Tijdens de beroepsprocedure (na gewijzigde aanvraag d.d. 21.10.2024): 'geen bezwaar' ontvangen op 28 oktober 2024.

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 15 januari 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Uit het oorspronkelijke 'inplantingsplan nieuw' blijkt dat men ten noorden van het gebouw een toegangsweg voor voetgangers wil aanleggen in dallen. Het pad zou een lengte hebben van 20 meter en een oppervlakte van 60 m². Naast het gebouw verbreedt het pad naar een breedte van 4 meter, voor de laatste 10 meter tot aan de inkomdeur. Aangezien het pad klaarblijkelijk enkel en alleen is bedoeld om voetgangers toegang te verlenen is de breedte van het pad buiten proportie. De bestaande verharding van 1 meter breed voldoet momenteel ook om de ingang van 'zaal parkzicht' te bereiken. De overdreven voorziene verharding heeft een te grote ecologische impact.

Daarnaast wil men naast de eerste 10 meter van het pad een fietsenparking voor 24 fietsen aanleggen, met een breedte van 2 meter en lengte van 10 meter. In totaal komt dit op een breedte van 4 meter (= 2 meter pad + 2 meter fietsenstalling). Het pad en de fietsenstalling zouden geplaatst worden op de percelen met nr. 88b en 80c. Deze percelen staan niet in het overzicht van de kadastrale percelen in het omgevingsloket.

Op de percelen met nr. 88b en 80c is het Bosdecreet van toepassing. Het pad en de fietsenstalling wenst men deels te plaatsen in het bos, waar men tot 4 meter richting het bosbestand gaat. De bosrand is na plaatsbezoek bepaald en ligt op 3 meter parallel aan het gebouw en loopt verder door op perceel 80c, zie bijgevoegde foto. Dat wil zeggen de laatste 10 meter van het pad en een deel van de fietsenstalling in het bos komt te liggen. Ondanks dat er geen bomen zullen gekapt worden, geeft men wel een ander gebruik andere functie of gebruik aan de bosgrond. Dit komt neer op ontbossing overeenkomstig het Bosdecreet.

Daarnaast is er ter plaatse genoeg alternatieve ruimte om de fietsenstalling te plaatsen op de bestaande verharding, bv. op de nabijgelegen auto-parking op perceel 86D of vooraan op de oprit op perceel 80C (buiten bos)

Tijdens eerste aanleg (na bijbrengen aangepaste plannen): voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 22 maart 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Na aanleiding van ons eerste ongunstig advies op 15/01/2024 zijn er aanpassingen gebeurd aan het oorspronkelijke inplantingsplan. De maximale breedte van het pad werd versmald tot 3 meter, waardoor het pad niet meer in het bos komt te liggen op de percelen met nr. 88b en 88c.

De fietstenstalling die oorspronkelijk naast het pad was voorzien (in bos) wordt thans aangelegd vooraan op de oprit, buiten bos. Dit zorgt ervoor dat de randeffecten van de recreatie op het bos verkleind worden, aangezien de fietsen niet meer zo dicht bij de rand van het bos zullen geparkeerd worden.

De geplande werken voorgesteld in het inplantingsplan (v2) zullen geen ontbossing met zich meebrengen, in tegenstelling tot het inplantingsplan (v1).

Wel dient men rekening te houden met verstoring van de omliggende bossen bij werken waarbij hoge geluidspieken niet te vermijden zijn (bv. slijpen van stenen, draaien van betonmolen). Er kan mogelijk een tijdelijk effect zijn op de broed- of rustplaatsen van de

aanwezige beschermde soorten. Dit effect wordt als beperkt en herstelbaar beschouwd indien de voorwaarden opgenomen in de conclusie worden opgevolgd. De toepassing van de schoontijd leidt hier tot een betere bescherming van de omliggende bossen tegen de verstoring van de werken en het bijhorende geluid.

Verder moet worden vermeden dat de bosbodem van perceel 88b en 88c niet verstoord wordt bij uitvoering van de werken. Een hoge belasting van de bodem kan zorgen voor bodemverdichting, wat niet wenselijk is. Gezien de ligging bij de rand van het bos is het mogelijk dat de stammen van randbomen zullen beschadigd worden aan de stam. Hiervoor dienen geschikte maatregelen genomen te worden in de vorm van individuele boombescherming.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

- 1. Er mogen tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni geen werken uitgevoerd worden die voor hoge geluidspieken zorgen en voor verstoring zorgen naar de soorten in de omliggende bossen.*
- 2. Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de omliggende bosbodem en de omliggende strooisel- en kruidlaag toe te brengen.*
- 3. Het berijden van de omliggende bosbodem van perceel 88b en 88c met zware machines of voertuigen moet vermeden worden om verdichting van bosbodem te voorkomen.*
- 4. Indien de werken een risico inhouden voor beschadiging van wortels en stammen van randbomen van het bos dient er individuele boombescherming worden aangebracht.*

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 12 juli 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het beroep bevat geen nieuwe elementen die het oorspronkelijk advies van het Agentschap voor Natuur en Bos kunnen wijzigen. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 22/03/2024 wordt dan ook behouden.

Tijdens de beroepsprocedure (na wijziging van de aanvraag d.d. 21.10.2024): **ongunstig** advies ontvangen op 19 november 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Het Agentschap voor Natuur en Bos beschikt op basis van voorliggend dossier over onvoldoende informatie zodat strijdigheid met de beschermingsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten niet met zekerheid kan uitgesloten worden. Gelet op het voorzorgsbeginsel en artikels 10 en 14 van het Soortenbesluit van 15/05/2009 kan de vergunning niet verleend worden.

Tijdens de beroepsprocedure (na bijkomend bericht namens aanvrager d.d. 29.11.2024): **Voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen op 13 december 2024.

De aanvrager bracht naar aanleiding van het eerdere ongunstige advies van ANB een bericht bij via het omgevingsloket. In dit bericht wordt verwezen naar bijkomende informatie over de te verwachten geluidsdruk op de omgeving en de reeds voorziene milderende maatregelen.

Er werd opnieuw advies gevraagd aan ANB op 29 november 2024.

ANB bracht op 13 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies bij via het omgevingsloket. Dit advies luidt als volgt:

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 37, § 12 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Artikel 35, §4 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van 27 november 2015

Op 19/11/2024 adviseerde het Agentschap ongunstig omtrent voorliggend dossier. De aanvrager voegde als reactie, op 29/11/24, per bericht in het omgevingsloket bijkomende informatie toe omtrent de genomen schadebeperkende maatregelen.

Na screening van deze maatregelen is ons Agentschap van oordeel dat er geen schade ontstaat aan de bestaande en omliggende natuurwaarden, indien de maatregelen opgenomen worden. Ook de schadebeperkende maatregelen, opgenomen in ons advies van 12/07/2024, dienen opgevolgd. De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Volgende voorwaarden dienen opgevolgd:

- 1. Er mogen tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni geen werken uitgevoerd worden die voor hoge geluidspieken zorgen en voor verstoring zorgen naar de soorten in de omliggende bossen.*
- 2. Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de omliggende bosbodem en de omliggende strooisel- en kruidlagen toe te brengen.*
- 3. Het berijden van de omliggende bosbodem van perceel 88b en 88c met zware machines of voertuigen moet vermeden worden om verdichting van bosbodem te voorkomen.*
- 4. Indien de werken een risico inhouden voor beschadiging van wortels en stammen van randbomen van het bos dient er individuele boombescherming te worden aangebracht.*
- 5. Versterkte muziek wordt enkel binnen in het gebouw gespeeld, zonder geopende ramen en deuren.*
- 6. Gebruikers gebruiken verplicht de geluidsinstallatie van de inrichting. Haar geluidsterkte is maximaal 95 dB(A) en wordt permanent gemeten.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden, dit omwille van volgende direct werkende normen (Zie Vlaamse Codex RO):

Artikel 16, 13 §4 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997 (zorgplicht)

Artikel 10 en artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009.

Private Stichting Toegankelijk Vlaanderen (Inter)

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 19 januari 2024 en op 26 januari 2024.

Tijdens eerste aanleg (na aangepaste PIV): gunstig advies ontvangen op 15 maart 2024.

Erfgoed Voorkepen

Tijdens eerste aanleg: gunstig advies ontvangen op 15 februari 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Waardering

Het gebouw maakt deel uit van kasteeldomein Hallerhof, dat sinds 29 maart 2019 is vastgesteld op de Inventaris Onroerend Erfgoed omwille van de historische, architecturale en industrieelarcheologische waarde.

- *Historische waarde: De bouw van het voormalige koetshuis is terug te brengen tot de negentiende of vroege twintigste eeuw, maar de geschiedenis van het kasteeldomein gaat verder terug, mogelijk tot vóór de Franse Revolutie. Gedurende deze eeuwenlange geschiedenis herbergt het domein verschillende functies en is het de thuishaven of uitvalsbasis van verschillende adellijke figuren. Het gehele domein, en de daarin voorkomende gebouwen en landschapsstructuren, vertelt over de wooncultuur en het landgebruik van de goeude klasse.*
- *Architecturale waarde: Het koetshuis vertoont kenmerken van een neoclassicistische architectuur. De dakvensters onder tuitgevel gaan naar alle waarschijnlijkheid terug op de periode waarin het nieuwe kasteel in neogotische stijl wordt opgetrokken, en verlenen het gebouw een historisch gelaagd karakter. Daarnaast is het gebouw, met name aan het exterieur, nog herkenbaar als typologisch voorbeeld van een koetshuis. O.a. de grote poortopeningen en een open ruimte-indeling zijn typerend.*
- *Ten slotte krijgt de site ook een industrieel-archeologische waarde toegekend op basis van de eventuele aanwezigheid van een sluis met erfgoedwaarde aan de hofgracht langs de Liersebaan. Het is onduidelijk of deze sluis op heden nog aanwezig is en in welke mate ze erfgoedwaarde in zich draagt.*

Vanuit een breder perspectief kan het koetshuis ook een ruimtelijke contextwaarde m.b.t. zijn directe omgeving worden toegekend, daar het als bewaard bijgebouw bij een kasteel bijdraagt tot de herkenbaarheid van het ensemble. Ook de andere bijgebouwen die op de site nog aanwezig zijn en de omringende tuin- en landschapselementen dragen hiertoe bij.

Conclusie:

Op basis van de verkregen informatie en vanuit het oogpunt van de erfgoedwaarden, maakt Erfgoed Voorkepen de volgende bemerkingen:

- *Het gebouw draagt een belangrijke historische en architecturale erfgoedwaarde, alsook een grote ensemblewaarde in zich en is om deze reden te behouden.*
- *De geplande werken hebben betrekking op het buitenschrijnwerk, op de luifel en op de plattegrond van het gebouw. Hiermee grijpen ze in op gebouwdelen of onderdelen die reeds het resultaat zijn van relatief recente wijzigingen ten opzichte van een oudere of oorspronkelijke toestand. Het algemene uitzicht van het gebouw blijft daarbij grotendeels ongewijzigd. Het volledige bestaande volume blijft behouden en de meest kenmerkende – en tevens authentieke of historische – erfgoedelementen blijven bewaard.*
 - *Bij het vervangen van het buitenschrijnwerk wordt teruggerepen naar eenzelfde roedeverdeling als de bestaande toestand, die wellicht aansluit bij een historische situatie. De zwarte kleur van het nieuwe stalen schrijnwerk ligt bovendien in lijn met de donkerbruine kleur van het huidige buitenschrijnwerk. Om deze redenen blijft de impact van deze wijziging op het uitzicht van het gebouw eerder beperkt. Om de impact nog te verkleinen kan eventueel een uitvoering in hout of houtlook worden overwogen.*
 - *De nieuwe balustrade komt ter vervanging van een relatief recente balustrade (van na 1982) zonder erfgoedwaarde, en betreft een eenvoudige uitvoering waardoor ook hier geen grote impact op de erfgoedwaarde wordt verwacht.*
 - *Voor het schilderen van de achtergevel van het hoofdvolume ter hoogte van de twee bouwlaag wordt voor een aardetint gekozen. De nieuwe kleur sluit aan de rode kleur van het baksteenmetselwerk en zal om deze reden eveneens een eerder beperkte impact op het uitzicht van het gebouw betekenen. Bovendien kan van de huidige gecementeerde afwerking niet worden aangetoond dat ze van een historische situatie getuigt; vermoedelijk gaat het hier eveneens om een relatief recente aanpassing.*
 - *De luifels aan de hoofd- en zijtoegang betreffen respectievelijk een vervanging van een luifel zonder erfgoedwaarde en een nieuwe toevoeging. Ook hier gaan geen waardevolle erfgoedelementen verloren en blijft de impact op het uitzicht van het gebouw relatief beperkt.*

Om voorgaande redenen geeft Erfgoed Voorkempen een GUNSTIG ADVIES voor de voorgestelde werken.

Tijdens de beroepsprocedure: geen advies ontvangen.

Om dit advies werd verzocht op 1 juli 2024. Er werd echter geen bijkomend advies overgemaakt door deze adviesinstantie.

Pidpa Riolering

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 16 januari 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

Aangezien er duidelijk werken worden uitgevoerd aan de riolering en er bovendien ook mogelijkheden zijn tot hergebruik (sanitair) is het plaatsen van een regenwaterput verplicht. Dit dient aangepast te worden.

Tijdens eerste aanleg (na aangepaste PIV): voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 26 maart 2024.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

De aangepaste PIV voldoet aan de GSVH en de septische put werd op de plannen getekend. De voorwaarden voorgesteld in dit advies moeten strikt worden opgelegd.

HVZ Brandweer Zone Rand

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 15 januari 2024.

Tijdens eerste aanleg (na aangepaste PIV): gunstig advies ontvangen op 11 april 2024.

Provinciale omgevingsambtenaar

Verslag beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd van 4 januari 2024 t.e.m. 3 februari 2024.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

In de beroepsprocedure is omwille van de wijziging van de vergunningsaanvraag een bijkomend openbaar onderzoek georganiseerd van 30 oktober 2024 t.e.m. 29 november 2024.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 24 bezwaarschriften (waarvan 1 ondertekend door 363 personen) ontvangen. Deze bezwaren omvatten telkens een of meerdere van volgende opmerkingen (samengevat):

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

- Verlies van rust en groen;
- Vrees voor geluidsoverlast;
- Vrees voor verkeershinder;
- Ook in kasteel worden feesten gehouden in strijd met pachtvergunning;
- Bestaande vergund geachte functie betreft 'gemeenschapsvoorziening' en niet 'dagrecreatie';
- Feestzaal hoort niet thuis in parkgebied;
- Er zijn onvoldoende parkeervoorzieningen;
- Melding publiek toegankelijke lokalen waar muziek mag geproduceerd worden in onverenigbaar met omgeving (zowel omwonenden als fauna van het bos);
- Cumulatieve impact met andere evenementen is niet aanvaardbaar;
- CBS Zoersel is betrokken partij;
- Er werd geen overleg georganiseerd;
- De aanvraag ontbreekt draagvlak;
- Nu reeds geluidsoverlast tot een afstand van 3km;
- Wijzigingen in beroep zijn té ingrijpend. Dossier was onvolledig;
- CBS nam 2x vermoeden van vergunning op, terwijl slechts 1x was aangevraagd;
- Parkeerplaatsen zijn zelfs niet ingetekend op de aanvraagplannen;
- Er worden onvoldoende fietsenstallingen voorzien;
- In strijd met hemelwaterverordening;
- Er worden wel degelijk bijkomende verhardingen voorzien, terwijl deze niet in kwetsbaar gebied thuishoren;
- Het Vlare II-luik is nog steeds niet volledig aangevraagd;
- Uit de erfpachtovereenkomsten van het Kastel en de hoeve blijkt dat geen feestzalen thuishoren in dit parkgebied;
- Impact op gemeentewegen, die niet zijn opgenomen/aangeduid in de aanvraag;
- De aanvraag is strijdig met het park- en groenbeheerplan 2014-2034 (ANB);
- Ook geluidsoverlast van bezoekers op weg naar.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Op 24 september 2024 werden volgende personen gehoord door de deputatie:

- Tinne Kemland en Dimitri Sebreghts (aanvragers);
- Floris Sebreghts en Lennert Wauben (advocaten namens aanvragers);
- Yves D'hooghe (betrokken publiek)
- Kilian Stulens (advocaat namens betrokken publiek)

PROCEDURELE BEOORDELING

WIJZIGINGEN AAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG IN BEROEP

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zodanig dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is wel vereist omdat niet aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

De aangepaste aanvraag omvat echter een sterk aangepast ontwerp.

Zo wordt een functiewijziging geschrapt en worden rubrieken toegevoegd.

Het niet organiseren van een openbaar onderzoek zou de rechten van derden met zich meebrengen, aangezien belanghebbenden zich dan niet zouden kunnen uitspreken over het aangepaste ontwerp, wat een sterk verschil omvat t.o.v. de oorspronkelijk ingediende aanvraag.

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten³.

BEOORDELING OMSCHRIJVING AANVRAAG

OPMERKINGEN/HERFORMULERING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Op basis van de stukken toegevoegd aan de aanvraag en bij de lopende beroepsprocedure wordt geoordeeld dat de aanvraag een functiewijziging van gemeenschapsvoorziening naar dagrecreatie omvat.

De aanvrager geeft in het omgevingsloket aan dat het onderwerp het verbouwen en uitbreiden van een polyvalent gebouw (koetshuis Hallehof) omvat, met een functiewijziging naar dagrecreatie.

Bij 'functies bewerken – huidige toestand' geeft de aanvrager aan dat de huidige functie een openbare gemeenschapsvoorziening omvat.

Bij 'functies bewerken – gewenste toestand' duidt de aanvrager aan dat de beoogde functie dagrecreatie omvat, m.n. een polyvalent gebouw.

In zijn replieknota van 9 september 2024 stelt de aanvrager echter dat de gevraagde functie reeds aanwezig is in het gebouw en dit als vergund geacht is opgenomen in het vergunningenregister.

Dit standpunt kan echter niet geheel worden bijgetreden.

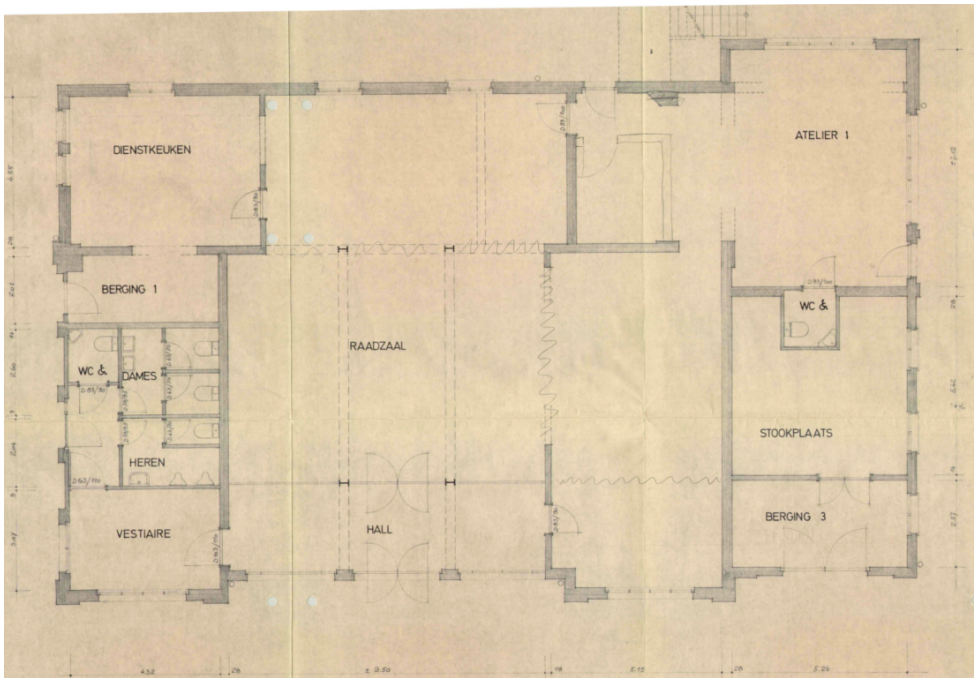
Het gebouw is gelegen op de site waar het gemeentebestuur in de jaren 1980 het gemeentehuis liet inrichten.

Op 24 juli 2024 nam het gemeentebestuur de bestaande toestand op in het vergunningenregister als vergund geacht. Het college van burgemeester en schepenen (CBS) motiveerde haar beslissing als volgt (samengevat):

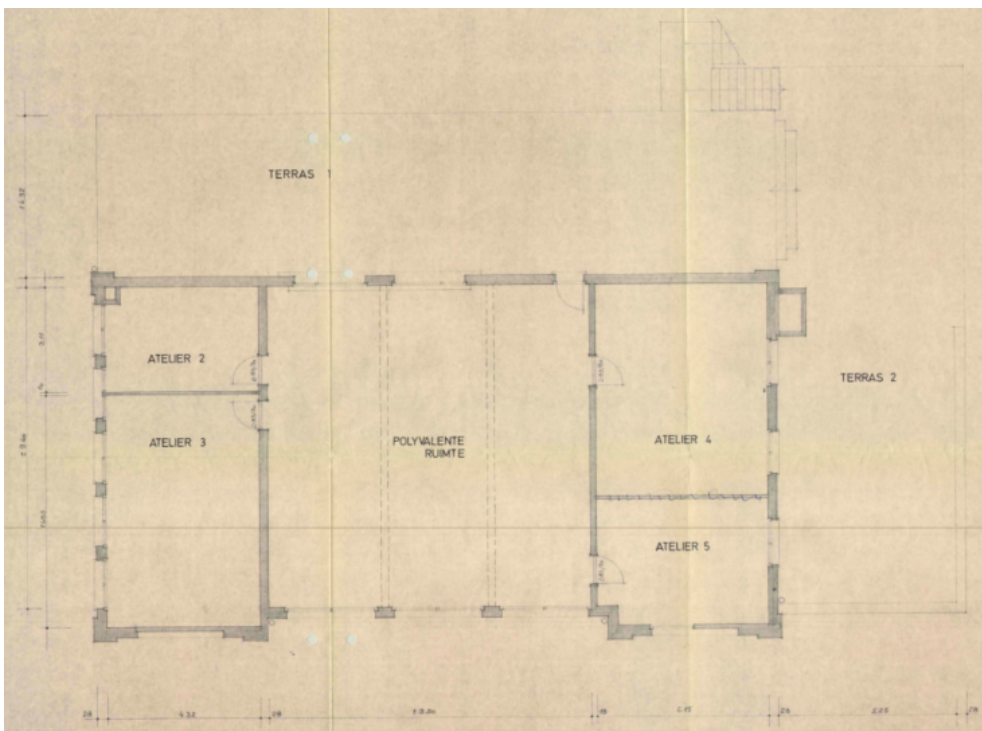
- Gebouw ouder dan 1962, minstens bij in werking treding van het gewestplan Turnhout van 6 november 1977;
- Functie als polyvalente ruimte was reeds voorhanden voor de inwerkingtreding van het BVR van 7 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen;

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De aanvrager geeft bij zijn oorspronkelijke aanvraag volgende plannen weer als vergunde toestand:



(gelijkvloers)

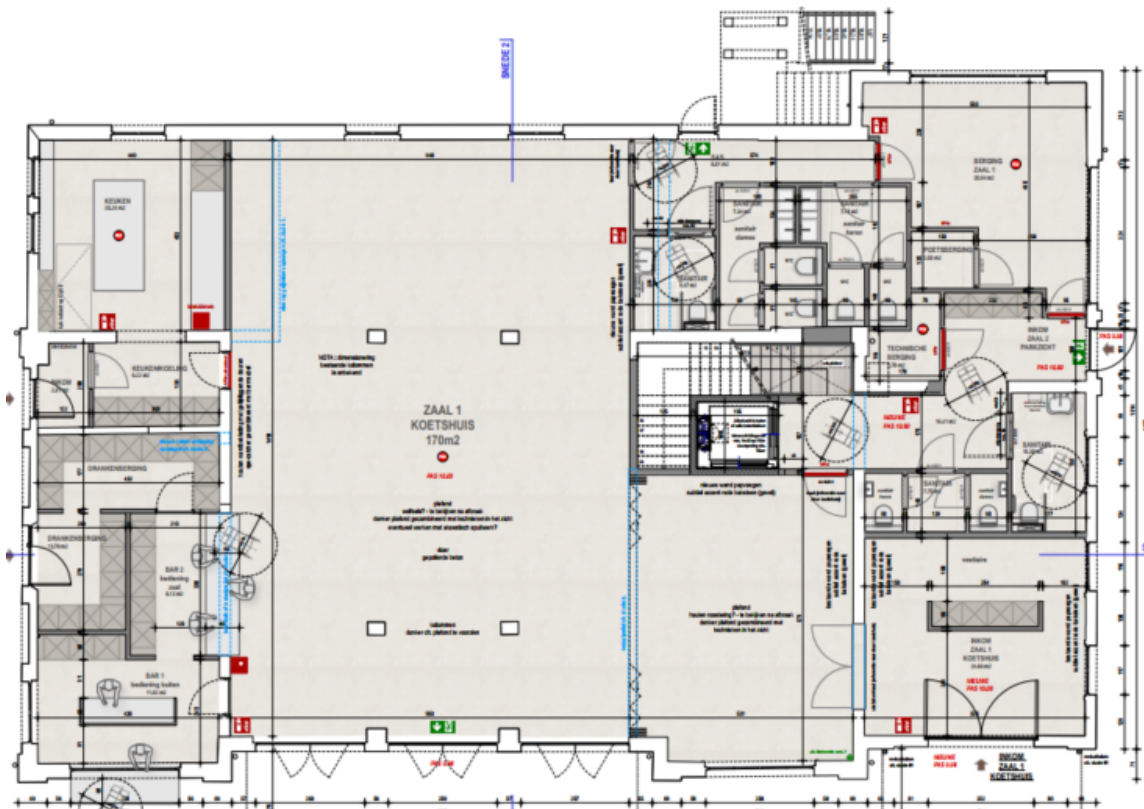


(1^{ste} verdieping)

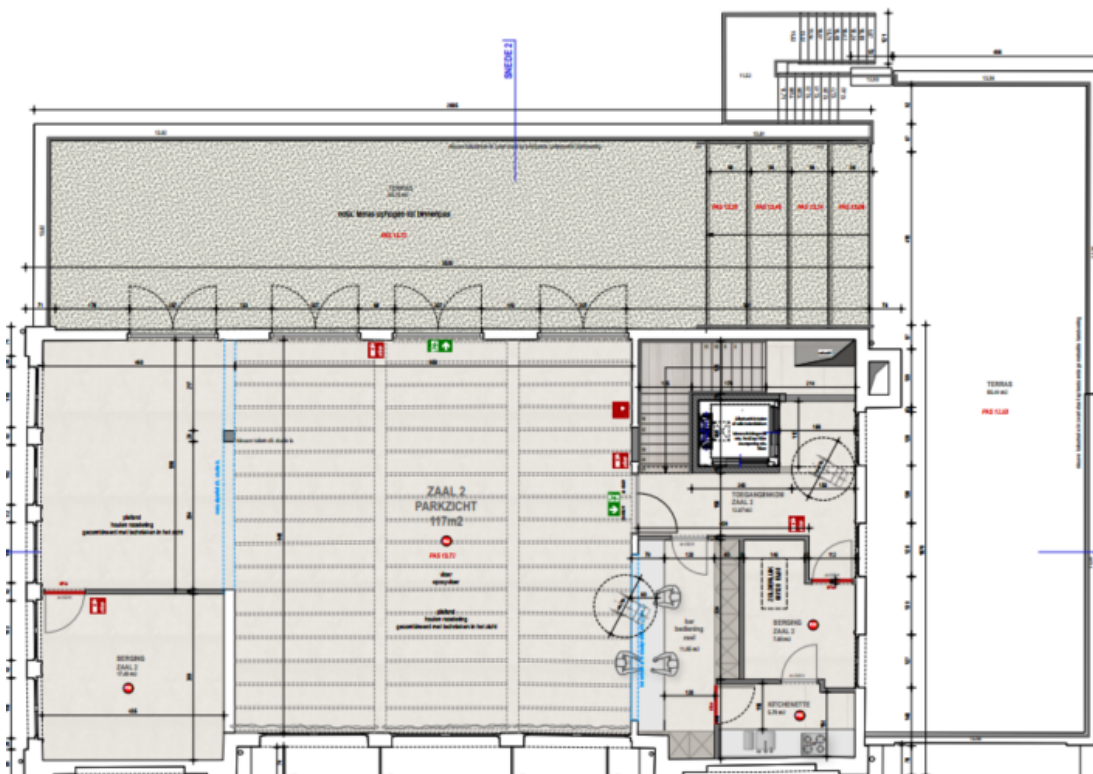
Uit deze plannen blijkt duidelijk dat op de verdieping een polyvalente ruimte vergund geacht wordt. Echter blijkt eveneens duidelijk dat op het gelijkvloers de raadzaal aanwezig is.

Een gemeenteraadszaal kan onmogelijk beschouwd worden als dagrecreatie, maar omvat een gemeenschapsvoorziening.

Op de plannen nieuwe toestand wordt geen expliciete functie vermeld, maar worden de ruimtes op zich benoemd:



(gelijkvloers)



(1e verdieping)

Aangezien de aanvrager op het omgevingsloket duidelijk vermeldt dat de beoogde functie dagrecreatie (polyvalente ruimte) omvat, moet worden geoordeeld dat minstens de oorspronkelijke aanvraag de functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar dagrecreatie omvat voor het gelijkvloers.

Op 21 oktober 2024 brengt de aanvrager een aangepaste aanvraag bij (PIV3). Hierin wordt:

- een uittreksel uit de notulen van het CBS van Zoersel van 14 oktober 2024 bijgebracht, betreffende de beslissing tot het opnemen van het koetshuis met polyvalente zaal in het vergunningenregister als vergund geacht;
- de gevraagde functiewijziging geschrapt;
- Volgende rubrieken van de ingedeelde inrichting en activiteit toegevoegd:
 - 16.3.2^oa) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
 - 32.1.1^o - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
 - 32.2.2^o polyvalente zaal (klasse 3)

In de begeleidende nota die aan deze wijziging werd toegevoegd wordt namens de aanvrager gesteld de functie van polyvalente zaal (gelijkvloers) blijkt uit de opname in het vergunningenregister d.d. 14 oktober 2024.

Om dit kracht bij te zetten wordt nog opgemerkt dat deze zaal slechts 1 maal per maand gebruikt werd i.f.v. de gemeenteraadszitting en dat deze verder steeds het gebruik als polyvalente ruimte heeft gekend.

Echter geeft de aanvrager de polyvalente ruimte, die is ingetekend op de grondplannen – nieuwe toestand, zowel op de grondplannen van de vergunde toestand als van de bestaande toestand nog steeds weer als 'raadzaal'. Er dient dan ook nog steeds uitgegaan te worden van een functiewijziging.

De opname in het vergunningenregister op 14 oktober 2024 is te recent om op zichzelf als bewijsstuk te kunnen gelden en strookt niet met de huidige plannen waarbij de bestaande toestand nog aangegeven wordt als raadzaal.

Artikel 4.2.14 VCRO stelt immers het volgende:

§2 Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd **eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister**. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

Hieruit volgt immers dat slechts na het verstrijken van 1 jaar na de opname in het vergunningenregister én zonder dat een tegenbewijs werd geleverd in deze tijdspanne, de opname op zichzelf kan gelden als bewijs van de vergund geachte toestand.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat, gelet op het feit dat een voorgaande (inmiddels terug ingetrokken) opname in het vergunningenregister reeds werd aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen RvVb door beroepsindiener, kan niet worden uitgesloten dat ook tegen de nieuwe opname een beroep zal worden ingesteld bij de RvVb.

Zonder bijkomende bewijsstukken of verduidelijkingen in de aanvraag waaruit het onderwerp ondubbelzinnig kan worden vastgelegd moet worden geoordeeld dat de aanvraag een functiewijziging van gemeenschapsvoorziening naar dagrecreatie (polyvalente ruimte) omvat.

ONLOSMAKELIJK VERBONDEN ASPECTEN

De oorspronkelijk aangevraagde handelingen zijn onlosmakelijk verbonden met andere aspecten en kunnen niet apart beoordeeld worden.

Het project is aan meerdere vergunningsplichten, vermeld in artikel 5 van het Omgevingsvergunningsdecreet, onderworpen. Het project bevat een vergunningsplichtige/meldingsplichtige ingedeelde inrichting die niet in de vergunningsaanvraag opgenomen is en die onlosmakelijk verbonden is met het project.

De onlosmakelijke verbondenheid blijkt uit de beoogde functie, die een gebruik als 2 polyvalente zalen voorziet.

De inrichting van polyvalente zalen waar muziekactiviteiten worden voorzien, zijn ingedeeld onder rubriek 32.1.,1° voor zover het maximale geluidsniveau >85dB(A) en <95 dB(A). Deze vormen zo een klasse 3 inrichting, die gebonden is aan de meldingsplicht. Indien het maximale geluidsniveau >95dB(a) is, zijn de polyvalente zalen ingedeeld onder rubriek 32.1.,2° en omvatten zijn een inrichting klasse 2, die gebonden is aan de vergunningsplicht.

Indien het maximale geluidsniveau <85dB(A) zijn dergelijke polyvalente zalen ingedeeld in rubriek 32.2.,2° en vormen zij een klasse 3 – inrichting die gebonden is aan de meldingsplicht.

Minstens moet worden opgemerkt dat een melding, dan wel een vergunningsaanvraag voor de betrokken aspecten dus gezamenlijk ingediend te worden en de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg had geen beoordeling mogen maken over één van de aspecten alleen.

De aanvrager betrok deze onlosmakelijke aspecten bij een aangepaste projectinhoudsversie (PIV3)

De aanvrager bracht op 21 oktober 2024 een aangepaste projectinhoudsversie (PIV3) bij, die volgende rubrieken van de ingedeelde inrichting en activiteit werden toegevoegd:

- 16.3.2°a) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
- 32.1.1° - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
- 32.2.2° polyvalente zaal (klasse 3)

Hierdoor kunnen alle onlosmakelijk aan elkaar verbonden aspecten worden beoordeeld.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Het project is volgens het gewestplan 16: Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977, gelegen in parkgebied.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De beroeper kan niet worden bijgetreden voor zover deze stelt dat de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming omdat feestzalen niet verenigbaar zijn met een parkgebied.

Zoals eerder in dit verslag uitvoerig besproken, omvat de aanvraag een functiewijziging naar dagrecreatie (polyvalente zaal). Verder omvat de aanvraag verbouwingen i.f.v. de uitbating als polyvalente zaal. De aanvraag omvat geen functiewijziging naar reca (feestzaal) zoals de beroeper voorhoudt in zijn beroepsschrift.

De aanvraag moet op haar eigen merites worden beoordeeld en de vergunningverlenende overheid kan en mag geen voorafname doen aan eventuele inbreuken die de aanvrager op een later tijdstip zou plegen t.o.v. de aangevraagde vergunning(en).

De beoogde dagrecreatie functie ondersteunt de sociale functie die het park moet vervullen in de ruimtelijke opbouw van het betrokken grondgebied.

Ook uit de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip 'park' volgt dat deze gebieden kunnen worden beschouwd als een (tenminste voor een deel) door de mens ontworpen en aangelegd groen gebied met een overwegend recreatieve functie. Ondergeschikt dient teven benadrukt te worden dat de polyvalente ruimtes ook de sociale functie van het park verder kunnen bevorderen.

Er wordt dan ook geoordeeld dat de beoogde functie verenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, mits de door de aanvrager bijgebrachte, aangepaste plannen worden nageleefd.

De adviezen van de private Stichting Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 19 januari 2024, 26 januari 2024 en 15 maart 2024 worden bijgetreden en eigen gemaakt.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, mits de door de aanvrager bijgebrachte, aangepaste plannen worden nageleefd.

De adviezen van pidpa riolering van 16 januari 2024 en van 26 maart 2024 worden bijgetreden en eigen gemaakt.

Mits de door de aanvrager bijgebrachte, aangepaste plannen worden nageleefd en de voorwaarden gesteld in het advies van pidpa riolering van 26 maart 2024 worden gekoppeld aan een eventuele vergunning, voldoet de aanvraag aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

VLAREM

De meldingsplichtige inrichting/activiteit dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem.

Er wordt geen inrichting of activiteit van de derde klasse gemeld in de oorspronkelijke aanvraag.

Echter werden volgende rubrieken van de ingedeelde inrichting en activiteit toegevoegd aan de aangepaste PIV3:

- 16.3.2^oa) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
- 32.1.1^o - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
- 32.2.2^o polyvalente zaal (klasse 3)

De rubrieken voldoen aan de Vlarem-wetgeving, mits de exploitant voldoet aan de algemene en sectorale voorwaarden uit de Vlarem.

Dit sluit een verdere beoordeling t.o.v. de inpasbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en de aanvaardbaarheid t.o.v. bestaande natuurwaarden niet uit. Hierop wordt verder in dit verslag teruggekomen. Uit deze beoordeling volgt dat minstens volgende bijzondere voorwaarden moeten worden gekoppeld aan een eventuele vergunning:

- Er mag geen versterkte muziek worden gespeeld met ramen of deuren open;
- Gebruikers worden verplicht de installatie van de inrichting zelf te gebruiken, die begrensd is op 95 dB(A);
- De voordeur en binnendeur aan het sas aan de inkom moeten ten allen tijde voorzien zijn van een pomp om de deuren te sluiten;
- Alle ramen en eventueel glas in deuren moeten minstens uitgevoerd zijn in dubbel akoestisch glas (-35dB);

FUNCTIE

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

De beroeper haalt in zijn beroepsschrift aan dat het voorzien van feestzalen functioneel niet inpasbaar is in parkgebied.

Er wordt echter herhaald dat de aanvraag niet het voorzien van feestzalen, maar van polyvalente zalen i.f.v. dagrecreatie omvat.

Indien de aanvrager na realisatie van de constructieve werken het gebouw een andere functie wenst aan te meten dan voorligt in deze aanvraag en zoals eerder in dit verslag reeds beoordeeld, dan dient deze opnieuw een omgevingsvergunning te bekomen voor de gewijzigde functie.

Indien de functie alsnog zou gewijzigd worden, zonder te beschikken over de vereiste omgevingsvergunning(en), dan duidt de VCRO aan welke instantie bevoegd is hier handhavend tegen op te treden.

Er wordt echter herhaald dat de vergunningverlenende overheid er niet van uit kan gaan dat de aanvrager de aangevraagde vergunning niet wenst na te leven.

Verder wordt opgemerkt dat de aanvraag zich bevindt in een ruime parkzone en dat het voorzien van bepaalde reca-activiteiten en dagrecreatiemogelijkheden mogelijk zijn en de sociale functie ervan versterken.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De aanvraag is qua schaal in verhouding tot de omgeving en heeft een verantwoord ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraagssite bestaat uit een parksite bij kasteel Hallerhof. Het te verbouwen gebouw betreft het koetshuis bij dit kasteel.

In de achtergevel op de verdieping worden 4 raamopeningen vergroot. Ook wordt deze achtergevel in aardekleurige tint geschilderd.

De verhardingen aan het koetshuis zouden worden vernieuwd (in eurodallen). Er wordt een laad- en loszone voorzien voor de drankenhandelaar naast het gebouw aan de zuidoostzijde, alsook een plaats voor een foodtruck aan de polyvalente ruimte.

Vooraan het gebouw wordt een zone tot 12 m voor het gebouw ingericht als terras bij het koetshuis.

De bestaande inplanting blijft behouden. Ook de afmetingen van het bestaande gebouw blijven integraal behouden, met uitzondering van de vernieuwing van de luifels aan de voorkant van het gebouw. De nieuwe luifels hebben een oppervlakte van slechts respectievelijk 25 m² en 1,9 m².

De bestaande verhardingen rondom het Koetshuis (200m²) worden vervangen door nieuwe eurodallen i.f.v. het terras en toegangspad (144m² en 50m²). Het aandeel verharding blijft daarbij nagenoeg identiek aan de bestaande situatie.

Er wordt daarom gesteld dat de aanvraag qua schaal, ruimtegebruik, en bouwdichtheid inpasbaar zijn op de parksite.

De visueel-vormelijke elementen en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn inpasbaar in de omgeving.

Het advies van Erfgoed Voorkepen van 15 februari 2024 wordt bijgetreden en eigen gemaakt.

Het gebouw maakt deel uit van kasteeldomein Hallerhof, dat sinds 29 maart 2019 is vastgesteld op de Inventaris Onroerend Erfgoed omwille van de historische, architecturale en industriële archeologische waarde.

- Historische waarde: De bouw van het voormalige koetshuis is terug te brengen tot de negentiende of vroege twintigste eeuw, maar de geschiedenis van het kasteeldomein gaat verder terug, mogelijk tot vóór de Franse Revolutie. Gedurende deze eeuwenlange geschiedenis herbergt het domein verschillende functies en is het de thuishaven of uitvalsbasis van verschillende adellijke figuren. Het gehele domein, en de daarin voorkomende gebouwen en landschapstructuren, vertelt over de wooncultuur en het landgebruik van de goeie klasse.
- Architecturale waarde: Het koetshuis vertoont kenmerken van een neoclassicistische architectuur. De dakvensters onder tuitgevel gaan naar alle waarschijnlijkheid terug op de periode waarin het nieuwe kasteel in neogotische stijl wordt opgetrokken, en verlenen het gebouw een historisch gelaagd karakter. Daarnaast is het gebouw, met name aan het exterieur, nog herkenbaar als typologisch voorbeeld van een koetshuis. O.a. de grote poortopeningen en een open ruimte-indeling zijn typerend.
- Ten slotte krijgt de site ook een industrieel-archeologische waarde toegekend op basis van de eventuele aanwezigheid van een sluis met erfgoedwaarde aan de hofgracht langs de Liersebaan. Het is onduidelijk of deze sluis op heden nog aanwezig is en in welke mate ze erfgoedwaarde in zich draagt.

Vanuit een breder perspectief kan het koetshuis ook een ruimtelijke contextwaarde m.b.t. zijn directe omgeving worden toegekend, daar het als bewaard bijgebouw bij een kasteel bijdraagt tot de herkenbaarheid van het ensemble. Ook de andere bijgebouwen die op de site nog aanwezig zijn en de omringende tuin- en landschapselementen dragen hiertoe bij.

Er wordt dan ook het volgende geoordeeld:

- Het gebouw draagt een belangrijke historische en architecturale erfgoedwaarde, alsook een grote ensemblewaarde in zich en is om deze reden te behouden.
- De geplande werken hebben betrekking op het buitenschrijnwerk, op de luifel en op de plattegrond van het gebouw. Hiermee grijpen ze in op gebouwdelen of onderdelen die reeds het resultaat zijn van relatief recente wijzigingen ten opzichte van een oudere of oorspronkelijke toestand. Het algemene uitzicht van het gebouw blijft daarbij grotendeels ongewijzigd. Het volledige bestaande volume blijft behouden en de meest kenmerkende – en tevens authentieke of historische – erfgoedelementen blijven bewaard.
 - Bij het vervangen van het buitenschrijnwerk wordt teruggegrepen naar eenzelfde roedeverdeling als de bestaande toestand, die wellicht aansluit bij een historische situatie. De zwarte kleur van het nieuwe stalen schrijnwerk ligt bovendien in lijn met de donkerbruine kleur van het huidige buitenschrijnwerk. Om deze redenen blijft de impact van deze wijziging op het uitzicht van het gebouw eerder beperkt. Om de impact nog te verkleinen kan eventueel een uitvoering in hout of houtlook worden overwogen.
 - De nieuwe balustrade komt ter vervanging van een relatief recente balustrade (van na 1982) zonder erfgoedwaarde, en betreft een eenvoudige uitvoering waardoor ook hier geen grote impact op de erfgoedwaarde wordt verwacht.
 - Voor het schilderen van de achtergevel van het hoofdvolume ter hoogte van de twee bouwlaag wordt voor een aardetint gekozen. De nieuwe kleur sluit aan de rode kleur van het baksteenmetselwerk en zal om deze reden eveneens een eerder beperkte impact op het uitzicht van het gebouw betekenen. Bovendien kan van de huidige gecementeerde afwerking niet worden aangetoond dat ze van een historische situatie getuigt; vermoedelijk gaat het hier eveneens om een relatief recente aanpassing.
 - De luifels aan de hoofd- en zijtoegang betreffen respectievelijk een vervanging van een luifel zonder erfgoedwaarde en een nieuwe toevoeging. Ook hier gaan geen waardevolle erfgoedelementen verloren en blijft de impact op het uitzicht van het gebouw relatief beperkt.

MOBILITEIT

De aanvraag is toelaatbaar op vlak van verkeersveiligheid en –doorstroming.

De beroeper wordt niet bijgetreden voor zover deze stelt dat de aanvraag een onaanvaardbare bijkomende mobiliteitsimpact zal realiseren.

De aanvraag voorziet het wijzigen van een gemeenschapsvoorziening in een dagrecreatievoorziening op het gelijkvloers. De bestaande functie dagrecreatie op de verdieping blijft behouden. Verder voorziet de aanvraag verbouwwerken m.b.t. de indeling van het gebouw, de raamopeningen op de verdieping en de buitenaanleg.

De huidige gemeenschapsvoorziening (raadzaal) op het gelijkvloers genereert op zich ook een mobiliteitsimpact. Dergelijke raadsalen worden niet enkel benut voor het houden van een gemeenteraadszitting, maar kunnen ook worden ingezet voor infovergaderingen, de officiële bruiloften, ... Deze organisaties impliceren steeds een ruim aantal aanwezigen.

Door de beoogde verbouwingen worden beide zalen efficiënter ingericht, en wordt ook het benutten van de buitenruimte rondom het gebouw beter mogelijk.

Echter is het voorzien van een inzetbare buitenruimte niet per definitie een capaciteitsuitbreiding.

Immers zal bij mooi weer eerder de buitenruimte gebruikt worden en de binnenruimte niet (of minstens onder-)benut en bij nat of koud weer zal dit vice versa plaats vinden.

Dit heeft geen impact op het totale aantal aanwezigen, wel op het totale aantal organisaties dat verspreid over een jaar kan plaatsvinden.

De mobiliteitsimpact per organisatie zal niet per definitie toenemen.

Bovendien zet de aanvraag bijkomend in op een modal shift door te voorzien in bijkomende fietsstalplaatsen.

Er wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag geen onaanvaardbare mobiliteitsimpact veroorzaakt.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid, mits de door de aanvrager bijgebrachte, aangepaste plannen worden toegepast.

Uit het advies van de HVZ Brandweer Zone Rand van 11 april 2024 brandweer blijkt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de wetgeving op de brandveiligheid, mits de door de aanvrager bijgebrachte, aangepaste plannen worden toegepast.

HINDER OMWONENDEN

Geluid: aanvaardbaar, mits het opleggen van voorwaarden.

Zoals eerder in dit verslag werd opgemerkt werden volgende rubrieken van de ingedeelde inrichting en activiteit toegevoegd aan de aangepaste PIV3:

- 16.3.2^oa) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
- 32.1.1^o - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
- 32.2.2^o polyvalente zaal (klasse 3)

Uit de bespreking van de soortentoets, opgenomen in het advies van ANB van 20 november 2024 blijkt dat de aanvraag in strijd kan zijn met de beschermingsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten zoals bepaald in het Soortenbesluit van 15 mei 2009. Dit omdat de oorspronkelijke geen enkele informatie bevat omtrent de verwachte geluidsdruk op de omgeving, noch milderende maatregelen ter voorkoming van schade via hoge geluidsdruk.

De aanvrager reageerde in zijn nota van 29 november 2024 hierop echter door duidelijk de milderende maatregelen op te sommen. Zowel de maatregelen die worden voorzien, als degene die reeds worden toegepast.

- Aanvrager is bereid de uitdrukkelijke voorwaarde te aanvaarden dat geen versterkte muziek gespeeld mag worden met ramen of deuren open;
- Aan de inkom werd een sas voorzien met een pomp op de voordeur en de binnendeur;
- Er is een uitgebreid ventilatiesysteem voorzien, waarbij de ramen perfect dicht kunnen blijven bij eender welke activiteit. Er kan verwarmd en gekoeld worden zonder ramen te moeten openen;
- Alle ramen werden vervangen van enkel glas naar dubbel akoestisch glas (-35dB);
- Gebruikers worden verplicht de installatie van de inrichting zelf te gebruiken, die begrensd is op 95 dB(A);

Ten overvloede voert de aanvrager aan dat een oefening werd gemaakt om de geluidsimpact t.o.v. de buitenomgeving te berekenen. Deze is opgenomen in de nota die de aanvrager bijbracht op 29 november 2024. Hieruit blijkt dat op een afstand van 5 m buiten het gebouw de impact reeds onder de waarde daalt die door ANB werd vooropgesteld.

Verder wordt opgemerkt dat de beschermde gebieden zich echter op een afstand van 350 m, resp. 420 m afstand bevinden en dat de bomen geluid maskeren door het geritsel van takken, bladeren en naalden in de wind. Plantendelen zoals stengels, bladeren, takken, hout, etc. absorberen geluid. Ruwe bast en dikke, vlezige bladeren zijn bijzonder effectief in het absorberen van geluid vanwege hun dynamische oppervlak. Bij voormelde oefening, opgemaakt door de aanvrager, wordt nog volledig abstractie gemaakt van het achtergrondgeluid van het bos dat er wel degelijk is.

De aanvrager betwist de meetmethode en de bevindingen van de aanvrager in een bericht dat op 13 december 2024 werd overgemaakt aan de dienst van de provinciale omgevingsambtenaar via mail.

Echter treedt het advies van ANB dat op 13 december 2024 werd opgeladen op het omgevingsloket de stelling van de aanvrager bij en accepteert dit de meetmethode en de conclusie die de aanvrager hanteert.

Uit dit advies volgt dat de aanvraag een aanvaardbare geluisimpact heeft, mits het naleven van volgende voorwaarden:

- 1. Er mogen tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni geen werken uitgevoerd worden die voor hoge geluidspieken zorgen en voor verstoring zorgen naar de soorten in de omliggende bossen.*
- 2. Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de omliggende bosbodem en de omliggende strooisel- en kruidlagen toe te brengen.*
- 3. Het berijden van de omliggende bosbodem van perceel 88b en 88c met zware machines of voertuigen moet vermeden worden om verdichting van bosbodem te voorkomen.*
- 4. Indien de werken een risico inhouden voor beschadiging van wortels en stammen van randbomen van het bos dient er individuele boombescherming te worden aangebracht.*
- 5. Versterkte muziek wordt enkel binnen in het gebouw gespeeld, zonder geopende ramen en deuren.*
- 6. Gebruikers gebruiken verplicht de geluidsinstallatie van de inrichting. Haar geluidsterkte is maximaal 95 dB(A) en wordt permanent gemeten.*

Mits deze milderende maatregelen als voorwaarden worden gekoppeld aan een eventuele vergunning, wordt geoordeeld dat de geluidsimpact van het aangevraagde aanvaardbaar is.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt de aanvullende nota van beroepers van 13 december 2024 de deputatie niet noopt tot een ander oordeel:

- In tegenstelling tot wat beroepers voorhouden (de luidspreker zou geen puntbron zijn) kan elkeen wel degelijk kiezen tussen een lijnbronluidspreker, dan wel een puntbronluidspreker. Puntbronluidsprekers zijn ontworpen om geluid vanuit één punt uit te stralen, waardoor het geluid in alle richtingen gelijkmatig wordt verspreid. De regels omtrent de afname van geluid zoals opgenomen in de laatste nota van de aanvrager, en overigens bijgetreden door ANB, zijn dus wel degelijk relevant.
- In tegenstelling tot wat beroepers voorhouden (het aangevraagde zou productie van geluid voorzien in een oud gebouw) moet vastgesteld worden dat het wel degelijk een volledig gerenoveerd gebouw betreft. Het ganse dak werd vervangen, binnenmuren werden geïsoleerd, ramen met enkel glas werden vervangen door

akoestisch dubbel glas, plafonds en vloeren werden geïsoleerd (zowel thermisch als akoestisch). Ten overvloede werd door de aanvragers op de hoorzitting nog meegegeven dat er binnenin nog geluidsabsorberende stoffen in de ruimte geplaatst zullen worden, zoals bv. stoffen gordijnen.

- In tegenstelling tot wat beroepers voorhouden (..... isolatie door glas werkt enkel in het geluidsspectrum van het wegverkeer) moet vastgesteld worden dat geluidswerend glas voorzien is d.m.v. één of meerdere speciale PVB-folies die tussen de glasbladen worden gekleefd. Deze PVB-folies zorgen voor een betere demping van de geluidstrillingen. Andere parameters daarbij zijn oppervlaktemassa van de glasbladen. In tegenstelling tot andere materialen biedt glas dan ook een zeer effectieve barrière voor geluidsisolatie, terwijl het de akoestiek, transparantie en lichtinval in het interieur handhaaft. Het niet poreuze oppervlak zorgt ervoor dat vreemd geluid en andere geluiden niet onbedoeld doorlekken. Glas kan dus wel degelijk geluid isoleren.
- In tegenstelling tot wat beroepers voorhouden (er zou evenmin dakisolatie zijn) is e.e.a. in strijd met wat beroepers op de hoorzitting verklaarden. Zowel op de vloer als op het plafond van het gelijkvloers, alsook op het plafond van de 1^{ste} verdieping, is wel degelijk isolatie voorzien. De ruimte onder het dak zal dan ook niet als klankkast kunnen fungeren zoals onterecht wordt voorgehouden.
- Dat de VLAREM-regelgeving enkel dB(A) als norm weerhoudt, is eigen aan die regelgeving die nochtans uitdrukkelijk voorzien is om hinder in de omgeving van ingedeelde inrichtingen te vermijden. Dat de bassen van muziek (uitgedrukt in dB(C)) hoger liggen dan de dB(A)-normen, is in deze niet relevant. Zoals eerder aangehaald, moet de aanvrager zich conformeren aan de VLAREM-normen. De berekening van de geluidsimpact werd gemaakt. Die impact is op enkele meters van het gebouw verwaarloosbaar. Een aantal meters verder zal die eveneens voor de bassen verwaarloosbaar zijn. De beroepers wonen echter op meerdere honderden meters van de betreffende inrichting. Daartussen ligt een bos / park. Het achtergrondgeluid van wind doorheen de bomen en bladeren zal al snel hoger zijn dan het geluid waarvan men overlast vreest op die afstand. Ook de hinderaspecten kunnen dus positief beoordeeld worden.

Voorgaande nota van beroepers van 13 december 2024 doet dus geen afbreuk aan het voorgaande. De deputatie treedt het voorwaardelijk gunstig advies van ANB uitdrukkelijk bij. De voorwaarden ervan moeten worden nageleefd.

Verkeersoverlast: aanvaardbaar. zie titel mobiliteit.

WATER

Het project ligt niet in signaalgebied.

Hoewel een deel van de parksite gelegen is in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstromingen, moet worden opgemerkt dat het project zelf niet ligt in overstromingsgevoelig gebied.

Het project heeft invloed op de hoeveelheid of de snelheid van de afvoer van water via het perceel door de toename van het verharde oppervlakte maar door de beperkte oppervlakte is er geen schadelijk effect.

Het project voorziet in de oprichting van gebouwen en/of het aanleggen van verhardingen. Door de toename van het verharde (dak)oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit kan de voeding van het grondwater beïnvloeden en verdroging veroorzaken. Er is geen schadelijk effect indien er voldaan is aan de hemelwaterverordening (zie bespreking hierboven).

De aanvraag voorziet niet in een ondergrondse constructie.
Het grondwaterstromingspatroon zal niet beïnvloed worden.

Er wordt geen bemaling aangevraagd.

Het project voorziet niet in een grondwaterwinning.

NATUUR EN BOS

De aanvraag is in overeenstemming met het Bosdecreet, mits het toepassen van de aangepaste plannen, en het opleggen van voorwaarden.

De oorspronkelijke aanvraag gaat gepaard met een ontbossing.

Uit het oorspronkelijke 'inplantingsplan nieuw' blijkt immers dat men ten noorden van het gebouw een toegangsweg voor voetgangers wil aanleggen in dalen. Het pad zou een lengte hebben van 20 meter en een oppervlakte van 60 m². Naast het gebouw verbreedt het pad naar een breedte van 4 meter, voor de laatste 10 meter tot aan de inkomdeur.

Daarnaast wil men naast de eerste 10 meter van het pad een fietsenparking voor 24 fietsen aanleggen, met een breedte van 2 meter en lengte van 10 meter. In totaal komt dit op een breedte van 4 meter (= 2 meter pad + 2 meter fietsenstalling). Het pad en de fietsenstalling zouden geplaatst worden op de percelen met nr. 88b en 80c, waarop echter het Bosdecreet van toepassing is.

De laatste 10 m van het pad en ook de fietsenstalling wenst men deels te plaatsen in het bos, waar men tot 4 m richting het bosbestand gaat. Ondanks dat er geen bomen zullen gekapt worden, geeft men wel een ander gebruik andere functie of gebruik aan de bosgrond. Dit komt neer op ontbossing overeenkomstig het Bosdecreet.

Er werd echter geen ontheffing van het ontbossingsverbod bekomen.

Daarnaast is er ter plaatse genoeg alternatieve ruimte om de fietsenstalling te plaatsen op de bestaande verharding, bv. op de nabijgelegen auto-parking op perceel 86D of vooraan op de oprit op perceel 80C (buiten bos).

De aanvrager bracht echter aangepaste plannen bij, waarbij de maximale breedte van het pad werd versmald tot 3 meter, waardoor het pad niet meer in het bos komt te liggen op de percelen met nr. 88b en 88c.

Ook werd de fietsenstalling op deze aangepaste plannen verplaatst naar vooraan op de oprit, buiten de boszone. Dit zorgt ervoor dat de randeffecten van de recreatie op het bos verkleind worden, aangezien de fietsen niet meer zo dicht bij de rand van het bos zullen geparkeerd worden.

De geplande werken zullen geen ontbossing met zich meebrengen, mits de aangepaste plannen worden toegepast.

Wel wordt het advies van ANB van 13 december 2024 bijgetreden en eigen gemaakt en wordt voorgesteld om volgende voorwaarden te koppelen aan een eventuele vergunning:

- 1. Er mogen tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni geen werken uitgevoerd worden die voor hoge geluidspieken zorgen en voor verstoring zorgen naar de soorten in de omliggende bossen.*
- 2. Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de omliggende bosbodem en de omliggende strooisel- en kruidlaag toe te brengen.*
- 3. Het berijden van de omliggende bosbodem van perceel 88b en 88c met zware machines of voertuigen moet vermeden worden om verdichting van bosbodem te voorkomen.*
- 4. Indien de werken een risico inhouden voor beschadiging van wortels en stammen van randbomen van het bos dient er individuele boombescherming worden aangebracht.*

5. Versterkte muziek wordt enkel binnen in het gebouw gespeeld, zonder geopende ramen en deuren. Gebruikers gebruiken verplicht de geluidsinstallatie van de inrichting. Haar geluidsterkte is maximaal 95 dB(A) en wordt permanent gemeten

Mits aan al de hierboven vernoemde voorwaarden wordt voldaan zal er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaan.

ERFGOED, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De handeling aan het in de inventaris opgenomen erfgoedobject kan worden toegestaan.

Het bestaande koetshuis is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 28 november 2014. De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

De aanvrager stelt in zijn replieknota dat het koetshuis wel deel uitmaakt van het kasteeldomein dat is opgenomen in de VIOE, maar op zich niet omschreven is.

Uit het advies van Erfgoed Voorkepen van 15 februari 2024, wordt echter duidelijk geschetst dat het koetshuis wel degelijk onderdeel uitmaakt van het geïnventariseerde erfgoed.

Minstens blijkt hieruit dat het betreffende goed over erfgoedwaarde beschikt.

Dit advies wordt bijgetreden en eigen gemaakt.

Hieruit blijkt dat de voorliggende aanvraag de erfgoedwaarden van het geïnventariseerde pand niet schaadt.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Er werd een omgevingsberoep (OMBER-2024-0456/OMV 2023159675) ingesteld tegen de voorwaardelijke vergunning voor het verbouwen van het koetshuis Hallehof met functiewijziging van raadzaal naar feestzaal en het vernieuwen van verhardingen aan het koetshuis te Zoersel, Kasteeldreef 54.

➤ **Vergunning** wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte in beroep gewijzigde stedenbouwkundige plannen van 21 oktober 2024.

❖ Onder volgende voorwaarden:

- Volgende voorwaarden uit de adviezen van ANB van 22 maart 2024 en van 12 juli 2024 en 13 december 2024 moeten strikt worden nageleefd:
 - *Er mogen tijdens de standaard schoontijd van 1 april tot en met 30 juni geen werken uitgevoerd worden die voor hoge geluidspieken zorgen en voor verstoring zorgen naar de soorten in de omliggende bossen.*
 - *Het is verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de omliggende bosbodem en de omliggende strooisel- en kruidlaag toe te brengen.*
 - *Het berijden van de omliggende bosbodem van perceel 88b en 88c met zware machines of voertuigen moet vermeden worden om verdichting van bosbodem te voorkomen.*
 -

- *Indien de werken een risico inhouden voor beschadiging van wortels en stammen van randbomen van het bos dient er individuele boombescherming worden aangebracht.*
 - De voorwaarden uit het advies van Pidpa Riolering van 26 maart 2024 moeten strikt worden nageleefd;
- De vergunning houdt een **aktenaam** in voor exploitant inzake de exploitatie van de ingedeelde inrichting/activiteit, zodat de inrichting volgende rubrieken bevat:
- 16.3.2°a) – koelinstallaties tussen de 5 en de 200 kW (klasse 3);
 - 32.1.1° - publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tussen de 85 en de 95 dB(A) (klasse 3);
 - 32.2.2° polyvalente zaal (klasse 3)
- ❖ De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM zijn van toepassing. De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.
- ❖ Onder volgende bijzondere milieuvoorwaarden:
- Versterkte muziek wordt enkel binnen in het gebouw gespeeld, zonder geopende ramen en deuren;
 - Gebruikers worden verplicht de installatie van de inrichting zelf te gebruiken, die begrensd is op 95 dB(A);
 - De voordeur en binnendeur aan het sas aan de inkom moeten ten allen tijde voorzien zijn van een pomp om de deuren te sluiten;
 - Alle ramen en eventueel glas in deuren moeten minstens uitgevoerd zijn in dubbel akoestisch glas (-35dB);

De hieronder opgesomde plannen en bijlagen zijn een onderdeel van deze beslissing en behoren tot het voorwerp van de vergunning of weigering:

Documentnaam	SHA-256 hash
plannenset.pdf	f87a2ed2b9a25ab932b9bd290fa2467b5616462afd99dc4e0029b78b7ec1e6a8
advies ANB - 13 december 2024.pdf	fdba0ce976800aaf0aff162617741053698d6ee15ed63fa3da8a1a3428cb7f40
advies pidpa-riolering.pdf	3c409bd660e7cad40cda5d7f391f9589fd3f71e33a4aae681f642c457333ea55

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen. De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking

(artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 **Start vergunningsduur**

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 **Verval in geval van vergunning**

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 **Beroepsmogelijkheid**

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Postadres:

Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Bezoekersadres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Antwerpen, in zitting van 19 december 2024.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Mireille Colson, mevrouw Jinnih Beels, de heer Jan De Haes, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:

De Provinciegriffier,

Maarten Puls

De Voorzitter,

Cathy Berx