

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0496 van 22 juli 2014  
in de zaak 1011/0724/A/8/0672

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende partijen:*

de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 (bus 2)  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 10 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend in functie van een bestemmingswijziging namelijk een poolhouse met saunamogelijkheid en openluchtwembad bestemd voor privé-verhuur en louter op afspraak.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 3 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VANBRABANT die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer en mevrouw ■■■■ – ■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 19 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen om daarover ten gronde anders te oordelen.

## **IV. FEITEN**

Op 13 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning in functie van een bestemmingswijziging, namelijk een poolhouse met saunamogelijkheid en openluchtzwembad bestemd voor privé-verhuur en louter op afspraak (complementaire commerciële functie).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Met name werd op 26 november 1970 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een verkavelingsvergunning voor 12 kavels verleend.

Op het perceel, in kwestie ■■■, werd een woning met tuinhuis opgericht.

De verkavelingsvergunning werd gewijzigd bij besluit van 12 augustus 2009 voor het desbetreffende lot ■■■ in functie van het bouwen van een zwembad met poolhouse.

Op 25 november 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een poolhouse met zwembad.

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor een poolhouse met zwembad hebben de tussenkomende partijen het plan opgevat om dit op kleinschalige basis te verhuren aan particulieren, reden waarom zij een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften hebben ingediend, meer bepaald het wijzigen van de bestemming van de bijgebouwen (zwembad met poolhouse) naar een complementaire commerciële functie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst verleent op 22 september 2010 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 oktober 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Ongunstig. De gevraagde wijziging kan niet worden toegestaan.*

*De complementaire commerciële bestemming voor het poolhouse met openluchtwembad is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar. Het betreft hier een verkaveling bestemd voor ééngezinswoningen, waar geen complementaire functies mogelijk zijn. Het voorzien van een publieke, commerciële functie in de tuin is dan ook zeker niet wenselijk; dit zal immers ontegensprekelijk hinder veroorzaken voor de omwonenden van deze residentiële omgeving wat onaanvaardbaar is.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst weigert op 10 november 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 9 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet-gedateerd verslag om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*De aanvraag voor de commerciële uitbating van een kleinschalig saunacomplex met zwembad, waarvoor de onderhavige wijziging van de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning werd ingediend, is bestaanbaar met het woongebied. De aard en de omvang van de bedrijvigheid is zeer beperkt.*

*Het gaat om een bestaand en vergund poolhouse met sauna en een openluchtzwembad met een totale oppervlakte van minder dan 100m². Het complex wordt op afspraak aan 2 á 4 personen tegelijkertijd (tot 's avonds 22u) verhuurd. De sauna-activiteiten vinden hoofdzakelijk binnenin plaats. Om de privacy en rust te garanderen worden de constructies afgeschermd door beplantingen en afsluitingen. Ze staan bovendien diep in de tuin ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, zodat de omwonenden er zo min mogelijk hinder van ondervinden.*

*De omgeving is hoofdzakelijk een residentiële wijk. Volgens beroeper bevindt zich in de straat nog een drukkerij en schrijnwerkerij, doch geen vergunningen worden bijgebracht. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het Albertkanaal. Overigens betreft het een bestemmingswijziging van de bijgebouwen, dus complementair aan het wonen in het hoofdgebouw. De woonfunctie van het gebied wordt bijgevolg niet in het gedrang gebracht.*

*Het gunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt ook in beroep bijgetreden. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ordening aanvaard worden.*

*...*

Na de hoorzitting van 1 februari 2011 beslist de verwerende partij op 3 februari 2011 met een identieke motivering om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekend schrijven van 23 februari 2011 dat werd ontvangen op 24 februari 2011.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 25 maart 2011, is bijgevolg tijdig ingesteld.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechte vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van de artikelen 4.3.1 en 1.1.4 VCRO, schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheid- en het zorgvuldigheidsbeginsel (thans uitdrukkelijk bepaald in artikel 4.7.21, §1 VCRO) en de schending van artikel 4.7.23 VCRO.

Het middel valt uiteen in twee onderdelen.

In een eerste onderdeel genomen uit de schending van de goede ruimtelijke ordening stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing “zonder enige redengeving” tot het besluit komt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord.

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Zij licht haar standpunt als volgt toe:

“ ...

*Het betreft hier een verkaveling bestemd voor ééngezinswoningen, waar geen complementaire functies mogelijk zijn; Het voorzien van een publieke, commerciële functie in de tuin is dan ook zeker niet wenselijk; dit zal immers ontegensprekelijk hinder veroorzaken voor de omwonenden van deze residentiële omgeving wat onaanvaardbaar is;*

*Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;*

*Er werd reeds een wijziging goedgekeurd betreffende het lot voor de oprichting van een zwembad met poolhouse. Deze wijziging werd goedgekeurd, vermits deze constructies in functie waren van een normale tuinuitrusting;*

*Nu vraagt men echter de wijziging van deze constructies tot complementaire commerciële bestemming, d.w.z. dat men het poolhouse met saunamogelijkheden en openluchtwembad wil bestemmen voor privé-verhuur op afspraak;*

*De betreffende verkaveling is enkel bestemd voor ééngezinswoningen;*

*Het betreft hier dan ook een omgeving waar tot op heden nagenoeg enkel residentieel wonen voorkomt;*

*Het voorzien van een publieke, commerciële functie in de tuin is in deze omgeving vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook zeker niet wenselijk; Het voorzien van een publieke functie in de tuin veroorzaakt ontegensprekelijk hinder voor omwonenden, wat*

*onaanvaardbaar is; De tuinzone dient bestemd te blijven voor privé-gebruik, zoals duidelijk voorzien was in de verkaveling;*

*Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;*

*De gevraagde wijziging kan niet worden toegestaan; De complementaire commerciële bestemming voor het poolhouse met openluchtwembad is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar; Het betreft een verkaveling bestemd voor eengezinswoningen, waar geen complementaire functies mogelijk zijn; Het voorzien van een publieke, commerciële functie in de tuin is dan ook zeker niet wenselijk; dit zal immers ontegensprekelijk hinder veroorzaken voor de omwonenden van deze residentiële omgeving wat onaanvaardbaar is;”*

*...”*

De verzoekende partij stelt dat de vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet beoordelen met inachtneming van de beginselen uiteengezet in artikel 4.3.1, §2 VCRO en dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 vereisen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

De verzoekende partij voert aan dat de – beweerdelijk zeer summiere - motivering van het bestreden besluit “onaanvaardbaar” is. Zij beperkt zich verder tot het letterlijk citeren van de motivering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij besluit dat “uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanige dan ook bevat”.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep vormt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat hiervan “geen spoor van te vinden is” in de bestreden beslissing.

2.

Met betrekking tot het eerste onderdeel merken de tussenkomende partijen vooreerst op dat de verzoekende partij wel de bepalingen aanhaalt die zouden geschonden zijn, doch dat in het gehele verzoekschrift de aangevoerde schending van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht niet concreet wordt gemaakt of bewezen.

De tussenkomende partijen stellen dat de relevante passages uit het verzoekschrift aangaande de schending van de goede ruimtelijke ordening zijn terug te brengen tot twee argumenten: met name dat de verkaveling enkel bestemd is voor ééngezinwoningen en er geen complementaire functies mogelijk zijn, en dat het voorzien van een publieke functie in de tuin ontegensprekelijk hinder veroorzaakt voor omwonenden, wat onaanvaardbaar is.

De tussenkomende partijen stellen dat de bestreden beslissing wel degelijk gemotiveerd is en dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gebeurd op grond van de decretale beoordelingscriteria.

Zij citeren de motivering uit de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat “de beperkte aard en omvang van de bedrijvigheid, de afscherming van de bedrijvigheid naar de omgeving toe door middel van beplantingen en afsluitingen, de aanwezigheid van andere bedrijvigheden in de omgeving en het behoud van de woonfunctie in het hoofdgebouw” hebben geleid tot een positieve beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zodoende heeft de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met “de inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en hinderaspecten” aldus de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen betwisten dat er geen complementaire functies mogelijk zijn. Zij stellen dat er op vandaag ook reeds kleinschalige commerciële projecten aanwezig zijn in de buurt van hun woning, en verwijzen naar een private schrijnwerkerij en een drukkerij in hun straat.

De tussenkomende partijen betwisten verder dat het voorzien van een commerciële functie in de tuin hinder voor de omwonenden zal veroorzaken. Zij stellen dat de verzoekende partij op geen enkele wijze concreet uiteenzet waaruit de hinder zou bestaan (visueel, geluidshinder, privacy, ...).

De tussenkomende partijen stellen dat de motivering uit de bestreden beslissing met betrekking tot de hinderaspecten, die verwijst naar de afscherming van de constructies door beplantingen en afsluitingen en de diepe inplanting op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, afdoende is.

De tussenkomende partijen stellen dat er geen sprake kan zijn van enige hinder aan de straatzijde gelet op de ligging achterin hun tuin, en dat de achterzijde van hun tuin grenst aan het Albertkanaal zodat ook hierlangs geen hinder te verwachten valt.

Verder stellen zij dat het poolhouse op voldoende afstand van de perceelsgrenzen is ingeplant, en dat hun tuin volledig omzoomd is, zodat de omwonenden geen hinder zullen ondervinden van de exploitatie van het saunacomplex.

Het gaat om een sauna bestemd voor kleinschalig privé-gebruik voor 2 tot 4 personen, waarbij de nadruk wordt gelegd op luxe en rust.

De hoofdactiviteiten van het wellnesscomplex spelen zich indoor af, nu de sauna en wellness in het poolhouse gesitueerd zijn. Buiten bevindt zich enkel het zwembad en een overdekt terras. Aangezien sauna voornamelijk een winteractiviteit is, valt de potentiële geluidshinder te verwaarlozen volgens tussenkomende partijen, te meer daar er wordt gemikt op koppels of kleine groepjes op zoek naar rust en luxe.

Verder worden op de oprit van tussenkomende partijen 2 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, hetgeen ruimschoots voldoende is gezien de maximumcapaciteit van 4 personen (2 koppels).

De tussenkomende partijen stellen verder dat de bewering dat de uitbating van de sauna hinder voor de buurt zal veroorzaken, in strijd is met de mening van de buurt zelf.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partijen niet aan dat de motivering in het bestreden besluit met betrekking tot de goede plaatselijke ordening kennelijk onredelijk is, en stelt zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats van de overheid.

Tenslotte stellen de tussenkomende partijen met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een positieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inhield, en dat dit verslag integraal in de bestreden beslissing is overgenomen.

Verder stellen zij dat de verzoekende partij niet onwetend is over de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu zij zelf dit verslag als stuk voegt in haar stukkenbundel.

Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot artikel 121 DRO stellen de tussenkomende partijen dat er geen enkele bepaling bestaat die de deputatie verbiedt om rekening te houden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het desgevallend te volgen en zich eigen te maken, en dat het evenmin is vereist dat de deputatie zich uitdrukkelijk moet aansluiten bij dit verslag wanneer zij dit verslag overneemt in het bestreden besluit.

De tussenkomende partijen besluiten dat aan de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel is voldaan omdat de beslissing de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen aangeeft waarop zij is gegrond en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd overgenomen.

3.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij haar uiteenzetting van het middel uit het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij haar beslissing ter zake niet afdoende heeft gemotiveerd.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning niet kan worden ingewilligd aangezien in de omgeving tot op heden nagenoeg enkel residentieel wonen voorkomt en aangezien het voorzien van een publieke functie in de tuin “ontegensprekelijk hinder” veroorzaakt voor de omwonenden.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is



uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

In zoverre de verzoekende partij in het middel stelt dat de verwerende partij “zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord”, stelt de Raad vast dat het middel feitelijke grondslag mist.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing wel degelijk dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en bevat de bestreden beslissing wel degelijk een uitdrukkelijke motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Zo overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag voor de commerciële uitbating van een kleinschalig saunacomplex met zwembad, waarvoor de onderhavige wijziging van de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning werd ingediend, is bestaanbaar met het woongebied. De aard en de omvang van de bedrijvigheid is zeer beperkt.*

*Het gaat om een bestaand en vergund poolhouse met sauna en openluchtwembad met een totale oppervlakte van minder dan 100m². Het complex wordt op afspraak aan 2 á 4 personen tegelijkertijd (tot 's avonds 22u) verhuurd. De sauna-activiteiten vinden hoofdzakelijk binnen plaats. Om de privacy en rust te garanderen worden de constructies afgeschermd door beplantingen en afsluitingen. Ze staan bovendien diep in de tuin ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, zodat de omwonenden er zo min mogelijk hinder van ondervinden.*

*De omgeving is hoofdzakelijk een residentiële wijk. Volgens beroeper bevindt zich in de straat nog een drukkerij en een schrijnwerkerij, doch geen vergunningen worden bijgebracht. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het Albertkanaal. Overigens betreft het een bestemmingswijziging van de bijgebouwen, dus complementair aan het wonen in het hoofdgebouw. De woonfunctie van het gebied wordt bijgevolg niet in het gedrang gebracht.*

*Het gunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt ook in graad van beroep bijgetreden. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ordening aanvaard worden.*

...”

Deze beoordeling is volledig gelijklopend met het positief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarvan de inhoud integraal in de bestreden beslissing wordt overgenomen.

De verzoekende partij beperkt zich in het middel in essentie tot de bewering dat het voorzien van een publieke functie in de tuin in deze residentiële omgeving niet wenselijk is en “ontegensprekelijk hinder voor omwonden” zal veroorzaken.

De verzoekende partij beperkt zich tot de loutere stelling dat de motivering van de bestreden beslissing “onaanvaardbaar is”, doch laat volledig na om concreet aan te geven op welke punten de opgegeven motivering in de bestreden onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De verzoekende partij beperkt zich in het middel in essentie tot het quasi letterlijk hernemen van de bezwaren tegen de aanvraag uit haar eerder ongunstig advies, maar laat volledig na om de nochtans pertinente motivering uit de bestreden beslissing aan inhoudelijke kritiek te onderwerpen.

De verzoekende partij poneert wel dat de verwerende partij de aanvraag niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO, maar laat volledig na om aan te geven welke criteria of aandachtspunten ten onrechte niet bij de beoordeling zouden betrokken zijn.

Met de tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld aan de hand van de relevante decretale criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, aangezien de aard en de omvang van de bedrijvigheid zeer beperkt is (sauna met openluchtzwembad van minder dan 100m<sup>2</sup>, sauna op afspraak voor 2 á 4 personen tot 's avonds 22u), de privacy en rust gegarandeerd wordt door de afscherming van de constructies door beplantingen en afsluitingen en door de inplanting van het complex diep in de tuin (die aan de achterzijde aan het Albertkanaal grenst) en op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, en de woonfunctie van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht.

Met de tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zodoende bij haar beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met de inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de hinderaspecten van de aanvraag.

De verzoekende partij laat volledig na om deze uitdrukkelijke beoordeling door de verwerende partij concreet te bekritisieren, en laat volledig na om aan te geven welke relevante aandachtspunten en criteria ten onrechte niet zouden betrokken zijn in de beoordeling.

Eveneens met de tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij wel stelt dat het saunacomplex “ontegensprekelijk hinder” zal veroorzaken voor de omwonenden, maar dat zij volledig nalaat om aan te geven om welke hinder het zou gaan, laat staan dat zij aannemelijk maakt dat er hinder zal worden veroorzaakt die het aanvaardbare overstijgt.

Uit de uitdrukkelijke motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij van oordeel is dat de hinder voor de omwonenden beperkt is, waarbij zij rekening heeft gehouden met het zeer beperkt karakter van de aard en de omvang van de bedrijvigheid, de afscherming van de constructies met beplantingen en afsluitingen en de inplanting van de constructies diep in de tuin die langs de achterzijde aan het Albertkanaal grenst en op voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

De verzoekende partij maakt helemaal niet aannemelijk dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat de verwerende partij door zodoende te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening de haar toegekende appreciatiebevoegdheid te buiten zou zijn gegaan.

4.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partij stelt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep overeenkomstig dit artikel vormt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat in het bestreden besluit “geen spoor te vinden is” van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zoals toegelicht in het feitenrelaas, heeft de verwerende partij beslist om het beroep in te willigen conform het positief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en heeft zij de relevante overwegingen uit het positief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig overgenomen in de tekst van de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij op de hoogte was van de strekking en de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu zij zelf dit verslag als stuk heeft gevoegd bij haar inleidend verzoekschrift.

Aangezien de verzoekende partij dus op de hoogte was van de strekking en de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de motivering van het bestreden besluit volledig overeenstemt met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de verzoekende partij geen belang bij de ingeroepen schending van artikel 4.7.23 VCRO.

Het tweede middelonderdeel is niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

Het enig middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer en mevrouw ■■■■■ – ■■■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Pieter Jan VERVOORT