

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0607
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0184-A

Verzoekende partij	de heer Jan WILLEMS vertegenwoordigd door advocaat Pascal MALLIEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EDEGEM vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 29 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een gastenverblijf op een perceel gelegen te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 396, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 54D3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 januari 2019.

De heer Jan WILLEMS en advocaat Pascal MALLIEN voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jean-Christophe BEYERS, *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 21 februari 2017 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een gastenverblijf” op een perceel gelegen te 650 Edegem, Mechelsesteenweg 396.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 deels in woonpark en deels in parkgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 1 ‘Mussenburg- 4^{de} herziening’ (hierna: BPA ‘Mussenburg’) goedgekeurd op 10 juni 2010, in een zone voor woonpark.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De tussenkomende partij weigert op 29 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college weigert een stedenbouwkundige vergunning aan de heer Jan Willems voor het bouwen van een gastenverblijf op het adres, Mechelsesteenweg 396, kadastraal gekend: afdeling 2, sectie B, nr. 54 D3, om volgende redenen:

- *De voorliggende bouwaanvraag is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het geldende BPA nr. 1 ‘Mussenburg’, goedgekeurd op 27 oktober 1981. Volgens dit BPA mag de bestemming enkel en alleen uit een gezinswoning bestaan. Daarentegen voorziet de voorliggende bouwaanvraag de nieuwbouw van een gastenverblijf.*
- *Het ingesloten kadastraal perceel ligt niet aan een uitgeruste weg.*
- *Het domein rond kasteel ‘Mussenburg’ heeft zeer waardevolle bomen en een uitgebreide voorjaarsflora. De bouw van het gastenverblijf zal zeer ernstige schade teweegbrengen aan dit waardevolle bosgebied. Voor het uitvoeren van alle geplande werken zal een ontbossing van minstens 150 m² noodzakelijk zijn. Het college wil dit bosgebied met haar voorjaarsflora maximaal behouden en is van oordeel dat een nieuwbouw op dit perceel niet getuigt van goede ruimtelijke ordening.*
- *De voorliggende bouwaanvraag voldoet niet aan de vereiste parkeerruimte.*
- *Kasteel ‘Mussenburg’ en omgeving heeft een grote cultuurhistorische waarde. Het kasteel en haar tuin zijn onlosmakelijk verbonden. Elke verandering dient niet alleen te gebeuren met respect voor het gebouw, maar evengoed voor de tuin. Het college is van oordeel dat deze aanvraag afbreuk doet aan het behoud van de tuin.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 29 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 augustus 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. Beoordeling

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

Volgens het RUP situeert de aanvraag zich binnen de 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen'. De aanvraag ligt niet een gebied waarvoor het RUP voorschriften vastlegt. De geldende bestemmingsvoorschriften (BPA 'Mussenburg') blijven onverminderd van toepassing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg 'Mussenburg'.

Het perceel van de aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het BPA 'Mussenburg' (3de herziening), goedgekeurd op 27 oktober 1981. Volgens het plan situeert de aanvraag zich in een zone bestemd voor 'woonparken' (artikel 5).

De stedenbouwkundige voorschriften bij artikel 5 stellen dat de woonparken uitsluitend bestemd zijn voor alleenstaande eengezinswoningen.

De aanvraag voorziet het oprichten van een omvangrijk gastenverblijf met 6 slaapkamers en bijhorende faciliteiten. Het gaat om een zelfstandig gastenverblijf met een eigen leefruimte, een eigen keuken, eigen badkamers, een eigen hemelwaterput voor hergebruik (toilet en buitenkraan), een individuele waterzuiveringsinstallatie en een aansluiting op nutsvoorzieningen.

De aanvraag heeft geen betrekking op een vrijstaande eengezinswoning, aangezien er niemand in het gastenverblijf gedomicilieerd zal zijn. Het gebouw valt bijgevolg niet onder de functiecategorie 'wonen', die betrekking heeft op residentieel wonen. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf vallen hier niet onder, deze vallen onder de afzonderlijke functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Volgens de beschrijvende nota zal het gastenverblijf gebruikt worden voor het ontvangen van vrienden, kennissen, zakenrelaties en familie. De aanvraag heeft dus wel degelijk betrekking op een , gebouw dat bestemd is voor het tijdelijk verblijf van allerlei doelgroepen, en valt onder de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Het begrip 'recreatie' is een ruim begrip en omvat een waaier aan activiteiten en de bijhorende gebouwen, constructies en infrastructuur. Het gaat om activiteiten die betrekking

hebben op ontspanning of vrijetijdsbesteding zoals bijvoorbeeld het huisvesten van 'logies'. Het zelfstandige gastenverblijf, waar logies worden gehuisvest, is dan ook recreatieve verblijfsaccommodatie.

Het betreft hier in geen geval wonen bij de hoofdwoning (= het kasteel) of een zogenaamde aanvullende constructie. Het gastenverblijf ligt op een relatief ruime afstand van het kasteel en kan bovendien zelfstandig/autonoom functioneren. Het ontwerp voorziet in 100% zelfstandige woon-en verblijfsmodaliteiten door het voorzien van eigen faciliteiten voor koken, leven, slapen, wassen en door het voorzien van een eigen hemelwaterput voor hergebruik (toilet en buitenkraan) en een individuele waterzuiveringsinstallatie.

Een gastenverblijf als onderdeel van een woning, voorziet in principe niet alle faciliteiten die toelaten om volledig zelfstandig te wonen, wat hier wel het geval is. Er is dan ook sprake van verblijfsrecreatie, ongeacht de doelgroep/gebruikers.

Het BPA voorziet niet in een bestemming voor verblijfsrecreatie. De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kunnen geen afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften.

Evenmin valt de aanvraag onder de afwijkingsmogelijkheid zoals voorzien artikel 4.4.6 VCRO, aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'verblijfsrecreatie' slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Artikel 4.3.5 VCRO is ook van toepassing op de hoofdfunctie 'wonen', zodat deze voorwaarde ook zou gelden indien de aanvrager een zone-eigen eengezinswoning aanvraagt.

De aanvraag voorziet een zelfstandig gastenverblijf, dat volledig los van het kasteel kan functioneren. Hierdoor is het wel degelijk noodzakelijk dat het perceel aan een voldoende uitgeruste ligt.

Een voldoende uitgeruste weg, zoals bedoeld in artikel 4.3.5 VCRO (met duurzame materialen verhard + voorzien van een elektriciteitsnet) naar het perceel van de aanvraag ontbreekt.

De aanvraag doorstaat de watertoets en is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat de hieronder besproken voorwaarden worden nageleefd.

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

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

De aanvraag compenseert dit met een groendak en een hemelwaterput. Uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid (DIW) blijkt dat deze maatregelen voldoende zijn om de verharding te compenseren. DIW raadt wel aan om een filter te voorzien na het groendak en voor de hemelwaterput, om verontreiniging van de hemelwaterput te voorkomen.

Het advies van Aquafin (in het kader van Rio-link) bevat bijkomende voorwaarden met betrekking tot de aansluiting van het afval- en regenwater van het nieuwe gastenverblijf en moet strikt worden nageleefd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer Zone Rand bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het brandweeradvies van 1 april 2017 strikt wordt nageleefd. De aanvraag bevat een aangepast en voorwaardelijk goedgekeurd boscompensatievoorstel.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het perceel is bezet met 'gemengd bos' en valt onder de toepassing van het bosdecreet. Uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) blijkt dat er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig is van 150m².

Het boscompensatievoorstel werd aangepast (in functie van 150m²) en voorwaardelijk goedgekeurd door ANB. De compensatievoorwaarden uit het advies moeten in de

vergunningsvoorwaarden van een eventuele stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt te worden nageleefd.

De voorwaarden van het Agentschap Onroerend Erfgoed moeten strikt worden nageleefd.

Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van het domein van het kasteel Mussenborg. Dit kasteel:

- is een onderdeel van het beschermd stads- of dorpsgezicht 'Geheel van Japanse villa en kasteel Mussenborg' (definitief beschermingsbesluit van 6 november 1981);
- omvat de bescherming als monument 'Kasteel Mussenborg: gevels en bedaking' (definitief beschermingsbesluit van 6 november 1981);
- is vastgesteld als bouwkundig erfgoed 'Kasteel Mussenborg' in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (vaststelling geldig sinds 5 oktober 2009);

De bescherming als stads- of dorpsgezicht betreft het geheel van de Japanse villa en het kasteel Mussenborg, met inbegrip van de tuinen, tuinpaviljoen, dreef en walgrachten. Het geheel gevormd door de tuinen van de villa en de omgeving van het kasteel met inbegrip van de populierendreef en de lindebomen bij de toegang van het kasteel, zoals blijkt uit het onderstaande plan van het definitieve beschermingsbesluit (bron: Inventaris Onroerend Erfgoed).

[afbeelding]

Het eigenlijke gastenverblijf wordt opgericht buiten de beschermde zone bij het kasteel. Enkel de nieuwe brug, de werfweg voor toevoer van materiaal en een deel van het nieuwe onverharde pad lopen door het beschermde domein.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat het domein zeer waardevolle bomen en een uitgebreide voorjaarsflora heeft. Het is volgens het agentschap niet ondenkbaar dat er voorjaarsflora onder het pad zit. Om die reden legt het bijkomende voorwaarden op met betrekking tot de aanleg van de werfweg, die moet worden aangelegd zonder uitgraving (halfverharding op een drukverdelend grondzeil) en na de werken terug moet verwijderd worden. Zo maakt de voorjaarsflora kans om opnieuw uit te groeien.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

Omgeving

De omgeving van de aanvraag is overwegend residentieel. De aan het kasteel grenzende percelen zijn bebouwd met vrijstaande villa's. In de ruimere omgeving wordt er ook lintbebouwing of gesloten bebouwing aangetroffen langsheen de bestaande wegen (Boniverlei, Mechelsesteenweg, Lourdeslei, ...).

Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd en maakt deel uit van het domein van het kasteel Mussenborg, dat vanwege zijn historische waarde werd beschermd als stads- of dorpsgezicht 'Geheel van Japanse villa en kasteel Mussenborg'. De bescherming als stads- of dorpsgezicht betreft het geheel van de Japanse villa en het kasteel Mussenborg, met inbegrip van de tuinen, tuinpaviljoen, dreef en walgrachten.

Functionele inpasbaarheid

Zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing zijn het kasteel en het perceel van de aanvraag momenteel onlosmakelijk verbonden. Ze vormen samen een geheel van waardevolle bomen en uitgebreide voorjaarsflora. Het perceel van de aanvraag vormt zo een onderdeel van de waardevolle 'parktuin' van het kasteel. De bestaande brug over de gracht van het kasteel illustreert dat het perceel van de aanvraag een ruimtelijk onderdeel is van het kasteeldomein.

Het perceel van de aanvraag is bestemd als 'woonpark' en komt in aanmerking om bebouwd te worden, uitsluitend in de vorm van een vrijstaande eengezinswoning.

Dat het perceel een harde bestemming heeft, is geen vrijgeleide om het waardevolle geheel van bomen en voorjaarsflora te versnipperen door een niet met het BPA verzoenbare functie.

Dat het gastenverblijf wordt opgericht in een open ruimte op het domein betekent niet dat het bebouwen/verharden van deze ruimte wel degelijk een significante impact heeft op het domein als geheel. Het waardevolle geheel bestaat immers uit het samenspel van de verschillende aanwezige elementen zoals de populierendreef, de lindenbomen, het grachtenstelsel, de voorjaarsflora, het gemengd bos, de overige beplanting (rondom de perceelsgrenzen) en de open ruimte tussen deze elementen.

De aanvraag voorziet immers een zelfstandig gastenverblijf, een functie die onder de noemer 'verblijfsrecreatie' valt en strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Mobiliteitsimpact

Overeenkomstig art. 0.04, 9° van het BPA moet minstens 1 parkeerruimte worden aangelegd binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht. Dit zou ook het geval zijn indien de aanvrager een zone-eigen eengezinswoning aanvraagt.

De aanvraag voorziet echter geen parkeergelegenheid binnen de grenzen van het perceel waarop gebouwd wordt. De ter beoordeling voorgelegde plannen voorzien geen garage, carport of open parkeerplaats binnen de ontworpen bouwstrook. Nochtans is het niet onredelijk om te stellen dat een gastenverblijf met 6 slaapkamers een bepaalde parkeerbehoefte genereert.

De beschrijvende nota stelt ook dat het gastenverblijf enkel bereikbaar zal zijn voor niet gemotoriseerde voertuigen via het perceel van het kasteel. Dit toont aan dat de vereiste parkeerruimte op het eigen perceel niet wordt voorzien.

In graad van beroep werd 'een inplantingsplan bijgebracht, waaruit zou blijken dat er op het perceel van het kasteel 12 bestaande parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze parkeerplaatsen zijn hoe dan ook strijdig met het BPA, want ze worden niet voorzien op het bouwperceel, en bovendien is er geen duidelijkheid over het vergunde/vergunbare karakter ervan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

De verzoekende partij doet in haar toelichtende nota afstand van het derde middel zodat dit middel niet moet worden onderzocht.

B. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 5.01 van het BPA 'Mussenburg', van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onterecht stelt dat er sprake is van verblijfsrecreatie en dat de aanvraag strijdig zou zijn met artikel 5.01 van het BPA 'Mussenburg'. De verzoekende partij verwijst naar hetgeen zij hieromtrent heeft uiteengezet in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State stelt de verzoekende partij dat bijgebouwen aan een eengezinswoning niet vallen onder "verblijfsaccommodatie". Verblijfsrecreatie is immers gesitueerd in het kader van een recreatieve en toeristische accommodatie en hier is in dit geval geen sprake van. De verzoekende stelt dat de verwerende partij faalt in de op haar rustende haar motiveringsplicht, aangezien de motieven van de bestreden beslissing niet afdoende zijn in het licht van de in de replieknota van de verzoekende partij opgenomen argumentatie.

De aanwezige eengezinswoning is een bijzonder waardevol kasteel dat het beste onaangetast blijft, zodat het volkomen aanvaardbaar is dat de verzoekende partij een bijgebouw opricht. Voor

zover de verwerende partij vreest dat het bijgebouw in de toekomst zou kunnen evolueren tot een zelfstandige bouw, kunnen overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO voorwaarden opgelegd worden. Zij merkt hierbij op dat ook in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd gesteld dat het gastenverblijf nooit als een afzonderlijke autonome eengezinswoning kan worden gebruikt.

De verzoekende partij stelt tot slot dat, zelfs wanneer de formele motiveringsplicht zou zijn nageleefd, de motivering in de bestreden beslissing foutief is en neerkomt op een gebrek aan motivering, minstens niet in overeenstemming is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.2

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van artikel 4.4.4 VCRO.

Zij argumenteert dat, in het geval de Raad van oordeel is dat het eerste middel ongegrond is, de verwerende partij voorafgaandelijk aan het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning een openbaar onderzoek had moeten organiseren. De verwerende partij overweegt enkel dat het aangevraagde geen deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht en er aldus op grond van artikel 4.4.6 VCRO geen afwijking mogelijk is. Het gastenverblijf heeft evenwel betrekking op sociaal-cultureel medegebruik in de zin van artikel 4.4.4, §1 VCRO. De verwerende partij kon bijgevolg niet stellen dat een afwijking van het BPA niet mogelijk is en diende voorafgaandelijk aan het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning een openbaar onderzoek te organiseren.

De verzoekende partij voert aan dat, indien de vergunningverlenende overheid twijfelt of een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften noodzakelijk is, het op zijn minst past dat een openbaar onderzoek georganiseerd wordt. Aangezien de verwerende partij geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd, is er sprake van een strijdigheid met artikel 4.4.4 VCRO, minstens dient te bestreden beslissing te worden vernietigd om de mogelijkheid te verlenen een openbaar onderzoek te organiseren en opnieuw te kunnen beslissen over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarbij rekening wordt gehouden met mogelijke opmerkingen en bezwaren.

2.1

De tussenkomenende partij wijst er wat betreft het eerste middel vooreerst op dat de verwerende partij niet verplicht is om in de bestreden beslissing de inhoud van de replieknota van de verzoekende partij weer te geven en dat het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij rekening heeft gehouden met alle aspecten die als beroepsgrievens zijn ingeroepen. Zij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat hieruit blijkt dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de replieknota en deze in haar beoordeling heeft betrokken, zodat er geen sprake is van een schending van de motiveringsplicht.

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt bovendien duidelijk waarom de verwerende partij het gastenverblijf beschouwt als verblijfsrecreatie en de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Mussenburg' vaststelt en waarom de argumentatie van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. De tussenkomenende partij wijst er nog op dat het aan de vergunningverlenende overheid is om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag, zodat de verwerende partij, net zoals het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, het gastenverblijf kon kwalificeren als verblijfsrecreatie en bijgevolg kon besluiten dat het aangevraagde in strijd is met het BPA 'Mussenburg'.

2.2

Inzake het tweede middel betwist de tussenkomenende partij het belang bij het middel van de verzoekende partij. Het organiseren van een openbaar onderzoek impliceert dat derden opmerkingen en bezwaren kunnen indienen over het aangevraagde, waarmee de

vergunningverlenende overheid in haar beoordeling rekening moet houden. De verzoekende partij heeft hierbij als aanvrager van de vergunning geen belang.

In ondergeschikte orde voert de tussenkomende partij de ongegrondheid van het middel aan. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de in artikel 4.4.1 tot en met 4.4.9 VCRO voorziene afwijkingsmogelijkheden. De verwerende partij moest in dit geval in haar beoordeling in de bestreden beslissing niet specifiek stilstaan bij de in artikel 4.4.4, §1 VCRO voorziene afwijkingsmogelijkheid, aangezien uit het dossier duidelijk blijkt dat er niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden. Het aangevraagde betreft immers het bouwen van een vrijstaand gastenverblijf, hetgeen noch als sociaal-cultureel, noch als recreatief gebruik beschouwd kan worden. Bovendien heeft de verzoekende partij doorheen de vergunningsprocedure nergens aangehaald dat het gastenverblijf beschouwd zou moeten worden als sociaal-cultureel medegebruik en heeft zij pas voor het eerst in het verzoekschrift gewezen op artikel 4.4.4, §1 VCRO. Het is dan ook logisch dat de verwerende partij hier niet specifiek op ingaat in haar beoordeling.

De tussenkomende partij stelt nog dat artikel 4.4.4, §1 VCRO voorziet in een afwijkingsmogelijkheid en niet in een verplichting. Het behoort bijgevolg tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid.

3.1

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota over het eerste middel nog dat het kasteel Mussenburg niet meer beantwoordt aan de elementaire vereisten van het hedendaagse comfort en dat de verzoekende partij het domein wenst te behouden zoals het was, zodat de charme van de vorige eeuw niet zal verdwijnen. Hierbij is het evenwel vereist dat een gastenverblijf opgericht wordt, zodat vrienden en familie van de verzoekende partij comfortabel op haar domein kunnen blijven logeren. Het gastenverblijf maakt geen deel uit van de historische tuin van het domein en zal het geheel dan ook niet verstoren. Aangezien het niet nodig is om het gastenverblijf te bereiken met voertuigen, is de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet vereist.

De verzoekende partij benadrukt dat zij enkel een gastenverblijf aanvraagt en geen verblijfsrecreatie zoals de verwerende en de tussenkomende partij beweren. Overeenkomstig het BPA 'Mussenburg' zijn in de zone voor woonparken enkel eengezinswoningen toegelaten, hetgeen de verzoekende partij net wenst te behouden. De verzoekende partij wil evenwel gastvrijheid blijven uitstralen en vrienden en familie op haar domein laten overnachten. Door uit te gaan van de veronderstelling dat de ware bedoeling van de verzoekende partij is om meer dan een gastenverblijf uit te baten, is er sprake van een gebrekkige en zelfs afwezige motivering. De vergunningverlenende overheid dient er immers vanuit te gaan dat de vergunningsaanvrager te goeder trouw is.

3.2

Over het tweede middel stelt de verzoekende partij nog dat, waar de tussenkomende partij het belang bij het middel betwist omdat de verzoekende partij doorheen de vergunningsprocedure nooit de toepassing van artikel 4.4.4 VCRO heeft ingeroepen, zij voorbijgaat aan het feit dat de verwerende partij uit eigen beweging het aangevraagde heeft getoetst aan de in artikel 4.4.6 VCRO voorziene afwijkingsmogelijkheid.

Verder benadrukt de verzoekende partij dat wanneer de bedoeling van de verzoekende partij om te voorzien in een gastenverblijf vereenzelvigd zou worden met een welbepaald artikel uit de VCRO, hoogstens artikel 4.4.4, §1 VCRO van toepassing kan zijn. Er is daarenboven wel degelijk sprake van sociaal-cultureel medegebruik. Het sociale aspect betreft immers de noodzaak om te voorzien in een moderne aangepaste ontvangstruimte voor familie en vrienden en wat het culturele

aspect betreft benadrukt de verzoekende partij dat zij het kasteel Mussenburg wenst te behouden zoals het nu is en niet wil aanpassen aan de moderne noden.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, steunt de weigeringsbeslissing voor het oprichten van een gastenverblijf op meerdere weigeringsmotieven, met name:

1. Het oprichten van een gastenverblijf is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Mussenburg' en hiervan kan niet op geldige wijze worden afgeweken;
2. De aanvraag is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
3. Het gastenverblijf is functioneel niet inpasbaar;
4. Het ontbreken van parkeergelegenheid.

Indien de bestreden beslissing steunt op verschillende motieven die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om de vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in het eerste en tweede middel enkel kritiek ontwikkelt op het eerste weigeringsmotief en de overige weigeringsmotieven onbesproken laat. De verzoekende partij bekritiseert de twee weigeringsmotieven waarin de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt vastgesteld niet. De verwerende partij oordeelt nochtans in de bestreden beslissing dat het aanvraagperceel een onderdeel vormt van de waardevolle parktuin van het kasteel en dat het aangevraagde gastenverblijf een significante impact zal hebben op het domein als geheel. Naast de overweging dat het aangevraagde niet functioneel inpasbaar is, stelt de verwerende partij dat het aangevraagde eveneens niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat er niet voorzien wordt in parkeergelegenheid, minstens dat er onduidelijkheid bestaat over het vergunde/vergunbare karakter van de in graad van beroep bijgebrachte inplantingsplan met parkeerplaatsen en deze parkeerplaatsen hoe dan ook strijdig zijn met het BPA 'Mussenburg'. Ook op het weigeringsmotief dat het aangevraagde in strijd met artikel 4.3.5 VCRO niet voorziet in een voldoende uitgeruste weg oefent de verzoekende partij geen kritiek uit.

Voor zover de verzoekende partij in haar toelichtende nota over het eerste middel opwerpt dat het aanvraagperceel geen deel uitmaakt van de historische tuin van het domein Mussenburg, dat er geen nood is om tot het gastenverblijf te geraken met een voertuig en dat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet vereist is en deze bemerkingen beschouwd kunnen worden als kritiek op het tweede, derde en vierde weigeringsmotief, kan de verzoekende partij niet overtuigen. De verzoekende partij komt hiermee immers niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie en toont dan ook niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij dat het aangevraagde in strijd is met artikel 4.3.5 VCRO en niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onjuist of kennelijk onredelijk is.

De niet betwiste, minstens niet afdoende weerlegde vaststellingen dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de aanvraag in strijd met artikel 4.3.5 VCRO niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, volstaan als motieven om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

3.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente EDEGEM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT