

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0645 van 23 september 2014
in de zaak 1213/0293/SA/2/0270

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad **HOOGSTRATEN**, met kantoren te 2320 Hoogstraten, Vrijheid 149

vertegenwoordigd door:
landmeter Eduard PALMANS

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de bvba **MEERFUN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Matthias VALKENIERS
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 juli 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en regulariseren van een horecapand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, John Lijzenstraat 26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 740M en 741V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0263 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het arrest inzake de schorsingsvordering van 10 december 2013 met nummer S/2013/0263 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 december 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 24 december 2013 een verzoek tot voortzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Eduard PALMANS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Matthias VALKENIERS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba MEERFUN verzoekt met een aangetekende brief van 8 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 26 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en regulariseren van een horecapand”*.

1.

De aanvraag kent volgende voorgeschiedenis.

- Op 14 september 1957 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanbouwen van een zaal naast een bestaand café;
- Op 17 november 1972 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kegelbaan, keuken en sanitaire ruimte;
- Op 14 november 1975 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het vergroten van het café;
- Op 31 augustus 1981 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de feestzaal.
- Op 31 juli 2000 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het horecagebouw en het slopen van een veranda.

Volgens de nota gevoegd bij de huidige aanvraag wenst de tussenkomende partij de werken die niet werden uitgevoerd volgens de op 31 juli 2000 verleende vergunning te regulariseren en wenst ze verder enkele kleine verbouwingswerken aan de binnenzijde van het pand door te voeren. De functie zou dezelfde blijven, namelijk horeca.

2.

Uit de door partijen neergelegde stukken blijkt dat de tussenkomende partij een privé-swingersclub wenst uit te baten.

Dit blijkt ook uit de milieuvergunning die de tussenkomende partij op 18 juni 2012 kreeg van de verzoekende partij om een swingersclub te exploiteren. Deze milieuvergunning stelt woordelijk: *“de aanvraag betreft de exploitatie van een swingersclub met voor publiek toegankelijke ruimte van in totaal 420 m². De aanvraag betreft in hoofdzaak de exploitatie van lokalen met dansgelegenheid en een whirlpool...”*

3.

Nog voor de verzoekende partij een beslissing nam over de stedenbouwkundige aanvraag van 26 maart 2012, keurt de gemeenteraad van de stad Hoogstraten op 25 juni 2012 een politieverordening goed op de vestiging en de uitbating van seksinrichtingen. Deze verordening werd, onder meer op vordering van de tussenkomende partij, vernietigd door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak met een arrest van 12 maart 2013 met nummer 222.810 nadat vermelde verordening eerst met een arrest van 11 december 2012 met nummer 221.681 was geschorst.

4.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in woongebied en agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 april 2012 tot en met 8 mei 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van Hoogstraten brengt op 20 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Wegen en Verkeer, district Vosselaar, brengt op 12 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen stelt op 2 mei 2012 geen advies te zullen uitbrengen. Het Centrum stelt dat het niet mogelijk is om redelijke aanpassingen te treffen met het oog op een betere toegankelijkheid in het project.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 mei 2012 een gunstig advies.

De verzoekende partij weigert op 9 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 10 mei 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

...

VERSLAG TWEEDE DEEL

Het college van burgemeester en schepenen volgt het verslag 2de deel niet:

Beoordelingsgronden

...

1. Verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgewerken:

Is niet van toepassing op deze aanvraag.

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeld K.B. van 28 december en de omzendbrief van 8 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

De aanvraag situeert zich niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

3. Decretale beoordelingselementen

Aandachtspunten en criteria betrekking hebbend op:

➤ De functionele inpasbaarheid:

Functioneel passen de gevraagde verbouwings- en regularisatiewerken perfect in de omgeving.

➤ De mobiliteitsimpact:

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

➤ De schaal:

De gevraagde verbouwings- en regularisatiewerken overtreffen niet de normale schaal van dergelijke werken.

➤ Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:

De aanvraag heeft geen invloed op ruimtegebruik en bouwdichtheid.

- *Visueel-vormelijke elementen:*
Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal hedendaags uitzicht.
- *Cultuurhistorische aspecten:*
Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.
- *Het bodemreliëf*
Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*
De genoemde aspecten zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

...

Evaluatie van de bezwaarschriften

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift bevat volgende elementen:

- *heeft bezwaar tegen de komst van een parenclub*
- *heeft bezwaar tegen een hoge schutting naast zijn pand*

De elementen worden als volgt geëvalueerd

- *het eerste element is niet van stedenbouwkundige aard. Dit element wordt niet aanvaard.*
- *de schutting tussen de twee panden behoren bij een normale uitrusting tussen twee eigendommen, ter afscherming van hun eigendommen. In zij- en achtertuin kan zonder vergunning een afsluiting geplaatst worden tot 2 meter hoog. In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1 meter, tenzij ze open is (van draad of draadgaas). Dan is ook hier een hoogte van 2 meter vrijgesteld van vergunning. Dit element wordt niet aanvaard.*

Beoordeling

De verbouwings- en regularisatiewerken zijn naar functie, vormgeving en materiaalkeuze aanvaardbaar, ze vormen een compact geheel met het bestaande gebouw.

Het schepencollege werd ervan in kennis gesteld dat de aanvrager in het pand op de John Lijsenstraat nr. 26 een seksinrichting (parenclub) wenst onder te brengen.

Aangezien deze seksinrichting zich bevindt in de nabijheid van voetbalterreinen met een zeer sterke jeugdwerking, waardoor de openbare orde en rust in gevaar dreigt te komen.

Aangezien parenclubs een zeer uitgebreid vast cliënteel hebben (150 personen en meer) dat massaal verzamelt op vaste tijdstippen met grote acute parkeerdruk tot gevolg.

Gezien in de onmiddellijke nabijheid van de seksinrichting (binnen de 50 meter vanaf de toegangsdeuren) niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. Er zijn evenmin voldoende parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van de inrichting waardoor deze seksinrichting de draagkracht van deze straat en van de dorpskern van Meer dreigt te overstijgen.

Gezien hierdoor een abnormaal hoge druk wordt gelegd op het verkeer in de John Lijsenstraat, waardoor een normale doorstroming van het verkeer op deze plaatsen in het gedrang komt.

De nabijheid van jeugdvoetbalterreinen en een gebrek aan voldoende parkeerplaatsen binnen de bouwzone van het eigen perceel leiden ertoe dat de vergunning geweigerd moet worden.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 8 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2012 om dit beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 31 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het verbouwen en regulariseren van een horecapand.

De aanvraag is gelegen langs de N146 tussen de kern van Meer en de snelweg E19 Antwerpen-Breda. Het betreft een uitloper van de kern van Meer, met name langs weerszijden van de weg, met een 50m diepe zone woongebied. Daar rond bevindt zich een ruim agrarisch gebied.

De omgeving bestaat uit woningen van 1 à 2 bouwlagen onder plat dak, enkele horecazaken en een tankstation, geconcentreerd langs de N146. Daarachter bevinden zich open weilanden.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een horecagebouw met een bestaande parking in steenslag. Het gebouw heeft een volume van 2 bouwlagen onder plat dak en een gedeelte van 1 bouwlaag onder plat dak.

Het gebouw werd anders gebouwd dan eerder vergund. Deze aanvraag betreft de regularisatie van deze werken. Het gebouw is maximaal 30,70 breed en 28,10m diep. De kroonlijsthoogtes bedragen 6,20m, 3,40m en 4m. Het is ingeplant op 6m uit de rooilijn en 4m uit de linker perceelsgrens. Achteraan bevindt zich een parking in steenslag. Achter deze parking ligt weiland.

In het gebouw bevinden zich een labyrint, bioscoop, sauna, whirlpool, sanitaire ruimtes, keuken, restaurant, café, kleedruimtes, wasruimte, garage, berging en technische ruimtes. Er is geen plan van de verdieping bijgevoegd.

De gebruikte materialen zijn lichte gevoelige gevelbepleistering, beplanking en roodbruine kunstleien.

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan op voorwaarde dat de parking enkel voorzien wordt in het woongebied. Het agrarisch gebied dient gevrijwaard te blijven van constructies en verhardingen die in functie staan van de horecazaak.

De parking mag enkel voorzien worden in het woongebied en niet in het achterliggend agrarisch gebied. Het is niet duidelijk uit de aanvraagplannen tot waar de verharding komt. Deze dient beperkt te blijven tot 50m uit de rooilijn.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit de adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

Het Centrum voor Toegankelijkheid heeft geen advies gegeven: ‘Het is niet mogelijk redelijke aanpassingen te treffen, met het oog op een betere toegankelijkheid in dit project.’

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

De aanvraag is functioneel inpasbaar in het woongebied en aanvaardbaar gezien de ligging langs een gewestweg in een eerder landelijk woonlint.

De te regulariseren werken zijn beperkt ten opzichte van de eerder vergunde toestand. De ruimtelijke impact blijft quasi gelijk. De gebruikte materialen en afmetingen zijn aanvaardbaar in de omgeving.

Er is een ruime parking aanwezig op het perceel. Er dient meer groen voorzien te worden voor een betere landschappelijke integratie en beperking van de hinder naar de omgeving. De parking mag ook slechts voorzien worden tot op 50m uit de rooilijn, zodat deze geen beslag legt op het achterliggende agrarisch gebied. Omdat de ruimte beperkt is kan aanvaard worden dat de groenbuffer achteraan in het agrarisch gebied wordt voorzien in plaats van ervoor. Langs de zijdelingse en voorste perceelsgrens dient een groenzone voorzien te worden met streekeigen beplanting om het perceel beter te integreren in de omgeving. Er kan toegestaan worden dat de buffer beperkt blijft tot 2m breedte. Er rest dan nog voldoende ruimte om parkeerplaatsen in te richten.

Het terrein heeft een goede ontsluiting langs de gewestweg en is gelegen vlakbij de snelweg.

Er mag geen beslag worden gelegd op het openbaar domein omdat dit afbreuk zou doen aan de verkeersveiligheid, gezien de inrichting van de weg en omdat het een doorgangsweg is. De parking wordt voldoende groot geacht voor de aanwezige activiteiten.

De jeugdvoetbalterreinen bevinden zich op enige afstand van de aanvraag. Het is onvermijdelijk dat er passage van jeugd zal zijn langs het terrein. Echter betreft het geen locatie waar jongeren kunnen rondhangen gezien de ligging langs een gewestweg. Er is een ruime parking en de activiteiten gaan in het gebouw door en zijn niet toegankelijk voor minderjarigen zodat er geen onaanvaardbare hinder verwacht wordt naar de omgeving.

De openbare orde betreft trouwens geen stedenbouwkundig aspect. De politieverordening is geen beleidsmatig gewenst 'ruimtelijke' ontwikkeling. Bovendien worden dergelijke verordeningen niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Artikel 4.3.1 §2.2° kan niet worden toegepast.

Watertoets:

....

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer en het Agentschap voor Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits langs de perceelsgrenzen een groenzone van 2m breedte voorzien wordt met streekeigen beplanting en de parking slechts voorzien wordt tot op 50m uit de rooilijn.

...”

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 28 november 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 10 januari 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de aanvraag niet in haar volledigheid onderzocht en vond er geen afdoende in concreto beoordeling plaats van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de aanvraag aan alle in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde beginselen dient te toetsen.

Zij stelt dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overschreden wordt en dat er geen rekening wordt gehouden met de hinder die de uitbating van de inrichting met zich zal meebrengen naar de omwonenden toe, naar de jonge voetballers toe en naar het openbaar domein toe.

Uit de bestreden beslissing zou niet blijken dat het horecapand dienst zal doen als parenclub waardoor er geen afdoende beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van het aangevraagde heeft plaatsgevonden. Ook de openbare orde en rust moet in rekening gebracht worden en dus moet, volgens de verzoekende partij, rekening gehouden worden met de aard van de activiteiten en de specifieke feitelijke omstandigheden van de aanvraag.

De verzoekende partij stelt dan ook dat de decretale beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen zoals verwoord in artikel 1.1.4 VCRO werden geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat niet alle aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO zonder meer moeten worden onderzocht naar aanleiding van een aanvraag. Zij verduidelijkt dat zij alle relevante elementen in haar beoordeling heeft betrokken en verwijst naar de motieven van haar beslissing om aan te tonen dat zij afdoende de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. Om deze motieven te staven verwijst zij naar de foto's bij de aanvraag waaruit blijkt dat het gebouw een discreet uitzicht heeft, zij benadrukt tevens dat er een voorwaarde werd opgelegd om langs de perceelsgrenzen een groenzone aan te leggen waardoor het gebouw voldoende visueel zal gebufferd worden voor passanten.

Volgens de verwerende partij blijkt tevens uit de bijgebrachte luchtfoto dat de voetbalvelden waarnaar de verzoekende partij verwijst, zich op relatief grote afstand van het perceel van de aanvraag bevinden. Er lijkt dan ook geen gevaar voor de verstoring van de openbare rust. Daarenboven zullen er volgens de verwerende partij geen jongeren rondhangen gelet op de ligging langs de gewestweg. Bovendien is het gebouw niet toegankelijk voor minderjarigen.

Ten slotte benadrukt de verwerende partij dat maatschappelijke en ethische bezwaren op zich in deze geen in rechte aanvaardbaar motief kunnen vormen omdat dergelijke bezwaren volledig buiten de beoordelingsbevoegdheid vallen van de vergunningverlenende overheden.

3.

3.1

De tussenkomende partij betwist vooreerst de ontvankelijkheid van het middel omdat de verzoekende partij niet over een voldoende belang beschikt. Zij stelt dat de aanvraag geenszins de bouw betreft van het pand waarin zij wenst te exploiteren, doch dat de aanvraag de regularisatie betreft van een louter interne verbouwing. Deze loutere interne verbouwing heeft geen nadelig effect op de goede ruimtelijke ordening en volgens de tussenkomende partij beroept de verzoekende partij zich dan ook enkel op de exploitatie van het pand als privéclub, hetgeen strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het gebouw zelf bestaat reeds lang en is grotendeels opgetrokken volgens de door de verzoekende partij afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, op de te regulariseren interne verbouwingen na.

De tussenkomende partij stelt tevens dat de verzoekende partij de aanvraag geenszins heeft geweigerd omwille van de activiteiten die zij wenst te ontplooien, doch dat de verzoekende partij de aanvraag heeft geweigerd onder het mom van een onaanvaardbare parkeerdruk. Daarenboven wijst de tussenkomende partij er op dat de verzoekende partij de exploitatie zonder enig probleem vergund heeft door een milieuvergunning af te leveren tot 18 juni 2017. Het eerste middel is dan ook onontvankelijk.

3.2

Voor zover het middel ontvankelijk zou zijn, is het volgens de tussenkomende partij ongegrond. Zij stelt dat in de bestreden beslissing voldoende rekening is gehouden met alle relevante aandachtspunten en wijst in de eerste plaats naar de beoordeling in de bestreden beslissing. Na de plaatselijke toestand en het voorwerp te hebben geanalyseerd, oordeelt de verwerende partij terecht dat de ruimtelijke impact en draagkracht van de aanvraag verwaarloosbaar is. Volgens de tussenkomende partij wijst de verwerende partij er trouwens terecht op dat de aanvraag slechts de regularisatie van een interne verbouwing betreft, en niet de bouw van een nieuw gebouw.

De tussenkomende partij wijst er tevens op dat de verwerende partij voldoende rekening heeft gehouden met de nabijgelegen voetbalterreinen. De parking van de privéclub, die plaats biedt aan 200 wagens waardoor van enige parkeerdruk geen sprake zal zijn, is overdag afgesloten en

de club is in de week slechts open vanaf 20u00. De overlast ten aanzien van de jonge kinderen is dus onbestaande.

De verwerende partij benadrukt tenslotte dat de naleving van de openbare orde en goede zeden geen te beoordelen stedenbouwkundig element is, iets wat de verzoekende partij trouwens in haar weigeringsbeslissing zelf bevestigd heeft door een gelijkaardig bezwaar als dusdanig als niet dienstig af te wijzen.

De verzoekende partij laat volgens de tussenkomen de partij overigens na om aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij wel degelijk over het vereiste belang bij het middel beschikt en dat haar nadeel rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing. De exploitatie van het pand is volgens de verzoekende partij verbonden met de activiteiten die er plaatsvinden en het zijn net die activiteiten die tot hinder zullen leiden voor de onmiddellijke omgeving, waardoor het eerste middel ontvankelijk is. De vroegere vergunningen hadden andere activiteiten tot voorwerp (café, kegelbaan feestzaal).

Voor zover in de bestreden beslissing de aangehaalde hinderaspecten zouden worden weerlegd, gebeurde dit volgens de verzoekende partij geenszins afdoende. Wanneer de verwerende partij oordeelt dat de openbare orde en rust geen stedenbouwkundige aspecten zijn, betoogt de verzoekende partij dat deze aspecten betrekking hebben op hinder, veiligheid en sociale gevolgen en dat ze in de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moeten worden betrokken.

Beoordeling door de Raad

1.

Het gegeven dat de verzoekende partij voor de uitbating van de privéclub reeds een milieuvergunning heeft afgeleverd, ontnemt haar niet haar belang een wettigheidsbezwaar te formuleren tegen de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Ook een aanvraag tot regularisatie dient getoetst te worden aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij roept terzake hinder en nadelen in en betoogt dat het gebruik van het gebouw bepaalde hinderaspecten met zich meebrengen, hinderaspecten die niet afdoende door de verwerende partij zouden zijn onderzocht.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening kunnen de te onderzoeken hinderaspecten ook verband houden met het gebruik van het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.

De exceptie van de tussenkomen dat de beweerde nadelen niet rechtstreeks uit de bestreden beslissing zouden voortvloeien wordt dan ook verworpen.

2.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Overeenkomstig de terminologie van artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO moet de verwerende partij *'bij het behandelen van het beroep ...de aanvraag in haar volledigheid beoordelen'*.

De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat de verwerende partij hetgeen waarvoor zij gevat is zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft, terug onderzoekt, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Er wordt niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Dit houdt echter niet in dat de deputatie alle in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria op de aanvraag dient te betrekken aangezien deze aandachtspunten en criteria slechts moeten onderzocht worden 'voor zover noodzakelijk of relevant'.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO is dan ook niet geschonden omdat 'op zich' de verwerende partij de aanvraag niet aan alle in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria zou hebben getoetst.

3.

Zoals gesteld dient de overheid de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

In zoverre de verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij de aanvraag niet in concreto heeft onderzocht omdat uit de bestreden beslissing niet zou blijken dat het gebouw dienst zal doen als een parenclub, oordeelt de Raad dat dit middelonderdeel onontvankelijk, minstens ongegrond is.

De Raad stelt immers vast dat de verwerende partij niet alleen een uitgebreide omschrijving heeft gegeven van de aanvraag in de bestreden beslissing, waarbij zij overweegt dat de aanvraag de regularisatie en verbouwing betreft van een horecepand dat gelegen is langs de N146 tussen de kern van Meer en de E19 Antwerpen-Breda. Ook de relevante omgeving wordt beschreven: deze bestaat volgens de verwerende partij uit woningen van 1 of 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak, enkele horecazaken en een tankstation en achter deze bebouwing bevinden zich open weilanden.

Wat het gebouw zelf betreft, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat op de percelen van de aanvraag zich een horecagebouw met een parking bevindt. Het horecagebouw heeft een volume van twee bouwlagen onder een plat dak en een gedeelte van 1 bouwlaag onder een plat dak. De verwerende partij omschrijft tevens de afmetingen van het gebouw en stelt dat de parking zich achteraan bevindt met daarachter een weiland. In het horecagebouw zelf bevinden zich een labyrint, een bioscoop, een sauna, een whirlpool, sanitaire ruimtes, een keuken, een restaurant, een café, een wasruimte, een garage, een berging en technische ruimtes.

Dat in het 'horecagebouw' een 'parenclub' gevestigd is blijkt eveneens uit de bestreden beslissing. De verwerende partij neemt immers in haar beslissing het besluit van bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen op (in samengevatte vorm) en citeert aldaar woordelijk: *'het schepencollege werd ervan in kennis gesteld dat de aanvrager in het pand een seksinrichting (parenclub) wenst onder te brengen. Aangezien de seksinrichting zich bevindt*

in de nabijheid van voetbalterreinen met een zeer sterke jeugdwerking, waardoor de openbare orde en rust in gevaar dreigt te komen...'

De Raad stelt vast dat uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing alvast blijkt dat de verwerende partij wel degelijk op de hoogte was dat in het horecagebouw een privéclub, met name een parenclub of swingersclub zou worden ondergebracht en dat de aanvraag niet zomaar betrekking heeft op een café.

5.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij reeds op 18 juni 2012 een milieuvergunning heeft afgeleverd aan de tussenkommende partij waarbij zij zelf stelt dat de aanvraag een exploitatie van een parenclub betreft met een voor het publiek toegankelijke ruimte van 420m². De verzoekende partij stelt in de milieuvergunning eveneens dat de exploitatie van de inrichting verenigbaar is met de 'voormelde' ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partij kan niet zonder grondige reden nu plots voorhouden dat de activiteiten die in het gebouw zouden plaatsvinden nu niet meer verenigbaar zijn met de ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften.

Uit de verdere bespreking zal blijken dat de ingeroepen grieven van de verzoekende partij ongegrond zijn.

6.

De verzoekende partij meent dat de activiteiten die in het te regulariseren gebouw zullen plaatsvinden een negatieve invloed zullen hebben op de omwonenden, op de jonge voetballers die gebruik maken van de voetbalterreinen in de omgeving en op het openbaar domein in de omgeving. Met andere woorden, zij meent dat de openbare rust en veiligheid in het gedrang komt en dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt overschreden.

Vooreerst stelt de Raad vast de verzoekende partij naar aanleiding van het openbaar onderzoek zelf stelt dat de omstandigheid dat de aanvraag voorziet in een parenclub geen element is van stedenbouwkundige aard.

De verwerende partij stelt in het onderdeel aangaande het openbaar onderzoek dat er 1 bewaarschrift door een buurtbewoner werd ingediend en neemt de beoordeling van het college integraal als volgt over:

"...

Samenvatting van de bezwaren:

- *geen enkel overleg met bezwaarindiener, de gemeente en de toekomstige uitbater over het vestigen van een parenclub.*
- *op het aanvraagperceel bevindt zich een hoge schutting die het zicht van het pand van bezwaarindiener van op de rijbaan verminderd.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent de bezwaren volgend standpunt in:

- *het element is niet van stedenbouwkundige aard.*
- *De schutting tussen de twee panden behoort tot een normale uitrusting tussen twee eigendommen, ter afscherming ervan. In zij- en achtertuin kan zonder vergunning een afsluiting worden geplaatst tot 2m hoog. In de voortuin mag de afsluiting niet hoger zijn dan 1m, tenzij ze open is. Dan is ook hier een hoogte van 2m vrijgesteld van vergunning. Dit element wordt niet aanvaard.*

..."

De verwerende partij heeft als volgt geoordeeld:

“De jeugdvoetbalterreinen bevinden zich op enige afstand van de aanvraag. Het is onvermijdelijk dat er passage van de jeugd zal zijn langs het terrein. Echter betreft het geen locatie waar jongeren kunnen rondhangen gezien de ligging langs een gewestweg. Er is een ruime parking en de activiteiten gaan in het gebouw door en zijn niet toegankelijk voor minderjarigen zodat er geen onaanvaardbare hinder verwacht wordt naar de omgeving

De openbare orde betreft bovendien geen stedenbouwkundig aspect.”.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motieven onredelijk of feitelijk onjuist zijn. In het licht van artikel 1.1.4 VCRO waar gesteld wordt dat bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag ook rekening mag gehouden worden met de sociale gevolgen van een aanvraag, heeft de verwerende partij de hinderlijke aspecten beoordeeld, zonder dat zij daarom over de ‘parenclub’ of de ‘openbare orde’ een waarde-oordeel dient te vellen.

De verzoekende partij, die eigenlijk niets anders doet dan louter het tegendeel beweren van wat zij bij de beoordeling van de milieuvergunning heeft gesteld, overtuigt niet in haar grieven en zij geeft ook geen redenen waarom zij zo kort op elkaar van mening is veranderd. De verwerende partij daarentegen heeft in concreto de relevante aandachtspunten onderzocht die gepaard gaan met de aangevraagde werken, die hoofdzakelijk interne verbouwingswerken zijn.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, en dat zij tevens functioneel inpasbaar en aanvaardbaar is gezien de ligging langs een gewestweg in een eerder landelijk woonlint. Verder wordt gesteld dat de te regulariseren werken beperkt zijn ten opzichte van de eerder vergunde toestand en dat de ruimtelijke impact quasi gelijk is aan de vorige toestand. Er wordt op gewezen dat er een voldoende ruime parking wordt voorzien, die slechts tot op 50m uit de rooilijn mag worden voorzien gelet op het achterliggende agrarisch gebied. De verwerende partij stelt dat er een groenbuffer op de perceelsgrenzen van 2m dient te worden voorzien zodat er nog een voldoende ruime parking overblijft. De verwerende partij overweegt voorts dat het perceel goed ontsloten is en dat er omwille van de verkeersveiligheid geen beslag mag worden gelegd op het openbaar domein. De verwerende partij besluit dat de parking voldoende groot wordt geacht voor de aanwezige activiteiten.

Daarnaast oordeelt de verwerende partij dat de jeugdvoetbalterreinen zich op enige afstand bevinden van de aanvraag en dat het onvermijdelijk is dat er passage zal zijn van jeugd. De verwerende partij stelt dat het perceel van de aanvraag echter geen locatie is waar jongeren kunnen rondhangen, gelet op de ligging langs de gewestweg. De verwerende partij overweegt eveneens dat de activiteiten in het gebouw zelf zullen doorgaan en dat het gebouw en parking niet toegankelijk is voor minderjarigen.

Met betrekking tot de beweerde verstoring van de openbare orde, stelt de verwerende partij duidelijk dat dit geen stedenbouwkundig aspect is. De verwerende partij verwijst daarbij naar de inmiddels door de Raad van State op 12 maart 2013 vernietigde politieverordening waarbij zij terecht oordeelt dat deze verordening geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling is in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat de verwerende partij niet alle relevante aandachtspunten heeft onderzocht of dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij kennelijk onredelijk of onvolledig zou zijn.

De Raad kan zich wat de motivering van de goede ruimtelijke ordening betreft niet in de plaats stellen van de verwerende partij, dus is het aan de verzoekende partij om duidelijk aan te geven dat de motivering kennelijk onredelijk of foutief of onvolledig is. Het komt de Raad voor dat de verzoekende partij zich eerder lijkt te richten tegen de omstandigheid dat er een parenclub zal worden ingericht dan tegen de aanvraag zelf, die een regularisatie omvat van kleine werken en interne verbouwingen.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de verwerende partij haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wanneer de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de inhoud ervan tot haar eigen motivatie maakt, volstaat dit volgens de verzoekende partij niet om te voldoen aan artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO. In de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij immers op geen enkele wijze melding gemaakt van de determinerende overwegingen van het verslag zodat niet kan worden nagegaan of de bestreden beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag werd genomen.

2.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij uitdrukkelijk afstand van haar tweede middel. De Raad neemt akte van deze afstand.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba MEERFUN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS