

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0452
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0466-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT
	vertegenwoordigd door advocaat Hugo LAMON, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, de Schiervellaan 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de cvba HET WITTE HUIS (vervolgens: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 20 september 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness-, relaxatie- en beautycenter, en een beperkte aanvulling van het achterliggende terrein op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Trekschurenstraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 307N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Ine SCHILDERMANS die *loco* advocaat Hugo LAMON voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 17 maart 2011 stelt een toezichthoudend ambtenaar van de stad Hasselt ten laste van de aanvrager een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf op. Het proces-verbaal vermeldt als wederrechtelijke werken op het perceel aan de Trekschurenstraat 18 te Hasselt het aanmerkelijk wijzigen van het bodemreliëf en ophogen van achterliggende grond, en het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van een bestaande dierenartsenpraktijk naar massagesalon.

2.

De aanvrager dient op 12 juli 2012 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness-, relaxatie- en beautycenter + beperkte aanvulling achterliggend terrein” op voornoemd perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 april 1979, gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 18 augustus 2012 tot en met 17 september 2012 gehouden wordt, worden veertien bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 20 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De motivering luidt:

“ ...

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 14 bezwaarschriften ingediend:

Dat de bezwaarschriften handelen over:

- 1) De bestemming past niet in onze omgeving en betekent een aantasting van het woon- en leefklimaat.*
- 2) Het is een rustige buurt en een doodlopende straat, de extra toeloop veroorzaakt mobiliteitsproblemen ook omwille van het drukke fietsverkeer in deze straat.*
- 3) Het onveiligheidsgevoel wordt versterkt*
- 4) Er is een vliegenplaag door de mesthoop van de manege. Ook is er hierdoor geurhinder.*
- 5) Wij zijn tegen de ophoging van de achterliggende terreinen aangezien regenwater de lagerliggende gebieden zal opzoeken en dit voor ons onvermijdelijke wateroverlast betekent.*
- 6) Wij zijn in deze straat komen wonen omwille van de rust en worden nu verstoord hierin.*
- 7) Wij stellen ons de vraag of dit brandweertechisch in orde is.*
- 8) De omschreven bestemming “wellness-, relaxatie- en beautycenter” is niet correct. Hier worden seksuele handelingen en dus prostitutie verricht.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

- 1. Uit de beoordeling hieronder blijkt dat deze bestemming inderdaad niet past in deze woonomgeving. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;*
- 2. Deze bestemming met een grote verkeersaantrekkende functie is in deze woonstraat ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;*

3. *Dit is geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*
4. *Dit betreft geen stedenbouwkundig bezwaar. De milieuwetgeving biedt waarborgen om deze overlast te beperken. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;*
5. *Er werd geen conformverklaring van de grondbank toegevoegd. Terreinaanvullingen mogen nooit aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Men dient alle noodzakelijke maatregelen te treffen teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;*
6. *idem 2*
7. *Het advies van de brandweer hieromtrent is voorwaardelijk gunstig. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*
8. *idem 1*

(...)

Stedenbouwkundige basisgegevens

*Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) gelegen is binnen een **woongebied, agrarisch gebied**;*

(...)

Overeenstemming met dit plan

*Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee **in overeenstemming** is;*

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Uit de plannen blijkt dat het voorste deel van het linkergebouw op het perceel wordt ingericht tbv. een massagesalon met verschillende behandelkamers gelijkvloers en op de eerste verdieping.

Achteraan in dit gebouw blijft er een dierenartsenpraktijk en de rest van de vergunde bestemmingen op het terrein blijven behouden.

Het opsplitsen van de dierenartsenpraktijk naar een massagecentrum (hetgeen een extra bestemming betekent op dit terrein) genereert zonder meer extra verkeer en is in deze straat niet wenselijk wat deze bestemming betreft.

De voorgestelde bestemmingswijziging is bijgevolg hinderlijk in de omgeving en de bezwaren hieromtrent worden aanvaard.

In dit deel van de Trekschurenstraat is dit ook geen geëigende bestemming en bijgevolg niet overeenkomstig de goede ruimtelijke ordening. Het pand is gelegen in een rustige, residentiële, doodlopende straat.

De reclamevoering zoals te zien op de foto's is niet vergund geacht.

Betreffende de grondaanvullingen achteraan, is er geen attest van een grondbank

In deze is het advies van het agentschap wegen en verkeer ongunstig zodat de aanvraag sowieso dient geweigerd omwille van het binden karakter ervan.

...”

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 26 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 11 december 2012 vindt de hoorzitting plaats.

Op 15 januari 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om, na ontvangst van bijkomende plannen, het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verwerende partij beslist op 7 februari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

Met het arrest van 30 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1517 wordt de vergunningsbeslissing van 7 februari 2013 van de verwerende partij vernietigd. Het arrest overweegt:

“ ...

De motivering van de bestreden beslissing geeft geen of nauwelijks blijk van de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voorgeschreven tweevoudige toelaatbaarheidstoets, niet wat de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied en evenmin wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag moet voldoen aan artikel 5.1.0 en artikel 11 van het Inrichtingsbesluit. Die vaststelling wordt gevolgd door de inhoudsloze affirmatie “dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan”. Het is vergeefs zoeken naar een op concrete feitelijke gegevens gesteunde motivering waarom de te regulariseren functie bestaanbaar met de bestemming van woongebied zou zijn.

De verwerende partij antwoordt dat de vergunde functie tot de categorie van dienstverlening behoort en dat artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit expliciet bepaalt dat woongebied voor diensten bestemd zijn. Dat de nieuw vergunde functie als dienstverlening aangemerkt kan worden, staat in de bestreden beslissing te lezen maar is niet afdoende. De verwerende partij negeert daarmee de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit gestelde en te onderzoeken voorwaarde dat inrichtingen voor dienstverlening maar bestaanbaar met de woonbestemming zijn als ze vanwege “de taken van bedrijf” niet in een daartoe aangewezen bestemmingsgebied afgezonderd moeten worden.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt evenmin waarom de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke omgeving bevonden wordt. De summiere overweging dat “het gebouwencomplex beeldbepalend is in het straatbeeld dat verder gekenmerkt wordt door weides en residentiële bebouwing” kan niet als een afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving doorgaan. De overweging dat de parkeergelegenheid op het perceel voldoende is en dat “de te regulariseren bestemming geen abnormale verkeersimpact genereer[t]” (...) leidt niet tot een ander oordeel.

De verwerende partij (...) repliceert dat de verzoekende partijen zelf niet aantonen dat de aanvraag niet bestaanbaar met woongebied en onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving is. Volgens de verwerende partij laten de verzoekende partijen na “een gedetailleerde beschrijving” van de bestaande onmiddellijke omgeving te geven en stukken neer te leggen die toelaten om “de bestaande onmiddellijke omgeving te beoordelen”. Het is nochtans in de eerste plaats de wettelijke opdracht van de verwerende partij om in de bestreden beslissing een “gedetailleerde beschrijving” van de onmiddellijke omgeving te geven, en te verantwoorden waarom de aanvraag bestaanbaar met de woonbestemming

en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving is. Dat de verwerende partij die plicht verzuimd heeft, tonen de verzoekende partijen alleszins aan.

...

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 24 november 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 november 2016 beslist de verwerende partij op 18 januari 2017 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende dat het besluit van de deputatie dd. 7 februari 2013 door de RvVb werd vernietigd omwille van een gebrekkige ruimtelijke motivering;

Overwegende dat inzake bestaanbaarheid met de woonbestemming uit de voorliggende plannen allerm minst geconcludeerd kan worden dat de gevraagde bestemmingswijziging een grotere impact op de omgeving teweegbrengt dan de voorgaande uitbating als dierenartspraktijk;

dat de voorliggende plannen aangeven dat de dienstverlening zich volledig situeert binnen de muren van het (gedeelte van het) gebouw waarvoor een bestemmingswijziging gevraagd wordt;

dat er daarnaast voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn, waardoor enige hinder door parkeren op het openbaar domein uitgesloten is; dat er dan ook geen reden is waarom een wellness - relaxatie en beautycenter , in navolging van een dierenartsenpraktijk, niet inpasbaar zou zijn in dit woongebied; dat de bestemming van woongebied niet in het gedrang komt;

Overwegende dat het perceel, met een bebouwing die reeds 5 decennia bestaat, grenst aan de noordzijde aan autosnelweg A13; dat aanpalend aan de linkerzijde zich een autogarage bevindt met zéér grote residentiële tuin;

dat deze autogarage op zijn beurt grenst aan gewestweg N80;

dat vanaf de gewestweg N80 de Trekschurenstraat enkel bereikbaar is voor tweewielers;

dat in de meest zuidelijk gelegen hoek van deze residentiële tuin op datum van 11 oktober 2007 een verkavelingsvergunning verleend werd voor twee vrijstaande woningen, waarvan één lot reeds bebouwd werd;

dat aan de rechterzijde van het perceel van aanvrager zich, aan de noordkant van de Trekschurenstraat, halfopen woningen bevinden;

dat aan de zuidkant van de Trekschurenstraat, komende vanaf de gewestweg N80, zich vrijstaande woningen bevinden; dat een recente verkaveling (d.d. 9 januari 2014) waarop reeds één halfopen woning gerealiseerd werd en de ruwbouw van de andere halfopen woningen, vervolgens geschakelde, halfopen en vrijstaande woningen;

dat de onmiddellijke omgeving van het perceel van aanvrager dus allerm minst als homogeen omschreven kan worden, door de onmiddellijke nabijheid van verbindingswegen, een garage met bedrijfswoning en zéér grote residentiële tuin, en woningen in zeer gevarieerde verschijningsvormen en volumes;

Overwegende dat binnen dit ruimtelijk kader er dan ook geen beletsel is tegen de gevraagde bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk naar een wellness-, relaxatie-,

en beautycenter in een bestaand gebouw en de beperkte aanvulling van het achterliggend terrein;

Overwegende dat omwonenden zich in hoofdzaak verzetten tegen de bestemmingswijziging, omdat deze zaak zou uitgebaat worden als een etablissement van lichte zeden;

dat de aanvraag echter wellness, relaxatie en beautycenter vermeldt en van enig politieel optreden of onderzoek tegen de uitbating van deze zaak niets bekend is;

dat, om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden, bij de herneming van een vergunning als voorwaarde kan worden opgelegd dat enkel activiteiten zijn toegelaten die onder de gebruikelijke betekenis van wellness, relaxatie en beautycenter vallen en die niet ingaan tegen de goede zeden;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden onder volgende voorwaarden:

- het opvangen hemelwater voor de circa 3.000m³ bebouwing en verharding op het eigen terrein geïnfiltreerd wordt, de aansluiting op de afwateringsgracht van de autosnelweg afgekoppeld wordt en de gracht rechts op het eigen perceel uitgediept wordt tot een buffercapaciteit van minimum 45m³ (300 liter per 20m³ verharding overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater) (45m³= bestaande gracht van 40 meter lengte te verbreden tot gemiddeld 1,5 meter breedte en uit te diepen tot 75 cm diep onder uitloop regenwaterafvoer en boven hoogste stand grondwaterpeil)*
 - verdere ophogingen boven de opgemeten peilen aangegeven op het bij deze vergunning gevoegd opmetingsplan kunnen niet aanvaard worden;*
 - in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt gevolgd wordt;*
 - dat enkel activiteiten zijn toegelaten die onder de gebruikelijke betekenis van wellness, relaxatie en beautycenter vallen en die niet ingaan tegen de goede zeden;*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 1.1.4 VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: het Inrichtingsbesluit), het zorgvuldigheidsbeginsel, en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

In casu is het betreffende perceel gelegen in woongebied en het achterliggend perceel in agrarisch gebied.

Artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, toegelicht in de omzendbrief d.d. 8 juli 1997, bepaalt het volgende met betrekking tot woongebieden:

(...)

Dit betekent dat andere bestemmingen dan wonen enkel binnen het woongebied aanvaard worden indien aangetoond kan worden dat deze perfect verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat een nieuwe bestemming, namelijk een “wellness- relaxatie en beautycenter”, zal worden toegevoegd aan de reeds aanwezige activiteiten op het perceel.

Oorspronkelijk was op het betreffende perceel slechts één activiteit gevestigd, namelijk het Provinciaal Centrum voor Kunstmatige Inseminatie (PCKI). Het PCKI was aansluitend op het achterliggend agrarisch gebied zowel qua schaal, aard en verkeerslast goed geïntegreerd in het woongebied.

In de loop der jaren evolueerde de site en werden delen van de gebouwen afgesplitst en werden diverse bestemming ondergebracht, zodat de terreinbezetting momenteel bestaat uit: een dierenartsenpraktijk, het PCKI, het IVB, RoRo-technics en een woonhuis.

De bedoeling bestaat er dus in om de reeds ruime terreinbezetting nog verder uit te breiden door de toevoeging van een bedrijvigheid van een totaal andere aard, met een totaal verschillende doelgroep en zeer gedifferentieerd tijdsgebruik. Daarnaast wil CVBA Het Witte Huis het terrein ook ophogen.

De uitbreiding dient grondig geëvalueerd worden op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Het gaat hier om een zuiver residentiële, doodlopende en rustige woonstraat, waar de louter residentiële functie beduidend gevoeliger ligt dan bij gemengde straitsituaties. De voorgestelde, niet-residentiële uitbreiding is echter niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en tast de woonkwaliteit en leefbaarheid van dit zuiver landelijk woongebied ernstig aan:

- Door de nieuwe uitbreiding zullen er zich in totaal 5 inrichtingen bevinden op het perceel, elk met eigen werknemers, bezoekers, leveringen... Dit overstijgt ruimschoots de normale verkeerslast en hinder van een gewone woonkavel.*
- Het grote aantal bedrijvigheden op het perceel overstijgt niet alleen de draagkracht van de omgeving, doch ook de draagkracht van het eigen perceel wordt ruimschoots overschreden. Zo wordt het perceelgedeelte dat gelegen is binnen het woongebied volledig bebouwd of verhard voor parkeergelegenheid. Deze bijna 100% terreinbezetting heeft tot gevolg dat deze reeds sterk overdreven bezetting nergens meer kan worden opgevangen door een ruime, efficiënte en kwaliteitsvolle groenbuffer naar het omliggend woongebied.*

- Een bescheiden onderzoek op het internet toont aan dat de huurder “Per Lei Wellness” geen gewoon massagesalon zal uitbaten, maar dat het hier wel degelijk over prostitutie gaat. Uit de gegevens van de website Per Lei Wellness (...) blijkt immers dat op het kwestieuze adres niet alleen klassieke schoonheids- en wellnessbehandelingen worden gegeven, maar ook specifiek opgesomde erotische behandelingen. Dergelijke diensten horen niet thuis in een residentiële woonwijk.

*In het inwilligingsbesluit wordt als volgt geoordeeld:
(...)*

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening moet steeds in concreto gebeuren. Daarbij mag van een behoorlijk handelend bestuur verwacht worden dat het zorgvuldig onderzoekt of de locatie zoals voorzien in de aanvraag wel verantwoord is, en of bijvoorbeeld de hinderaspecten van het aangevraagde in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening. (...)

Een summiere, niet afdoende concrete weergave van de in de omgeving bestaande toestand getuigt niet van een zorgvuldige feitenbevinding en laat niet toe om te beoordelen of de aanvraag wel met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar is.

In casu blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt geenszins dat de verwerende partij de impact van de aanvraag op het leefmilieu heeft beoordeeld. Er wordt immers nergens een afweging gemaakt tussen de belangen van de omwonenden versus de economische en sociale belangen van het bedrijf.

Verwerende partij negeert de door artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit gestelde en te onderzoeken voorwaarde dat inrichtingen voor dienstverlening maar bestaanbaar met de woonbestemming zijn als ze vanwege “de taken van het bedrijf” niet in een daartoe aangewezen bestemmingsgebied afgezonderd moeten worden.

Daarenboven blijkt uit de bestreden beslissing evenmin waarom de aanvraag als verenigbaar met de onmiddellijke omgeving wordt bevonden. Uit de informatie beschikbaar op de website van Per Lei Massagesalon, gevestigd op het betreffende perceel, blijkt dat het massagesalon dagelijks geopend is van maandag tot en met zaterdag van 11u00 tot 19u00. De bestemmingswijziging impliceert een dienstverstrekking van een totaal andere aard met een totaal verschillende doelgroep en zeer gedifferentieerd tijdsgebruik dan de voorheen vergunde bestemming. Het kan bezwaarlijk worden betwist dat de voorliggende aanvraag extra verkeer en hinder genereert (wildparkeren, luidruchtig toekomende en vertrekkende auto's, onveiligheidsgevoel, een totaal verschillende doelpubliek,...) voor de onmiddellijke en ruimere omgeving van de aanvraag. De summiere overweging die in de motivering van het bestreden besluit wordt opgenomen kan niet als een afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving doorgaan.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Ons college wenst als antwoord hierop te stellen dat de verzoekende partij met de herneming van de kritiek, zoals die was geuit tegen het eerdere besluit van 7 februari 2013, de inhoud van het bestreden besluit manifest miskent.

Vooreerst heeft ons college in het bestreden besluit, ten opzichte van de eerdere beslissing wel degelijk op zeer gedetailleerde wijze de onmiddellijke omgeving beschreven én verantwoord waarom de aanvraag bestaanbaar met de woonbestemming en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving is.

Deze motivering luidt meer bepaald als volgt:

(...)

Het is duidelijk dat de kritiek van de verzoekende partij in wezen steunt op het vermoeden van prostitutie en de daarmee verbonden hinder voor het woongebied.

Welnu, het is duidelijk dat ook ons college dergelijke activiteiten en de daaraan verbonden hinder ter plaatse niet aanvaardbaar acht. Net om tegemoet te komen aan deze bezorgdheid heeft ons college echter de uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd dat er enkel activiteiten zijn toegelaten die onder de gebruikelijke betekenis van wellness, relaxatie en beautycenter vallen en die niet ingaan tegen de goede zeden.

Hiermee garandeert de vergunning wel degelijk op afdoende wijze dat er ter plaatse een normale dienstverlening plaatsvindt die zowel verenigbaar is met de bestemming woongebied als met de onmiddellijke omgeving.

Voor het overige geldt dat ons college de onmiddellijke omgeving wel degelijk op zeer gedetailleerde wijze beschreven heeft en op niet-kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag tot bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk naar wellness-, relaxatie-, en beautycenter in een bestaand gebouw, voor activiteiten die onder de gebruikelijke betekenis van wellness, relaxatie en beautycenter vallen, op zich zowel bestaanbaar is met de woonbestemming als verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij slaagt er niet in het tegenovergestelde aannemelijk te maken.

Hierbij dient bovendien in rekening gebracht te worden dat het gebouw enerzijds reeds lange tijd bestaat en vergund is en aan het gebouw en parking geen wijzigingen worden vergund en anderzijds dat voorafgaand aan de vergunningsaanvraag ter plaatse de percelen eveneens voor diensten bestemd waren, meer bepaald voor een dierenartsenpraktijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een functiewijziging van dierenartsenpraktijk naar “wellness-, relaxatie- en beautycenter”, en een ophoging van het achterliggende terrein.

Het perceel is volgens het volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’ voor de eerste vijftig meter in woongebied, daarachter in agrarisch gebied gelegen.

2.1.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor

groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf maar in woongebied toegestaan mogen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden, met andere woorden dat zij bestaanbaar met de bestemming van woongebied zijn, en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving zijn.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

2.2.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a en b VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften dan wel een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen en met inachtneming van de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke omgeving van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Zoals uitdrukkelijk bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, moet het vergunningverlenend bestuur daarbij in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Die beoordeling moet *in concreto* geschieden.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.3.

Waar de verzoekende partij de schending van de formele motiveringsplicht inroept, wordt het middel aan de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: de Motiveringswet) geacht te zijn ontleend.

Om te voldoen aan artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, moet de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geven waarom de aanvraag volgens de verwerende partij bestaanbaar is met de bestemming van woongebied en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, zoals vereist door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden

Er kan enkel met de in de bestreden beslissing opgenomen redengeving rekening worden gehouden.

3.

De verwerende partij acht de bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk naar wellness-, relaxatie- en beautycenter bestaanbaar met de woonbestemming. De motivering luidt dat uit de plannen “allerminst geconcludeerd kan worden dat de gevraagde bestemmingswijziging een grotere impact op de omgeving teweegbrengt dan de voorgaande uitbating als dierenartspraktijk”, dat “de (...) plannen aangeven dat de dienstverlening zich volledig situeert binnen de muren van het (gedeelte van het) gebouw waarvoor een bestemmingswijziging gevraagd wordt” en “dat er daarnaast voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn waardoor enige hinder door parkeren op het openbaar domein uitgesloten is”.

Over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving overweegt de verwerende partij dat die allerminst als homogeen omschreven kan worden door de nabijheid van verbindingswegen, een autogarage met bedrijfswoning en een “zeer grote residentiële tuin”, en woningen in zeer gevarieerde verschijningsvormen en volumes.

De verwerende partij besluit dat er “binnen dit ruimtelijk kader (...) dan ook geen beletsel is tegen de gevraagde bestemmingswijziging” en de beperkte terreinverhoging.

4.

De in de bestreden beslissing opgegeven redengeving verantwoordt de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming van woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet.

Het motief dat de dienstverlening zich volledig zou situeren binnen de muren van het gebouw waarvoor de bestemmingswijziging aangevraagd wordt en dat er voldoende parkeerplaats op de site vooropgesteld wordt, verantwoordt de conclusie niet dat de nieuwe bestemming van het betrokken deel van het gebouw geen grotere impact dan de voorgaande uitbating als dierenartsenpraktijk heeft en is allerminst afdoende als verantwoording van de bestaanbaarheid met de woonbestemming.

Dat de opgelegde voorwaarde zou garanderen dat er een “normale dienstverlening” in de gebruikelijke betekenis van wellness-, relaxatie- en beautycenter plaatsvindt, zoals de verwerende partij in haar antwoordnota betoogt, leidt niet tot een andere conclusie. De vraag blijft waarom die “normale dienstverlening” bestaanbaar met de bestemming van woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving is.

De verwerende partij heeft het over een onmiddellijke omgeving die “allerminst als homogeen omschreven kan worden” en over “woningen in zeer gevarieerde verschijningsvormen en volumes”. Uit de gegeven omschrijving mag blijken dat de onmiddellijke omgeving, op een autogarage met bedrijfswoning en een “zeer grote tuin” na, hoofdzakelijk door residentiële bebouwing gekenmerkt wordt. De opgenomen motivering verantwoordt allerminst waarom de

aangevraagde bestemmingswijziging op grond van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit op de betrokken locatie toelaatbaar zou zijn.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 januari 2017, waarbij aan de cvba HET WITTE HUIS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het wijzigen van de bestemming van dierenartsenpraktijk naar wellness-, relaxatie- en beautycenter, en het beperkt aanvullen van het achterliggend terrein op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Trekschurenstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 307N.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de cvba HET WITTE HUIS binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF