

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0495 van 22 juli 2014
in de zaak 1011/0718/A/8/0667

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

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 17 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor bestemmingswijziging bijgebouw kleinschalig privéverhuur van poolhouse met zwembad.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

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

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

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

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

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

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

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

III. TUSSENKOMST

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

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

IV. FEITEN

Op 5 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen- de partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bestemmingswijziging bijgebouw kleinschalig privéverhuur van poolhouse met zwembad”*.

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

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

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

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

Op het perceel in kwestie [REDACTED] werd een woning met tuinhuis opgericht.

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

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

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor een poolhouse met zwembad hebben de tussenkomende partijen het plan opgevat om dit op kleinschalige basis te verhuren aan particulieren.

Te dien einde hebben de tussenkomende partijen op 13 september 2010 een aanvraag ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning in functie van een bestemmingswijziging op lot [REDACTED], met name met als doel het uitbaten van een kleinschalig saunacomplex.

Bij beslissing van 10 november 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften ingevolge het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 29 oktober 2010.

De tussenkomende partijen hebben hiertegen een administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij, die op 3 februari 2011 dit beroep heeft ingewilligd. Ingevolge deze wijziging van de verkavelingsvergunning wordt in de bijgebouwen als complementaire functie toegestaan 'een poolhouse met saunamogelijkheid en openlucht zwembad bestemd voor privé-verhuur en louter op afspraak'.

Tegen deze beslissing heeft de verwerende partij een annulatieberoep ingesteld bij de Raad. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1011/0724/A/8/0672.

Na de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften hebben de tussenkomende partijen eveneens een aanvraag ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een bestemmingswijziging van het bijgebouw met het oog op het kleinschalige privé-verhuur van een poolhouse met zwembad, dewelke heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst weigert op 17 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat er een weigering werd afgeleverd op 10/11/2010 voor het wijzigen van

de verkavelingsvergunning 086/0042.

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“ ...

De aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften van 12 augustus 2009 omdat deze verkaveling enkel bestemd was voor ééngezinswoningen. Er waren toen geen complementaire functies mogelijk. Bijgevolg gold de vrijstelling van de vergunningsplicht toen niet.

In dezelfde zitting wordt de verkavelingswijziging met betrekking tot de bestemming van de bijgebouwen voor lot ■■■ ter goedkeuring voorgelegd. Het is precies om vergunning te krijgen voor de uitbating van een kleinschalig saunacomplex dat deze bestemmingswijziging wordt aangevraagd.

De complementaire commerciële uitbating van het poolhouse met sauna en openluchtwembad is in overeenstemming met de voorschriften van de op 3 februari 2011 gewijzigde verkavelingsvergunning.

(...)

De aanvraag voor de commerciële uitbating van een kleinschalig saunacomplex met zwembad is bestaanbaar met het woongebied. De aard en de omvang van de bedrijvigheid is zeer beperkt.

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

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

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de plaatselijke ordening aanvaard worden.

...”

Na de hoorzitting van 1 februari 2011 beslist de verwerende partij op 3 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot ■■■ bestemd voor ééngezinswoningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

De aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften van 12 augustus 2009 omdat deze verkaveling enkel bestemd was voor ééngezinswoningen. Er waren toen geen complementaire functies mogelijk.

In dezelfde zitting wordt de verkavelingswijziging met betrekking tot de bestemming van de bijgebouwen voor lot ■■■ ter goedkeuring voorgelegd. Het is precies om vergunning te krijgen voor de uitbating van een kleinschalig saunacomplex dat deze bestemmingswijziging wordt aangevraagd.

De complementaire uitbating van poolhouse met sauna en openluchtwembad is in overeenstemming met de voorschriften van de op 3 februari 2011 gewijzigde verkavelingsvergunning.

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

De aanvraag voor de commerciële uitbating van een kleinschalig saunacomplex met zwembad is bestaanbaar met het woongebied. De aard en de omvang van de bedrijvigheid is zeer beperkt.

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

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

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de plaatselijke ordening aanvaard worden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

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

Het middel valt uiteen in twee onderdelen.

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

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

“ ...

De aanvraag situeert zich in het vastgestelde gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) in woongebied; Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan; Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; De aanvraag is gelegen op lot ■■■ in een verkaveling bestemd voor ééngezinswoningen; Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn;

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

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

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

De betreffende verkaveling is enkel bestemd voor ééngezinswoningen;

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

Het voorzien van een publieke, commerciële functie in de tuin is in deze omgeving vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook zeker niet wenselijk; Het voorzien van een publieke functie in de tuin veroorzaakt ontegensprekelijk hinder voor omwonenden, wat onaanvaardbaar is; De tuinzone dient bestemd te blijven voor privé-gebruik, zoals duidelijk voorzien was in de verkaveling;

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

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

...”

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

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

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

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

2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.

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

Beoordeling door de Raad

1.

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

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning niet kan worden ingewilligd aangezien in de omgeving tot op heden

nagenoeg enkel residentieel wonen voorkomt en aangezien het voorzien van een publieke functie in de tuin “ontegensprekelijk hinder” veroorzaakt voor de omwonenden.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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

2.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, en deze verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In de mate een verkavelingsvergunning zeer gedetailleerde voorschriften bevat die alle relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO regelen, dient de beslissing geen omstandige motivering met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te bevatten en kan de vergunningverlenende overheid zich beperken tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften die in dat geval immers reeds een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inhoudt.

3.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, is de aanvraag gelegen binnen de perimeter van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkavelingsvergunning van 26 november 1970 die een eerste maal werd gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 12 augustus 2009 in functie van het bouwen van een zwembad met poolhouse, en een tweede maal bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 3 februari 2011 in functie van een bestemmingswijziging naar een complementaire commerciële uitbating van het poolhouse met sauna en openluchtzwembad.

De aldus door de deputatie gewijzigde verkavelingsvergunning voorziet de volgende complementaire bestemming voor de bijgebouwen: ‘een poolhouse met saunamogelijkheid en openlucht zwembad bestemd voor privé-verhuur en louter op afspraak’.

De vergunning voor wijziging van een verkavelingsvergunning verleend door de deputatie op 3 februari 2011 werd door de verzoekende partij eveneens aangevochten voor de Raad. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1011/0724/A/8/0672. Bij arrest van 22 juli 2014 met

nummer A/2014/0496 werd dit beroep tegen de wijziging van de verkavelingsvergunning verworpen als ongegrond.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag getoetst op de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften van de op 3 februari 2011 gewijzigde verkavelingsvergunning, en de verwerende partij besluit dat de complementaire commerciële uitbating van het poolhouse en openluchtzwembad in overeenstemming is met de aldus gewijzigde verkavelingsvergunning.

Het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met de aldus gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning (waarvan de wettigheid door de Raad werd bevestigd).

De verzoekende partij betwist evenwel dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Indien het aangevraagde zoals in casu gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Enkel wanneer de voorschriften van de verkavelingsvergunning alle voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria op gedetailleerde wijze behandelen en regelen, kan de vergunningverlenende overheid er mee volstaan om de aanvraag te toetsen op de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, zonder dat er nog een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening nodig is.

In casu heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag dient te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en heeft zij besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partijen voeren evenmin aan dat de verkavelingsvoorschriften dermate gedetailleerd zijn dat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet meer aan de orde is. Zij stellen daarentegen dat de verwerende partij de aanvraag afdoende heeft getoetst op de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad is van oordeel dat, mede in het licht van deze vaststelling, er niet zonder meer van uitgegaan kan worden dat de (gewijzigde) stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning dermate gedetailleerd zijn dat zij elke appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid uitsluiten en dat zij een beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overbodig maken.

Het komt bijgevolg aan de Raad toe om in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend.

4.

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

...”

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

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

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

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen

dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

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

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

De verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, aangezien de aard en de omvang van de bedrijvigheid zeer beperkt is (sauna met openluchtzwembad van minder dan 100m², sauna op afspraak voor 2 á 4 personen tot 's avonds 22u), de privacy en rust gegarandeerd wordt door de afscherming van de constructies door beplantingen en afsluitingen en door de inplanting van het complex diep in de tuin (die aan de achterzijde aan het Albertkanaal grenst) en op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, en de bestemmingswijziging enkel betrekking heeft op bijgebouwen complementair aan het wonen in het hoofdgebouw zodat de woonfunctie van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht.

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

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

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

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

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

5.

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

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

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

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

Het tweede middelonderdeel is niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

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

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Pieter Jan VERVOORT