

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1517 van 30 augustus 2016
in de zaak 1213/0490/A/9/0454

In zake:

1. de heer **Jean-Pierre PHILIPPAERTS**
2. de heer **Patrick GOORTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VANMUYSSEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 79
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad HASSELT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo LAMON
kantoor houdende te 3500 Hasselt, De Schiervellaan 23
waar woonplaats wordt gekozen

2. de bvba **HET WITTE HUIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 maart 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 7 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkomen partij van 20 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bestemmingswijziging van een dierenartsenpraktijk tot wellness-, relaxatie- en beautycenter, en een beperkte aanvulling van het achterliggende terrein.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Trekschurenstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 307N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2013, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest van 4 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0739 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANMUYSEN die voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Tom LOOSE die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Ine SCHILDERMANS die *loco* advocaat Hugo LAMON voor de eerste tussenkomende partij verschijnt en advocaat Thomas CHRISTIAENS die *loco* advocaat Koen GEELLEN voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, 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

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT verzoekt met een aangetekende brief van 21 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld werd. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

De bvba HET WITTE HUIS verzoekt met een aangetekende brief van 21 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld werd. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 17 maart 2011 stelt een toezichthoudend ambtenaar van de stad Hasselt ten laste van onder meer de verzoekende partij een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf op. Het proces-verbaal vermeldt als wederrechtelijke werken 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.

Op 12 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness relaxatie en beautycenter + beperkte aanvulling achterliggend terrein”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 18 augustus tot en met 17 september 2012 gehouden wordt, dienen onder meer door de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 23 juli 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 3 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 augustus 2012 een ongunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij weigert op 20 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. De motivering luidt als volgt:

“ ...

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 vliegenplaaag 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.*

...

De tweede tussenkommende partij tekent tegen die beslissing op 26 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 30 oktober 2012 om een nieuw advies gevraagd, brengt op 21 november 2012 opnieuw een ongunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

...

Beoordeling Reliëfwijziging en buitenpiste

De aard of functie van het terrein wijzigt deels van weide naar buitenpiste en het reliëf wijzigt over een grotere oppervlakte.

De aanvraag wordt bijgevolg beoordeeld als een vergunningsplichtige 'aanmerkelijk' reliëfwijziging en aanleg.

Overeenkomstig artikel 7.5.9 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de aanvraag voor de werken die zich situeren in de 30-meter bouwvrije strook langs de autosnelweg voor advies voorgelegd te worden aan de wegbeheerder en is het advies van de wegbeheerder ten aanzien van het vergunningverlenend bestuur bindend voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt.

De vergunning voor de reliëfwijziging en de buitenpiste in de bouwvrije strook langs de autosnelweg dient geweigerd te worden omwille van het bindend ongunstig advies van AWV.

Uit het ministerieel besluit van 4 november 2011 en lijst dd. 06/08/2012 blijkt dat de firma 'Het Witte Huis bv bvba' geregistreerd is als centrum voor winning van sperma voor de nationale handel onder het nummer NM98/03.

Volgens de bepalingen van artikel 11 van de omzendbrief bij de gewestplannen dient een centrum voor kunstmatige inseminatie beoordeeld te worden als een 'ander para-agrarisch bedrijf, minder afgestemd op de grondgebonden landbouw'.

De inplanting van het bedrijf in agrarisch gebied dat vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel is aangetast is verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

De ophoging (circa 70m x 70m x 0,25m = meer dan 1.000m³) in functie van de noodzaak aan bruikbare loopweide en de aanleg van de buitenpiste in functie van de bedrijfsvoering is bijgevolg in principe verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het landbouwadvis wordt hier niet bijgetreden.

In het dossier wordt echter onvoldoende aangetoond dat de grondaanvulling effectief vereist is in functie van de bedrijfsvoering van het KI-centrum.

Agrarische gebieden zijn ook niet bestemd voor het storten van grond.

De aanvrager dient aan te tonen dat de weides opgehoogd dienden te worden in functie van de erkenning voor het KI-centrum en niet in functie van (te beperkte) graasweide voor de hobby-paarden die gestald worden in de bestaande stallen in woongebied.

Er dienen attesten van een grondbank bijgebracht te worden.

De werken zijn slechts regulariseerbaar voor zover er door het gewijzigde natuurlijk talud geen water afvloeit naar de aanpalende percelen door bv. het aanleggen van een infiltratiegracht achteraan en rechts (afwateren in de gracht op het domein van de autosnelweg is niet toegelaten).

Volgens het advies van AWW is het aansluiten van afwateringgrachten op de gracht van de autosnelweg niet toegestaan.

De plannen dienen gewijzigd te worden in functie van de infiltratie op het eigen perceel.

Beoordeling bestemming

In de kruispuntbank voor Belgische ondernemingen heeft de huurder (Per Lei Wellness) de beroepsbekwaamheid van masseur/masseuse. Volgens de informatie van de Vlaamse overheid is dit een gereguleerd beroep ingedeeld in de categorie handel en diensten. Uit plaatsbezoek is gebleken dat de ruimtes ingericht werden als behandelingsruimtes, dat er geen winkelruimte of verbruiksruimte ingericht werd, dat er geen diensten verleend worden na de normale avondsluiting.

De bestemming diensten (500m² dierenartsenpraktijk) is vergund sinds 1996.

De wijziging van het gebruik van de vergunde oppervlakte op het gelijkvloers is bijgevolg niet vergunningsplichtig.

Een effectieve geheel of gedeeltelijke bestemmingswijziging van de vergunde ruimte naar handel, horeca, diensten na de normale avondsluiting, ... blijft wel vergunningsplichtig.

De bijkomende gebruikswijziging van de verdieping van centrum voor kunstmatige inseminatie naar massagesalon (diensten) is vergunningsplichtig.

Het opsplitsen van de bestemming van de bestaande gebouwen vereist een globale visie met betrekking tot de inrichting van het perceel.

Op basis van voorliggend dossier (zonder plan met te regulariseren kantoren I.V.B., te behouden dierenartsenpraktijk, ruimte Roro Technics) kan de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder het eventueel hinderaspect en de mobiliteitsimpact (parkeerbehoefte en de bijkomende verkeersbelasting) in de straat niet beoordeeld worden.

Er dient een nieuwe regularisatie aangevraagd te worden voor de regularisatie voor de volledige site.

De parkings dienen ingericht te worden in een groen kader, er dienen minimum twee parkeerplaatsen voorzien te worden voor de woning, minimum één parkeerplaats per 50m² kantoren of diensten en voldoende plaats in functie van het KI-centrum.

*De afdeling adviseert de aanvraag **ongunstig** dit betekent dat:*

- *de vergunning voor de reliëfwijziging en het aanleggen van een buitenpiste slechts kan verleend worden na een gunstig advies van AWW en indien de ophoging verenigbaar is met de bestemming voor het agrarisch gebied, nl. nadat aangetoond is dat de ophoging en aanleg vereist in functie van het centrum voor kunstmatige inseminatie van paarden;*
 - *dat de vergunning voor de bestemmingswijziging slechts verleend kan worden indien er een totaal plan is voor het gebruik van de volledige site en voorzover dit gebruik verenigbaar is met de omgeving; dat er duidelijkheid dient te zijn over de brandstoftank;*
 - *dat de buffercapaciteit voor de percelen dezelfde dient te zijn als deze voor de ophoging (bijkomende infiltratiegrachten);*
- ...

Op 11 december 2012 vindt de hoorzitting plaats.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 18 december 2012 om een nieuw advies gevraagd, brengt op 30 januari 2013 opnieuw een ongunstig advies uit.

Op 7 februari 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om, na ontvangst van bijkomende plannen, het beroep wel in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

In zitting van 13 december 2012 besliste de deputatie het dossier uit te stellen tot na ontvangst van een aangepast plan met aanduiding van de te regulariseren bestemmingen in de bestaande gebouwen en tot na ontvangst van een nieuw advies van het agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

AWV adviseerde de aanvraag ongunstig omwille van de onduidelijkheid met betrekking tot het opgehoogde niveau en de aansluiting op de afwateringsgracht van de autosnelweg (E313).

Er werd een nieuw advies gevraagd op basis van een bijkomend opmetingsplan opgemaakt door landmeter Tempels op 05 december 2012 voor de ter regulariseren terreinophoging en een uittreksel uit het vergund bouwplan (jaren '60) voor het KI-centrum waaruit blijkt dat de bestaande beek/gracht rechts van het perceel reeds afwaterde richting autosnelweg voordat de autosnelweg aangelegd werd.

Het advies van AWW van 30 januari 2013 is gunstig voor de ophoging en ongunstig voor de afwateringsgracht:

(...)

Er kan aan het ongunstig advies tegemoet gekomen worden door de in de vergunning voorwaarden op te leggen met betrekking tot de infiltratie en buffering van hemelwater (zie voorstel).

De te regulariseren bestemming werd op de plannen aangeduid zoals gevraagd.

De stookolietank werd niet op het inplantingsplan aangeduid omdat deze zich niet op het perceel van de aanvrager bevindt.

Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel (16 parkings voor circa 800m² diensten, en kantoren), de parking voor het KI-centrum en de woongelegenheden zijn voorzien op het binnenerf.

VOORSTEL

Het voorstel is om het beroep in te willigen en de vergunning voorwaardelijk te verlenen onder voorwaarde dat:

- 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 (...)*

...

Op 7 februari 2013 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied en agrarisch gebied;

(...)

dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan;

Overwegende dat de bij besluit van de deputatie van 29 november 2007 goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot vergunningsplichtige bestemmingen het wijzigen van de bestemming tussen handel, horeca, kantoorfunctie, diensten en functies die afwijken van de normale wettelijk verplichte avondsluiting in Hasselt vergunningsplichtig maakt;

(...)

Overwegende dat het perceel gelegen is op minder dan 30 meter van het domein van de autosnelwegen (A13 Antwerpen-Luik); dat volgens artikel 1, 2° punt van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningaanvraag advies verlenen dient de aanvraag voor advies voorgelegd te worden aan de wegbeheerder (het Vlaamse agentschap Wegen en Verkeer (AWV));

dat dit advies bindend is voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt;

dat volgens artikel 4 in hoofdstuk 2 van het koninklijk besluit van 23 december 2011 (wijziging van het koninklijk besluit van 4 juni 1958 betreffende de vrije stroken langs de autosnelwegen) in de bouwvrije stroken langs de autosnelweg (breedte van 30 meter vanaf de grens van het domein van de autosnelweg = buitenkant gracht + 1 meter) geen enkele ophoging van meer dan een meter hoogte mag worden gemaakt en er enkel van dit verbod afgeweken kan worden voorbij de tiende meter mits een gunstig advies van de wegbeheerder;

(...)

Overwegende dat de aanvraag enerzijds strekt tot het bekomen van een regularisatievergunning voor het aanleggen van een buitenpiste en het wijzigen van het reliëf en anderzijds voor het deels wijzigingen van het gebruik van de bestaande gebouwen;

Overwegende dat de aanleg van de buitenpiste en de ophoging zich situeren tussen de bestaande gebouwen en de autosnelweg; dat de zandpiste (van circa 20 meter op 40 meter) links ingericht werd achteraan op het perceel; dat naast de zandpiste het perceel ingedeeld werd in kleine loopweides en opgehoogd tot aan de rechter perceelsgrens;

Overwegende dat het gebouw links (3) binnen het bestaande volume deels herbestemd werd van het centrum voor kunstmatige inseminatie (verdieping) en dierenarstenpraktijk (deel van het gelijkvloers) naar massagesalon;

dat op het gelijkvloers de dierenartsenpraktijk deels behouden blijft;

dat de overige gebouwen op het perceel in gebruik zijn als woning, kantoren voor de firma's Roro Technics (reparatie machines), I.V.B (interprofessionele Vereniging voor Belgisch Vlees) en het centrum voor kunstmatige inseminatie 'Het Witte Huis';
dat het massagesalon met een oppervlakte van circa 500m² ingericht werd binnen het bestaande volume en bestaat uit een ontvangstbalie, wachtruimte, ruime personeelsruimte, kleine berging, zeven behandelingsruimtes;
dat alle behandelingsruimtes uitgerust zijn met een massagetafel; dat in één behandelingsruimte zich ook een jacuzzi bevindt, in twee ruimtes een bed; dat de vergaderzaal gebruikt wordt als berging;
dat links van het gebouw een aan het zicht onttrokken parking ingericht werd;

Overwegende dat de site de voormalige site van het provinciaal centrum voor kunstmatige inseminatie in de Trekschurenstraat is en gelegen is in de periferie van Hasselt in ruimtelijk sterk versnipperde ruimte achter garage Billen tussen de expresweg Hasselt - Sint-Truiden, de autosnelweg Hasselt-Luik en de spoorweg;
dat de site zich aan het doodlopende deel van de Trekschurenstraat bevindt die aansluit op het fietspadennetwerk; dat het gebouwencomplex beeldbepalend is in het straatbeeld dat verder gekenmerkt wordt door weides en residentiële bebouwing; dat de site bestaat uit een groep van vier gebouwen op een perceel van circa 90are (circa 75 meter aan de straat op 120 meter diepte);
dat de gebouwen (1,2,3 en 5) grotendeels gelegen zijn in het woongebied (eerste 50 meter);
dat de centrisch opgestelde paardenboxen (4) gelegen zijn in het achterliggende agrarisch gebied dat paalt aan de autosnelweg;

Overwegende dat de aard of functie van het terrein deels wijzigt van weide naar buitenpiste en het reliëf over een grotere oppervlakte wijzigt; dat de aanvraag bijgevolg beoordeeld wordt als een vergunningsplichtige 'aanmerkelijk' reliëfwijziging en aanleg;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 7.5.9 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de aanvraag voor de werken die zich situeren in de 30-meter bouwvrije strook langs de autosnelweg voor advies voorgelegd te worden aan de wegbeheerder en is het advies van de wegbeheerder ten aanzien van het vergunningverlenend bestuur bindend voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt;

Overwegende dat uit het ministerieel besluit van 4 november 2011 en lijst van 6 augustus 2012 blijkt dat de firma 'Het Witte Huis bv bvba' geregistreerd is als centrum voor winning van sperma voor de nationale handel onder het nummer NM98/03;
dat volgens de bepalingen van artikel 11 van de omzendbrief bij de gewestplannen een centrum voor kunstmatige inseminatie dient beoordeeld te worden als een 'ander para-agrarisch bedrijf, minder afgestemd op de grondgebonden landbouw';
dat de inplanting van het bedrijf in agrarisch gebied dat vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel aangetast is, verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften;
dat de ophoging (circa 70m x 70m x 0,25m = meer dan 1.000m³) in functie van de noodzaak aan bruikbare loopweide en de aanleg van de buitenpiste in functie van de bedrijfsvoering bijgevolg in principe verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften;
dat het landbouwadvis hier niet bijgetreden wordt;
dat in het dossier echter onvoldoende aangetoond wordt dat de grondaanvulling effectief vereist is in functie van de bedrijfsvoering van het KI-centrum;
dat de aanvrager dient aan te tonen dat de weides opgehoogd dienden te worden in functie van de erkenning voor het KI-centrum en niet in functie van (te beperkte) graasweide voor de hobby-paarden die gestald worden in de bestaande stallen in woongebied;

dat er attesten van een grondbank dienen bijgebracht te worden;

Overwegende dat in de kruispuntbank voor Belgische ondernemingen de huurder (Per Lei Wellness) de beroepsbekwaamheid heeft van masseur/masseuse; dat volgens de informatie van de Vlaamse Overheid dit een gereguleerd beroep is ingedeeld in de categorie handel en diensten;

dat uit plaatsbezoek gebleken is dat de ruimtes ingericht werden als behandelingsruimtes, dat er geen winkelruimte of verbruiksruimte ingericht werd, dat er geen diensten verleend worden na de normale avondsluiting;

dat de bestemming diensten (500m² dierenartsenpraktijk) vergund is sinds 1996;

dat de wijziging van het gebruik van de vergunde oppervlakte op het gelijkvloers bijgevolg niet vergunningsplichtig is;

dat een effectieve geheel of gedeeltelijke bestemmingswijziging van de vergunde ruimte naar handel, horeca, diensten na de normale avondsluiting, ... wel vergunningsplichtig blijft;

Overwegende dat de bijkomende gebruikswijziging van de verdieping van centrum voor kunstmatige inseminatie naar massagesalon (diensten) vergunningsplichtig is;

dat het opsplitsen van de bestemming van de bestaande gebouwen een globale visie vereist met betrekking tot de inrichting van het perceel; dat de te regulariseren bestemming bijkomend op aangepaste plannen aangeduid werd; dat de stookolietank niet op het inplantingsplan aangeduid werd omdat deze zich niet op het perceel van de aanvrager bevindt;

Overwegende dat de parkings ingericht dienen te worden in een groen kader; dat er minimum twee parkeerplaatsen dienen voorzien te worden voor de woning, minimum één parkeerplaats per 50m² kantoren of diensten en voldoende plaats in functie van het KI-centrum; dat er voldoende parkeergelegenheid op het perceel is (16 parkings voor circa 800m² diensten, en kantoren), dat de parking voor het KI-centrum en de woongelegenheden voorzien zijn op het binnenerf; dat de te regulariseren bestemming geen abnormale verkeersimpact genereert ten aanzien van de vergunde bestemming;

Overwegende dat er tijdens de beroepsprocedure een nieuw advies gevraagd werd aan AWV op basis van een bijkomend opmetingsplan opgemaakt door landmeter Tempels op 05 december 2012 voor de te regulariseren terreinophoging en een uittreksel uit het vergund bouwplan (jaren '60) voor het KI-centrum waaruit blijkt dat de bestaande beek/gracht rechts van het perceel reeds afwaterde richting autosnelweg voordat de autosnelweg aangelegd werd;

dat het advies van AWV van 30 januari 2013 voorwaardelijk gunstig is voor de ophoging (geen verdere ophogingen toegestaan) en ongunstig voor de afwateringsgracht : ' ... het aangeleverde plan bewijst niet dat een bestaande gracht aanwezig was tot aan onze gracht van de autosnelweg. Uit opzoeken in onze plannen van de aanleg van de autosnelweg zijn geen gegevens terug te vinden over een afwatering van een aanwezige beek/gracht in onze gracht van de autosnelweg. Ook willen wij erop wijzen dat door de uitgevoerde ophoging van het terrein er ook extra water van het terrein in de gracht van de autosnelweg zal terechtkomen (terrein helt volledig af richting gracht autosnelweg). De afwatering van het perceel zou zoveel mogelijk op eigen terrein moeten blijven (via infiltratie, buffering, ...) teneinde de afwatering van de autosnelweg niet in het gedrang te brengen.

Wij vinden dit argument voldoende belangrijk om bij ons negatief advies te blijven.'

Overwegende dat er aan het ongunstig advies kan tegemoet gekomen worden door in de vergunning een voorwaarde op te leggen met betrekking tot de afwatering;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden;

dat de vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- 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 wordt gevolgd;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;
...*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het beroep.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

In hun verzoekschrift stellen verzoekers als volgt :

(...)

Eerstens moet worden vastgesteld dat verzoekers in hun verzoekschrift op geen enkele wijze concreet omschrijven welk belang zij hebben bij hun vordering tot vernietiging van het bestreden besluit.

Tweedens, in zoverre verzoekers onrechtstreeks voor wat betreft hun belang menen te kunnen volstaan met de hierboven vermelde uiteenzetting, moet worden vastgesteld dat

zij hiermee geenszins aannemelijk maken rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 3° VCRO.

Het louter beschikken over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, verschaft een verzoekende partij op zich geenszins het rechtens vereiste belang bij de procedure. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden (...).

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de derde belanghebbende die beweert rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te ondervinden van de bestreden beslissing, het mogelijke bestaan ervan voldoende waarschijnlijk moet maken. De verzoekende partij moet duidelijk maken welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden uit de vergunning. De verzoekende partij kan er zich niet toe beperken uitsluitend de formele en/of materiële wettigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen zonder tevens aan te geven welk van het algemeen belang te onderscheiden persoonlijk belang zij bij de voorliggende vordering heeft en dus welk persoonlijk voordeel zij bij een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing meent te hebben. Bij gebrek aan voldoende concreet omschreven hinder of nadelen, kan de Raad het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende procedure, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzoeken zodat noodzakelijk de onontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging dient te worden vastgesteld (...).

De verzoekende partijen geven geen enkele concrete omschrijving van de aard en de omvang van de hinder of de nadelen die zij, elk van hen, ingevolge de bestreden beslissing persoonlijk menen te (zullen) ondervinden.

In casu bestrijden verzoekers enkel de wettigheid van het besluit wat niet volstaat om aanleiding te kunnen geven tot een vernietiging.

...

2.

Ook de tweede tussenkomende partij bepleit de niet-ontvankelijkheid van het beroep wegens gebrek aan belang:

“...

5.2. Het belang zoals de verzoekende partij omschrijft

In haar verzoekschrift tracht de verzoekende partij te overtuigen waarin haar belang zou bestaan.

*De rechtspraak van de Raad van State waarnaar de verzoekende partij indirect verwijst, is van toepassing op procedures bij de Raad van State, maar **niet** relevant voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Het is immers de vaste rechtspraak van Uw Raad dat **het louter nabuurschap niet volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken** (...). Het verzoekschrift moet de aard en de hinder die men zal ondervinden ingevolge de uitvoering van de toegekende stedenbouwkundige vergunning voldoende omschrijven.*

Indien de tussenkomende partij het verzoekschrift correct leest dan voeren de verzoekende partijen **GEEN** aspecten van hinder aan.

Het is tevens vaste rechtspraak van Uw Raad dat het gebrek aan afdoende omschrijving van het belang **niet** meer geredieerd kan worden in de wederantwoordnota:
(...)

5.3. Van dit belang moet vastgesteld worden dat het niet rechtstreeks is, dat het niet zeker is en dat het niet actueel is

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:
(...)

De verzoekende partijen gaan er kennelijk van uit dat het louter nabuurschap voldoende is om op te komen tegen de geëiseerde vergunning. De tussenkomende partij verwijst integraal naar de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen die stelt dat het louter nabuurschap niet kan volstaan om van een rechtmatig belang te doen blijken (...).

Daargelaten de verzoekende partijen zich niet op het louter nabuurschap kunnen beroepen, doen de verzoekende partijen ook **geen enkele moeite** om hun “hinder” aannemelijk te maken. Meer nog, de verzoekende partijen laten manifest na om überhaupt hun hinderaspecten te bespreken. Er wordt geen visuele hinder, geen geluidshinder, geen stofhinder, geen geurhinder, e.a. aangevoerd.

De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat het ingediende beroep tot nietigverklaring impliciet een actio popularis uitmaakt.

Gelet op de (...) rechtspraak van Uw Raad kan dit gebrek aan voldoende uiteenzetting over het belang **NIET** meer geredieerd worden in de wederantwoordnota.

De verzoekende partijen ontberen aan het vereiste belang.
...”

3.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt op de excepties:

“ ...

Hoewel in haar verzoekschrift geen uitdrukkelijke titel ‘belang’ terug te vinden is, kan men na lezing van het verzoekschrift in haar geheel duidelijk het vereiste belang van verzoekende partijen terug vinden. Zo stelt verzoekende partij dat de voorgestelde, niet-residentiële uitbreiding niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en tast het de woonkwaliteit en de leefbaarheid van dit zuiver landelijk woongebied ernstig aan. (zie pg. 7 en 8 verzoekschrift) Verder valt er te lezen dat dit ruimschoots de normale verkeerslast en de hinder van een gewone woonkavel overschrijdt.

Het is bijgevolg onjuist te stellen dat verzoekende partij geen belang zou hebben uiteengezet. Niet alleen wonen beide verzoekende partijen in de nabije omgeving van verwerende partij, daarenboven maken ze duidelijk in hun verzoekschrift dat er, indien de bestreden beslissing zou gehandhaafd worden, aantastingen zouden zijn van hun woonkwaliteit en de leefbaarheid, evenals de hinder die zij hierdoor zouden ondervinden. Deze nadelen bestaan zowel in de toenemende verkeerslast die er in deze rustige, doodlopende straat zou ontstaan, als de aantasting van de woonkwaliteit en het residentiële

karakter door het vestigen van een wellness-relaxatie en beautycenter, waarvan de hinder van het huidige Per Lei 'Massagesalon' reeds merkbaar is.

Verzoekende partijen hebben bijgevolg wel een rechtsgeldig belang tot het indienen van een verzoekschrift ter vernietiging van de bestreden beslissing. Dit belang is zoals hierboven uitgelegd, persoonlijk, direct en actueel waardoor uw voorwaarden inzake het vereiste belang vervuld zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat de verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden beslissing effectief moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtsreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat. Bij de beoordeling daarvan wordt er met het volledige verzoekschrift rekening gehouden.

2.

Uit de bij het verzoekschrift gevoegde stukken blijkt dat de woonplaats van elk van de verzoekende partijen in de onmiddellijke nabijheid ligt van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen koppelen hun belang aan de vrijwaring van de woonkwaliteit en het residentieel karakter van hun omgeving. Zij argumenteren ook concreet de gevreesde verkeersoverlast als gevolg van de vergunde aanvraag in de Trekschurenstraat die een doodlopende straat is. Hun belang is afdoende aangetoond.

De excepties worden verworpen.

C. Schending van artikel 12 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij ontleent een exceptie van niet-ontvankelijkheid aan de schending van artikel 12 Procedurebesluit:

“ ...

*Luidens dit artikel moet(-en) de verzoekende partij(-en) **gelijktijdig** een afschrift zenden naar de **vergunningshouder**. Beide voorwaarden moeten cumulatief opgevat worden.*

*In casu heeft de raadsman van de verzoekende partijen **slechts op 22 april 2013** een afschrift van het ingediende verzoekschrift naar de vergunninghouder verstuurt. Het verzoekschrift tot nietigverklaring dateert thans van 28 maart 2013.*

*De raadsman van de verzoekende partij heeft **enkel** naar de vertegenwoordigde raadsman van de vergunningshouder tijdens de procedure bij de deputatie Limburg, tijdig een afschrift van het verzoekschrift tot nietigverklaring verzonden.
...*

2.

De verzoekende partijen antwoorden daarop:

*“...
Eerste tussenkomende partij stelt dat de raadsman van verzoekenende partijen het ingediende verzoekschrift dd. 28 maart 2013 slechts op 22 april 2013 heeft toegestuurd.*

Nu, de raadsman van verzoekende partijen heeft bij het indienen van het verzoekschrift terzeldertijd een afschrift overgemaakt aan de raadsman van eerste tussenkomende partij. Enkele dagen later krijgt de raadsman van verzoekende partijen een brief van de raadsman van eerste tussenkomende partij waarin stelt dat hij niet gemandateerd zou zijn om verzoekschriften te ontvangen namens zijn cliënt. De situatie wordt bijgevolg rechtgetrokken en de raadsman van verzoekende partij stuurt alsnog een afschrift van het verzoekschrift naar de eerste tussenkomende partij.

(...)

Daarenboven is er geen rechtsregel die bepaalt dat het niet gelijktijdig opsturen van het verzoekschrift naar de tussenkomende partij tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift zou leiden.

Wat meer is, uw Raad heeft reeds verscheidene keren naar analogie geoordeeld met betrekking tot het opheffen art. 4.8.16 §5 VCRO dat stelde:

(...)

Beide artikelen zijn quasi identiek verwoord waardoor uw redenering kan doorgetrokken worden met betrekking tot art. 12 van het Besluit inzake de Rechtspleging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Immers, in talrijke arresten stelt u dat uit de tekst van art. 4.8.16 §5 VCRO zelf blijkt dat de kennisgeving van het verzoekschrift aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning door de verzoekende partij een louter informatieve waarde heeft zodat een schending van dit artikel niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 12, eerste lid Procedurebesluit luidt:

“Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunningsbeslissing, de valideringsbeslissing of de registratiebeslissing.”

De kennisgeving van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partijen heeft een informatieve waarde. Er wordt geen sanctie aan verbonden.

De niet-naleving van artikel 12, eerste lid Procedurebesluit kan dan ook niet tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering leiden.

De exceptie wordt verworpen.

D. Ontvankelijkheid wat de draagwijdte en de omvang van de vordering betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij ontleent een derde exceptie van niet-ontvankelijkheid aan wat zij de “schending van het wettigheidsbeginsel” noemt:

“...

Ingevolge artikel 4.8.2. 1° VCRO oordeelt Uw Raad met volle bevoegdheid. Dit houdt in dat de raad zich als administratief rechtscollege o.a. uitspreekt over beroepen tegen vergunningsbeslissingen. Wanneer de Raad vaststelt dat een bestreden vergunning onregelmatig is, vernietigt zij deze beslissing. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur (...).

Maar de decreetgever heeft in artikel 4.8.2. 1° VCRO de Raad enkel bevoegd gemaakt om te oordelen over de vergunningsaanvraag, zoals die werd ingediend in eerste aanleg bij het college van burgemeester en schepenen en daarna in beroep heroverwogen door de deputatie. Het is de Raad daarom onmogelijk om oordelen uit te spreken, buiten de inhoudelijke grenzen van het dossier dat werd voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen/deputatie.

Welnu het voorwerp van de huidige procedure zou dan beperkt moeten zijn tot de grenzen van de aanvraag die de B.V.B.A. Het Witte Huis heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt met als enig voorwerp de “bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness-relaxatie en beautycenter + aanvulling van het achterliggende terrein met 25 cm” (...).

Welnu, de Raad zal vaststellen dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift middelen ontwikkelen die betrekking hebben op de voorgaande verleende vergunningen voor het perceel. Zij meent dat de in totaal 5 inrichtingen op het perceel zowel het bestemmingsvoorschrift voor “woongebied” als de goede ruimtelijke ordening schendt. De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij hierdoor in de loop der jaren als het ware een “kleine-KMO-zone” hebben gecreëerd, die de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overschrijdt. (o.a. p. 7 – inleidend verzoekschrift).

De kritieken hebben geen betrekking op het voorwerp van de vergunningsaanvraag waarover de Raad uitspraak mag doen. De Raad kan enkel middelen toetsen die betrekking hebben op het voorwerp van de huidige aanvraag, de omgevingsaanleg.

*Daarbij moet worden gespecificeerd dat alle constructies en functies op het perceel in het verleden vergund werden. Er bevinden zich **GEEN** wederrechtelijke constructies op het perceel.*

Het annulatieberoep is bijgevolg slechts ontvankelijk binnen deze grenzen: bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness-relaxatie en beautycenter + aanvulling van het achterliggende terrein met 25 cm.

...

2.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

Eerste tussenkomende partij stelt ten onrechte dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift richt ten opzichte van de in totaal 5 inrichtingen, die in het verleden reeds vergund werden.

Immers, verzoekende partij heeft bezwaren tegen de bestemmingswijziging die gevraagd wordt om van een gewezen dierenartsenpraktijk een ‘wellness-relaxatie en beautycenter’, van schandelijke reputatie, te maken. Immers, dergelijke omvorming trekt een geheel ander publiek, andere openingsuren aan, om nog maar van de devaluatie en de hinder voor de omgeving te zwijgen. Immers, dit ‘massagesalon’ is gelegen in een residentiële woonwijk, waar nooit dergelijke ‘diensten’ aangeboden werden.

Buiten deze vorm van hinder, komt hierbij nog de verkeershinder, waarvoor de straat als de omgeving niet geschikt is. Het is hierbij dat door verzoekende partij verwezen werd naar de ‘kleine KMO-zone’ die er na verloop van tijd ontstaan is. Verzoekende partijen, en de verschillende buurtbewoners, hebben alle recht om tegen deze bestemmingswijziging te protesteren, gezien de inbreuk die deze bestemmingswijziging zal hebben op hun buurt, hun woning, hun privé-leven alsook de hinder die zij hiervan zullen ondervinden. Het feit dat zij niet tegen de overige vergunningen, die dateren van jaren geleden, geprotesteerd hebben doet niets af aan de vaststelling dat de huidige bestemmingswijziging tot een zogezegd ‘wellness-relaxatie en beautycenter’ voor verzoekende partijen de druppel is die de emmer deed overlopen hetgeen resulteerde in dit verzoek tot nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Trouwens, ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening dient er, zoals art. 4.3.1. §2 VCRO voorschrijft, rekening gehouden te worden met de in de omgeving bestaande toestand. Het is vervolgens niet meer dan normaal, zelfs vereist, dat verzoekende partij ook dit voorschrift in het achterhoofd houdt bij het opstellen van zijn verzoekschrift, en deze toestand meeneemt in zijn middelen ter motivering van zijn verzoek tot nietigverklaring.

...”

Beoordeling door de Raad

Het voorwerp van het beroep bestaat uitsluitend uit de beslissing van 7 februari 2013 van de verwerende partij waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging van een dierenartsenpraktijk tot wellness-, relaxatie- en beautycenter, en een reliëfwijziging van het achterliggende terrein afgegeven heeft. De verzoekende partijen formuleren geen enkel middel tegen een andere vergunningsbeslissing dan die beslissing.

Zoals de verzoekende partijen terecht op de exceptie repliceren, bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dat de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met inachtneming van de bestaande toestand beoordeeld moet worden. Ter staving van hun wettigheidskritiek op de bestreden beslissing kunnen de verzoekende partijen wijzen op de al bestaande bedrijvigheid op het perceel en de daardoor veroorzaakte hinder, ook al is die bedrijvigheid vergund.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan artikel 1.1.4 VCRO, artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), zoals toegelicht in de omzendbrief van 8 juli 1997, alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting, “zowel formeel als inhoudelijk”.

De verzoekende partijen voeren het volgende aan:

“ ...

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt best vertrokken van de doelstellingen omschreven onder artikel 1.1.4:

(...)

Het inwilligingsbesluit beperkt zich tot een kwantitatieve benadering van verkeer en parkeerplaatsen. Elke evaluatie van de invloed van de nieuwe, bijkomende bestemming op de ruimtelijke context en de weerslag op de woonkwaliteit ontbreekt volledig.

Het betreffende perceel is gelegen in een woongebied waarvan het gebruik bepaald wordt door artikel 5.1.0 van het KB 28/12/1972, toegelicht in de omzendbrief van 08/07/1997 als volgt:

(...)

Andere bestemmingen dan wonen kunnen dus enkel binnen een woongebied aanvaard worden indien aangetoond kan worden dat deze perfect verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Oorspronkelijk was hier het PCKI gevestigd dat, aansluitend op het achterliggende agrarisch gebied zowel qua schaal, aard en verkeerslast goed geïntegreerd was in het woongebied.

In de loop der jaren zijn er diverse kleinschalige en meestal aanverwante bedrijvigheden ondergebracht binnen de bestaande bouwvolumes.

De huidige bestemming van wellnesscenter is van een totaal andere aard, met een totaal verschillende doelgroep en zeer gedifferentieerd tijdsgebruik.

Deze uitbreiding moet dan ook in al zijn facetten grondig worden geëvalueerd zoals in 'de omzendbrief van 08/07/1997 betreffende de inrichting van de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen' onder punt a.5. ook voor uitbreidingen wordt aangegeven:

"De vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Indien de uitbreiding geen overlast meebrengt voor de woonfunctie kan de uitbreiding in overweging worden genomen."

In het inwilligingsbesluit wordt de ruimtelijke context omschreven als

(...)

Het betreft hier inderdaad een rustige, doodlopende straat met een uitgesproken landelijk en residentieel karakter.

De omzendbrief wijst op de nodige omzichtigheid die moet aan de dag gelegd bij het inplanten en/of uitbreiden van andere bestemmingen binnen een woongebied:

(...)

In dit geval gaat het dus wel degelijk om een zuiver residentiële, doodlopende en rustige woonstraat waar inderdaad de louter residentiële functie beduidend gevoeliger ligt dan bij gemengde straatsituaties.

Rekening houdend met deze specifieke ruimtelijke context kan de nieuwe bestemming en het voorzien van nog een extra bestemming op deze site zeker niet in overeenstemming worden gebracht met een "gunstig" woonmilieu, zoals het besluit van de omzendbrief ook aangeeft onder 5.1.0 – besluit:

(...)

De voorgestelde, niet-residentiële uitbreiding is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en tast de woonkwaliteit en de leefbaarheid van dit nog zuiver landelijk woongebied ernstig aan:

- *Door de nieuwe uitbreiding zullen zich **in totaal 5 inrichtingen** bevinden op het perceel, elk met eigen werknemers, bezoekers, leveringen, ... Dit overstijgt ruimschoots de normale verkeerslast en hinder van de een gewone woonkavel.*

Bovendien kan elk van deze inrichtingen in de toekomst nog uitbreiden en voor extra last zorgen. In feite wordt hier als het ware een kleine KMO-zone georganiseerd zonder ook maar rekening te houden met de omliggende, kleinschalige woonomgeving.

- *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 omliggende woongebied.*

Op bijgevoegd inplantingsplan is enkel sprake van grind-, beton- en klinkerverhardingen en dit tot op de perceelgrenzen (...). Een en ander betekent dus een ernstige aantasting van de woonkwaliteit (...).

- Het achterliggende perceelgedeelte is gelegen binnen een agrarisch gebied. Op basis van die ligging werd dan ook het advies gevraagd van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling.

Hierin wordt onder meer gesteld: “(...) De wateroverlast is eerder het gevolg van een beschadiging van de grasmat door overbegrazing (water blijft staan op vertrappelde plekken langs afrastering). Er is duidelijk onvoldoende graasoppervlakte beschikbaar ter plaatse in verhouding tot het aantal aanwezige paarden (...).

Ook uit dit advies blijkt duidelijk dat het betreffende perceel niet alleen een duidelijk overdreven bezetting kent van bedrijven en activiteiten in het woongebied, maar dat ook binnen het agrarisch gebied een aanvaardbare gebruiksnorm wordt overschreden.

Niet onbelangrijk hierbij is ook het feit dat momenteel ook de milieuvergunningsprocedure loopt voor een uitbreiding van de capaciteit (...).

Vermits de huidige capaciteit reeds voor problemen zorgt, zowel op de site zelf als naar het aangrenzende woongebied, spreekt het voor zich dat elke bijkomende uitbreiding binnen het agrarisch gebied eveneens de woonkwaliteit en de leefbaarheid van het woongebied ernstig zal aantasten.

- Ook de reliëfwijziging dient afgewezen te worden.
- De aanvrager heeft voor de Deputatie verwezen naar de huurder (Per Lei Wellness) en de kruispuntbank voor Belgische Ondernemingen en de beroepsbekwaamheid van masseur/masseuse aan te duiden.

Een bescheiden onderzoek via het internet leert dat het hier over “harde” prostitutie gaat. Dit schept natuurlijk een ander beeld (...) en houdt ook een ernstige aantasting in van de woonkwaliteit en het residentiële karakter.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

2.1. Aangaande de schending van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de hiermee overeenstemmende tekst in de omzendbrief van 8 juli 1997

Eerstens, voor wat betreft de beweerde schending van artikel 1.1.4 VCRO, moet worden vastgesteld dat conform de vaststaande rechtspraak van de Raad de loutere schending van artikel 1.1.4 VCRO niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Betreffende bepaling bevat een verduidelijking van de doelstelling van de ruimtelijke ordening maar kan niet als alleenstaande rechtsgrond worden ingeroepen (...).

Tweedens kan er geen sprake zijn van een schending van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 en artikel 5.1.0 van de omzendbrief van 8 juli 1997.

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat het wellnesscenter is gelegen op een perceel bestemd tot woongebied waarmee 'dienstverlening' conform de voormelde bepaling expliciet verenigbaar is. Het tegendeel wordt door verzoekers niet aangetoond.

In tweede instantie, voor zover verzoekers de schending van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 opwerpen stellende dat het vergunde niet verenigbaar zou zijn met 'de onmiddellijke omgeving', moet dit onderdeel van het middel eveneens als ongegrond worden afgewezen.

Verzoekers slagen er niet in om de beweerde onverenigbaarheid aan te tonen.

Opdat tot een beweerde onverenigbaarheid van de aanvraag met de 'onmiddellijke omgeving' in het licht van de hierboven vermelde bepaling kan worden besloten, vereist dit dat verzoekers in eerste instantie een gedetailleerde beschrijving geven van de bestaande onmiddellijke omgeving, om vervolgens toe te lichten op welke wijze en in welke mate de voorwaardelijk vergunde constructie hiermee onverenigbaar is.

In de uiteenzetting van verzoekers dienaangaande op pagina 7 van hun verzoekschrift wordt nergens een concrete toelichting, laat staan beschrijving gegeven van de onmiddellijke omgeving in zijn huidige bestaande toestand. Om die reden kan er reeds bezwaarlijk worden besloten tot een beweerde onverenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast blijkt eveneens uit de inventaris van de stukken dat geen enkel concreet stuk wordt bijgebracht dat toelaat de bestaande onmiddellijke omgeving te beoordelen, laat staan dat verzoekers aan de hand van de bijgebrachte stukken een concrete toelichting dienaangaande geven. De stukken (met uitzondering van stuk 4) betreffen allen stukken die deel uitmaken van het administratief dossier en uitsluitend betrekking hebben op de aanvraag zelf als voorwerp van de procedure.

Derdens moet worden gewezen op de vaststaande rechtspraak van de Raad waarin expliciet wordt gesteld dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen bindend of verordend karakter heeft en louter de waarde heeft van een toelichting, zodat de eventuele niet-naleving van de erin vervatte richtlijnen (quod non) niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden (...). Bovendien is er geen sprake van de niet-naleving van de erin vervatte richtlijnen, minstens wordt dit niet aangetoond.

Dit onderdeel van het tweede middel moet reeds als ongegrond worden afgewezen.

2.2. Ondergeschikt : een schending van artikel 4.3.1 § 1, eerste lid, 1°,b) VCRO

Verzoekers argumenteren op p. 7 en 8 van hun verzoekschrift dat 'de voorgestelde niet-residentiële uitbreiding niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de woonkwaliteit en leefbaarheid van het zuiver landelijk woongebied ernstig aantast' waarbij het motiverend gedeelte van het middel wordt afgesloten als volgt : 'De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is in elk geval kennelijk onredelijk en onzorgvuldig doordat ze zelfs niet werd gedaan'.

Hoewel verzoekers niet expliciet de schending van artikel 4.3.1 § 1, eerste lid, 1°,b) VCRO opwerpen kan niettemin een beweerde schending van deze bepaling worden ontwaard uit de uiteenzetting onder het tweede middel. Ons college wenst dienaangaande dan ook zijn verweer te laten gelden.

Eerstens moet erop worden gewezen dat ons college voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, over een discretionaire bevoegdheid beschikt waarbij de Raad zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats mag stellen van de beoordeling van ons college. In het kader van de legaliteitsbeoordeling kan de raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (...).

Zo oordeelde ons college ondermeer als volgt :

(...)

Ons college is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens (wat overigens door de verzoeker niet wordt betwist), heeft deze correct beoordeeld en is op grond hiervan in alle redelijkheid tot zijn oordeel gekomen dat de aanvraag voorwaardelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het tegendeel wordt door de verzoekers niet, minstens niet op afdoende wijze aangetoond.

Dat er 'geen toetsing werd uitgevoerd aan de goede ruimtelijke ordening' zoals de verzoekende partijen opwerpen, strookt dan ook niet met de inhoudelijke overwegingen en letterlijke bewoordingen van het bestreden besluit.

Tweedens zijn de concrete argumenten van de verzoekende partijen bovendien ongegrond.

In eerste instantie, voor wat betreft het verkeersaspect.

Verzoekers brengen geen enkel bewijsstuk bij en tonen niet aan op welke wijze dan wel in welke mate de gedeeltelijke bestemmingswijziging, die overigens reeds 3 jaar geleden werd doorgevoerd en waarvoor op 17 maart 2011 een proces-verbaal werd opgesteld (...), naar eigen zeggen leidt tot een overschrijding van de 'normale verkeerslast' van een 'gewone huiskavel'. Het volstaat niet dat verzoekers argumenten opwerpen, niet gestaafd door enig concreet bewijsstuk. Om die reden kan de gestelde bewering reeds niet worden aanvaard.

Verzoekers maken daarnaast ten onrechte gewag van 'een gewone woonkavel'. Niet alleen kan voortgaande op de plannen die werden gevoegd bij het bestreden besluit en er integraal deel van uitmaken (o.m. het plan waarop het terreinprofiel is aangegeven – zie inventarisstuk nr. 22.1) worden opgemaakt dat de site overeenstemt met de oppervlakte van meerdere (4 tot 5) omliggende percelen, zodat bezwaarlijk de vergelijking kan worden gemaakt met 'een' enkele 'woonkavel'. Bovendien kan er al helemaal geen sprake zijn van een 'woonkavel' gelet op het feit dat de site reeds sedert de jaren '60 dienst doet als Provinciaal Centrum voor kunstmatige inseminatie en een dierenartsenpraktijk omvat en in 2004 en 2010 voor de volumes rechts op het perceel vergunningen werden verleend voor de herbestemming naar woning en kantoren. De overige gebouwen op het perceel zijn bovendien in gebruik als woning, kantoren voor de firma's Roro Technics (reparatie machines), I.V.B (interprofessionele Vereniging voor Belgisch Vlees) en het centrum voor kunstmatige inseminatie 'Het Witte Huis'.

Het standpunt van verzoekers als zouden 'de inrichtingen' in de toekomst nog verder kunnen worden uitgebreid waardoor er als het ware een kleine 'KMO-zone' zou ontstaan, betreft louter stemmingmakerij en wordt evenmin onderbouwd laat staan aannemelijk gemaakt met concrete bewijsstukken. In dit verband moet overigens worden opgemerkt dat enkel het besluit van 7 februari 2013 het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure voor de Raad en niet eventuele toekomstige aanvragen die thans bovendien louter gissingen uitmaken.

Het argument betreffende het verkeer kan niet overtuigen.

In tweede instantie, voor wat betreft de draagkracht van het perceel.

Verzoekers maken volledig abstractie van het feit dat er op de site enkel sprake is van een bestemmingswijziging voor wat betreft een gedeelte van de dierenartsenpraktijk naar wellness-, relaxatie- en beautycenter waarbij de bebouwde oppervlakte hiervoor op geen enkele wijze wordt uitgebreid of wordt gewijzigd.

Voor wat betreft de verhardingen op het perceel maken verzoekers eveneens abstractie van de reeds bestaande verharding ter plaatse die zeer duidelijk blijkt uit de foto's op het inventarisstuk nr. 14.5. Het voorwerp van de aanvraag betreft geenszins een uitbreiding van de verhardingen wat verzoekers niettemin lijken te insinueren.

Daarnaast brengt de loutere bestemmingswijziging geen veranderingen teweeg voor wat betreft de afstand van het gebouw ten opzichte van de perceelsgrenzen. Nog minder gelden er m.b.t. de vergunde aanvraag specifieke voorschriften betreffende de aanleg van een groenbuffer die niet zouden zijn nageleefd, nog minder wordt het tegendeel aangetoond door verzoekers.

De argumenten van verzoekers hebben dan ook geen betrekking op het voorwerp van de bestreden stedenbouwkundige vergunning nog minder staan zij in rechtstreeks oorzakelijk verband tot de bestreden beslissing als zodanig en kunnen zij dan ook niet in aanmerking worden genomen.

In derde instantie, voor wat betreft de ophoging van het achterliggende perceelgedeelte.

Niet alleen maken verzoekers abstractie van het feit dat het advies waar zij naar verwijzen, een uitdrukkelijk gunstig advies uitmaakt van het Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling dat op 23 juli 2012 werd verstrekt (...).

Daarnaast verliezen verzoekers eveneens het voorwerp van de aanvraag uit het oog dat geenszins betrekking heeft op een uitbreiding van het aantal paardenboxen of het inperken van graasweide voor de paarden.

Nog minder heeft de bestreden beslissing betrekking op een milieuvergunningsprocedure die verzoekers betrekken in hun uiteenzetting, laat staan dat dit tot de bevoegdheid behoort van de Raad.

Een 'uitbreiding van de capaciteit' maakt evenmin het voorwerp uit van de bestreden beslissing.

Ook dit argument van verzoekers heeft geen betrekking op de inhoud van het thans bestreden besluit.

2.3. Aangaande de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht, zowel formeel als inhoudelijk

Eerstens moet worden vastgesteld dat verzoekers op geen enkele wijze de opgeworpen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht toelichten. De loutere stijlformule waarbij de schending van diverse wetsbepalingen dan wel beginselen van behoorlijk bestuur wordt opgeworpen zonder toe te lichten dan wel te omschrijven waaruit de schending concreet bestaat maakt een tekortkoming uit aan de bepaling van artikel 11, tweede lid, 7°, b) Procedurebesluit op grond waarvan het middel voor wat betreft dit onderdeel onontvankelijk moet worden verklaard (...).

Tweedens moet worden opgeworpen dat de verzoekende partijen tegelijkertijd de schending aanvoeren van de formele en materiële motiveringsplicht, hetgeen niet mogelijk is (...). Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.

Derdens, louter ondergeschikt is er evenmin sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel de motiveringsplicht.
..."

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij het middel.

4.

Ter weerlegging van het middel antwoordt de tweede tussenkomende partij:

"...

7.2.2. Het middel is onontvankelijk

Het tweede middel is om **DRIE** redenen onontvankelijk:

- ➔ Geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving;
- ➔ Verzoekers hebben geen belang bij het middel;
- ➔ Geen schending van de formele motivering.

7.2.2.1. Geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving

(...)

De tussenkomende partij stelt vast uit de toelichting bij het middel dat de verzoekende partij de schending aanvoert van:

- artikel 5.1 Koninklijk Besluit van 28 september 1972 houdende de inrichting en toepassing van (ontwerp-)gewestplannen;
- de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat in het inleidend verzoekschrift, naast de toelichting van het middel een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving wordt weergegeven. Welnu, het middel voert enkel aan dat het artikel 5.1 van het kwestieus K.B. geschonden is. Er wordt **NERGENS** enige bepaling aangeduid waarop de goede ruimtelijke ordening geschonden zou zijn. Dit zou artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO moeten zijn. Er moet expliciet verduidelijkt worden welke rechtsregel geschonden is (...).

*Dit gebrek, de omschrijving van het beroep, kan volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad (...) niet meer worden goedge maakt in de wederantwoordnota:
(...)*

Bijgevolg moet het middel beperkt worden tot de schending van artikel 5.1 Koninklijk Besluit van 28 september 1972 houdende de inrichting en toepassing van (ontwerp-) gewestplannen.

7.2.2.2. Verzoekers hebben **GEEN** belang bij het middel

In een volgend punt stelt zich de vraag naar het belang dat de verzoekende partij bij het middel.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State moet de verzoekende partij steeds een belang hebben bij elk der aangevoerde middelen (...). Dit is een toepassing van het principe “Sans intérêt, pas d’action” (...).

Het volstaat niet dat de verzoekende partij het rechtens vereiste belang heeft bij het door hun ingestelde annulatieberoep (...) – dat evenzeer wordt betwist – opdat de Raad kan overgaan tot het onderzoek van de aangevoerde middelen. Volgens een vaste rechtspraak moet de verzoeker bovendien een belang hebben bij de aangevoerde middelen (...). Elk middel dient de verzoekende partij een voordeel bij te brengen (...). De verzoekende partij heeft er geen belang bij zich te beroepen op middelen die, gesteld dat zij tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden, hem geen enkel voordeel kunnen opleveren (...)

In casu voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 september 1972 houdende de inrichting en toepassing van (ontwerp-) gewestplannen. Dit artikel 5.1 stelt:

(...)

Dit artikel bespreekt ENKEL de toegelaten functies binnen de bestemmingszone “woongebied”. Het aspect “goede ruimtelijke ordening” komt niet aan de orde.

Een en ander volgt uit artikel 4.3.1 §1 1° VCRO. Ingevolge dit artikel kan een vergunning slechts afgeleverd worden wanneer het aangevraagde EN in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften m.i.v. de bestemmingszone EN de goede ruimtelijke ordening.

De schending aanvoeren van artikel 5.1. van het K.B. van 1972 betekent dat enkel de schending van de stedenbouwkundige voorschriften wordt geviseerd en NIET de goede ruimtelijke ordening. Deze zit immers vervat in artikel 4.3.1 §1, 1° b VCRO.

(...)

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen kritiek uiten op de inpasbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, nl.:

(...)

Echter, aangezien de verzoekende partijen de schending van de goede ruimtelijke ordening aanvoeren, is niet het artikel 5.1 K.B. van 1972, maar wel het artikel 4.3.1 §1, 1°, b VCRO van toepassing.

*De tussenkomende partij stelt aldus vast dat de verzoekende partij de verkeerde vermeende geschonden bepaling aanvoert. Het artikel 5.1 KB van 1972 handelt immers **NIET** over de goede ruimtelijke ordening.*

7.2.2.3. GEEN schending van de formele motivering

De verzoekende partijen werpen zowel de schending van de formele als de schending van de materiële motivering op.

Thans citeren de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing:

(...)

De verzoekende partijen kennen wel degelijk de motieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft neergeschreven.

(...)

7.2.3. Het middel is ongegrond

(...)

7.2.3.1 GEEN schending van de stedenbouwkundige voorschriften ter plaatse

Het deel van het perceel langs de Trekschurenstraat 18 te Hasselt waarop de bestreden beslissing betrekking heeft is gelegen in “woongebied”.

7.2.3.1.A. Algemeen juridisch kader “woongebieden”

Artikel 5.1 van het Koninklijk Besluit van 28 september 1972 houdende de inrichting en toepassing van (ontwerp-)gewestplannen stelt:

(...)

Ook al is een woongebied in de eerste plaats bestemd om te wonen. het zou verkeerd zijn aan te nemen dat een woongebied alleen maar bestemd is om te wonen. Het begrip “wonen” moet bovendien in ruime zin geïnterpreteerd worden.

(...)

Naast de functie “wonen” worden dus ook andere functies toegelaten zoals “dienstverlening”. Dienstverlening kan enkel maar worden toegestaan wanneer er aan twee cumulatieve voorwaarden is voldaan. Het aangevraagde moet:

- Bestaanbaar zijn met de bestemming van het woongebied;
- Verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

7.2.3.1.B. Toepassing in casu

De verzoekende partijen menen in dit middel dat de goede ruimtelijke ordening ter plaatse geschonden wordt door de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Zij voeren hiervoor de schending aan van artikel 5.1 van het K.B. van 1972. De tussenkomende partij heeft hiervoor reeds voldoende aangetoond dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, minstens dat het artikel 5.1 luidens de vaste rechtspraak van de Raad van State, daarin gesteund door hoogstaande rechtsleer, **ONDERSCHEIDEN** moet worden van artikel 1.1.4 VCRO en de “goede ruimtelijke ordening” (artikel 19 K.B. en artikel 4.3.1 §1,1° b) VCRO).

Zoals hiervoor aangegeven moet de nieuwe functie:

- Bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied;
- Verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de inrichting niet bestaanbaar is met de bestemming “woongebied”, dan wel omwille van de hinder of ongemakken die inherent verbonden zijn aan de exploitatie van het massagesalon, moet worden ondergebracht in een ander bestemmingsgebied.

Het feit dat de bestreden beslissing stelt: “dat het gebouwcomplex beeldbepalend is in de bebouwing;”. Dit versterkt het gegeven dat het kwetsieuze pand waarvoor de bestreden vergunning verleend werd de goede ruimtelijke ordening ter plaatse mee bepaald.

*De verwerende partij heeft correct geoordeeld wanneer zij stelt dat het voormalige KI-centrum reeds sedert de jaren '60 – **in huidige opstelling** – aanwezig was (reeds lang voor de verzoekende partijen ter plaatse zijn komen wonen) en zo “beeldbepalend” is. Het perceel van de tussenkomende partij sluit naadloos aan op het perceel van Mercedes Garage Billen.*

(...)

*De bestreden beslissing vergunt ook **GEEN** uitbreiding van bruto-vloeroppervlakte. Het massagesalon zal worden geëxploiteerd binnen het gabarit van het bestaande gebouw.*

(...)

Betreffende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De vermeende “hinder” die zou voortvloeien uit de exploitatie wordt nergens aangevoerd, noch aangetoond.

De tussenkomende partij gaat hierna in op de argumenten opgeworpen door de verzoekende partijen:

- Het feit dat er zich op het perceel in de toekomst 5 inrichtingen zullen bevinden kan geen kritiek zijn op de bestreden beslissing. Immers, elk van de aanwezige inrichtingen werd in het verleden vergund. Deze kritiek druist in tegen het wettigheidsbeginsel (zie hiervoor 2.: “Schending van het wettigheidsbeginsel”);*
- In een volgende kritiek voeren de verzoekende partijen de overdreven (“bijna 100%”) terreinbezetting aan. Op de vorige pagina is duidelijk zichtbaar dat het perceel in tegendeel hooguit 50% bebouwd is. Deze kritiek is feitelijk onjuist;*
- Voorts zou er geen kwaliteitsvolle groenbuffer naar de omliggende omgeving worden voorzien, dit ook gelet op de aanwezige parkeerplaatsen. Deze kritiek hangt weeral samen met de kritieken op de hele site (zie hiervoor 2.: “Schending van het wettigheidsbeginsel”).*

Actueel bevinden er zich maar liefst 17 parkeerplaatsen op het perceel, verdeeld over twee parkeerterreinen. De ene ligt volledig links tussen de perceelsgrens met Dhr. Billen en de dierenartsenpraktijk/het wellnesscenter:

(...)

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden zijn de verhardingen niet doorgetrokken tot aan de perceelsgrens. Daarnaast is er weinig discussie omtrent de aanwezige groenbuffer.

De andere ligt voor de rechtse gebouwen:

(...)

Beide parkeerplaatsen bevinden zich in een uitgesproken groen kader. Hieromtrent kan geen discussie zijn.

Het weze herhaald dat het wellness salon zich links op het perceel bevindt en de woning van de eerste verzoekende partij rechts van het perceel. Er kan m.a.w. geen hinder zijn naar zijn eigendom. Temeer dat alle parkeerplaatsen zich op eigen perceel bevinden. Er zal geen mobiliteitshinder kunnen voortvloeien;

Anders dan de verzoekende partijen menen is het advies van Afdeling Duurzaam Landbouwbeleid niet bindend;

- De milieuvergunningsprocedure waarnaar de verzoekende partijen verwijzen heeft **GEEN** betrekking op het voorwerp van de aanvraag. Zoals de verzoekende partijen reeds zelf aanvoeren handelt de aanvraag over het uitbreiden van de capaciteit paarden tot 200. Dit kritiek is opnieuw strijdig met het wettigheidsbeginsel (zie hiervoor 2: “Schending van het wettigheidsbeginsel”);
- De zinsnede “ook de reliëfwijziging dient afgewezen te worden” staat kennelijk op zichzelf. Er worden geen redenen aangevoerd waarom de reliëfwijziging zou moeten afgewezen worden. Deze kritiek is zowel juridisch als feitelijk onjuist;
- In een laatste kritiek viseren de verzoekende partijen de dienstverlening die de huurder van de tussenkomende partij verleend. Zij menen dat het gaat om “harde prostitutie”. Er wordt verwezen naar de website van “Per Lei Well-ness. De verzoekende partij laten na uit te leggen wat bedoeld wordt met deze “harde prostitutie”.

(...)

7.2.3.2. **GEEN** schending van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse

De tussenkomende partij heeft onder het onderdeel 5.2.2.1: “Geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving”, reeds voldoende aangetoond dat het middel geen geschonden bepalingen inzake de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening bevat (zie artikel 4.3.1, §1, 1° b VCRO). Thans wijden de verzoekende partijen uitgebreid uit in hun toelichting over deze schending met de goede ruimtelijke ordening ter plaatste.

Het middel is op dit punt manifest onontvankelijk, doch zal de tussenkomende partij hierna tevens aantonen – louter hypothetisch – dat de het middel op dit punt ook nog eens ongegrond is.

7.2.3.2.A. Algemeen juridisch kader

Artikel 4.3.1 §1, 1° Codex stelt:

(...)

Het artikel 4.3.1 §2 Codex geeft de decretale invulling van het begrip “goede ruimtelijke ordening”:

(...)

Met de invoering van de VCRO heeft het begrip “goede ruimtelijke ordening” een decretale grondslag gekregen. Het decreet dwingt op die manier de vergunningverlenende overheden om op een meer doordachte en integrale wijze de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken (...).

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geldt het beginsel om de in de omgeving bestaande toestand als uitgangspunt te nemen. In een arrest oordeelde de Raad van State dat de overheid een vergunning geldig kan weigeren/toestaan door enkel een begreps gedeelte van de straat in aanmerking te nemen als de onmiddellijk omgeving van het betrokken perceel. De overheid hoeft niet per sé rekening te houden met de “veelheid van commerciële handelsuitbatingen in de straat”, waarvan niet is aangetoond dat ze gelegen zijn in het voormelde gedeelte, of met de “ambachtelijke uitbatingen” en de “kleinbedrijf-activiteiten”, die alle gelegen zijn in een andere straat (...).

De Raad van State benadrukt dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om te oordelen of de vergunningsaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. Uw Raad kan haar eigen beoordeling hierover niet in de plaats stellen van de bevoegde vergunningverlenende overheid en geniet enkel een marginale toetsingsbevoegdheid (...)

De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar 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 gekomen (...). Een andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partijen over de goede plaatselijke ordening toont op zich niet aan dat het motief van de overheid kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn (...).

7.2.3.2.B. De bestreden beslissing

De tussenkomenende partij kan integraal verwijzen naar de bestreden beslissing om aan te tonen dat de aanvraag wel degelijk met de “goede ruimtelijke ordening ter plaatse” in overeenstemming is.

Volledigheidshalve, in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De beoordeling omtrent de ‘in de omgeving bestaande toestand’, waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient in concreto te gebeuren.(...)

Het komt dan ook aan de verzoekende partijen voor om het bewijs aan te voeren dat de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld, quod non in casu. De verzoekende partijen kunnen dit bewijs niet, minstens laten na om dit bewijs te leveren.

...”

5.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen het middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.1.

Artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Uit hun inhoudelijke repliek blijkt dat zowel de verwerende partij als de tweede tussenkomenende partij in het middel ook een aangevoerde schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO gelezen hebben, ook al wordt die bepaling niet met zoveel woorden vermeld.

Het ontbreken van een expliciete aanduiding van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b VCRO als geschonden geachte rechtsregel leidt niet tot de niet-ontvankelijkheid van enige kritiek, laat staan van het middel.

Het middel strekt onbetwistbaar tot de bescherming van het belang waarop de verzoekende partijen zich als omwonenden beroepen ter adstructie van de ontvankelijkheid van hun beroep. Het belang van de verzoekende partijen bij het middel kan hen niet in ernst worden ontzegd.

1.2.

De verwerende partij en de tweede tussenkomende partij worden niet gevolgd waar zij tegenwerpen dat de verzoekende partijen niet op ontvankelijke wijze de schending van de formele motiveringsplicht kunnen inroepen omdat zij tegelijk de schending van de materiële motiveringsplicht aanvoeren en de motieven in de bestreden beslissing dus kennen. Het middel houdt duidelijk ook de kritiek in dat uit de motivering in de bestreden beslissing niet blijkt waarom de aanvraag aan artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voldoet.

2.

Met de aanvraag streeft de tweede tussenkomende partij de regularisatie na van een functiewijziging van dierenartsenpraktijk naar wellness-, relaxatie- en beautycenter, en een ophoging van het achterliggende terrein. De aanvraag strekt ook tot de aanleg van een buitenpiste voor paarden.

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

3.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

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 mogen worden toegestaan 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 moeten worden afgezonderd, 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, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

4.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de 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 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 de verwerende partij daarbij in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Naargelang de aard en de omvang van de aanvraag moet er ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving, voor zover die relevant is voor de beoordeling van de aanvraag in het licht van de concrete gegevens van het dossier.

5.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft 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. Er kan enkel met de in de bestreden beslissing vermelde motieven rekening worden gehouden. Een ontoereikende motivering kan niet in een procedurestuk worden aangevuld.

Geplaatst voor een regularisatieaanvraag, mag de verwerende partij in haar oordeelsvorming niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

6.

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 genereert” (sic) leidt niet tot een ander oordeel.

De verwerende partij, daarin bijgevalen door de tweede tussenkomende 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.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba HET WITTE HUIS is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 februari 2013, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bestemmingswijziging van dierenartsenpraktijk tot wellness, – relaxatie- en beautycenter, en de beperkte aanvulling van het achterliggende terrein op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Trekschurenstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 307N.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van

Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF