

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1428 van 9 augustus 2016
in de zaak 1314/0602/A/8/0564

In zake: de heer **Frank BOUTTENS**

vertegenwoordigd door:
LDR advocaten, voor wie optreedt advocaat Karolien BEKE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Geert DECLERCQ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, juristen
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 mei 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 april 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 18 november 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9890 Aalter, Kestelstraat 155A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 818G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Met een beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, die ambtshalve werd verdaagd naar de zitting van 5 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die *loco* jurist Francis CHARLIER verschijnt voor tussenkomen de partij, zijn gehoord.

4.

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. FEITEN

1.

Op 24 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de functiewijziging van een binnentuin naar een private recreatie-infrastructuur”*.

Voorafgaandelijk aan deze aanvraag verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter op 21 juni 2010 aan tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning met een zwembad, tuinhuis en carport op het perceel van voorliggende aanvraag.

Eveneens voorafgaandelijk aan deze aanvraag verleende verwerende partij op 8 november 2012 aan tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het regulariseren van tuinverhardingen, een tuinhuis, (zwem)vijvers, filterputten vijvers en tuinaanleg. Tegen deze vergunning werd door verzoekende partij een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad, gekend onder rolnummer 1213/0277/A/8/0257, dat werd ingewilligd met een vernietigingsarrest van 9 augustus 2016.

2.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonpark', goedgekeurd bij besluit van verwerende partij van 27 juli 2006, in de "zone 2: zone voor wonen in een parkomgeving".

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 augustus 2013 tot en met 19 september 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 18 november 2013 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats situeert zich in het centrum van Aalter in de directe nabijheid van een bosrijke omgeving. De omgeving kenmerkt zich hier in hoofdzaak door residentiële bebouwing.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen met een platte dakbedekking. Naast de woonfunctie wordt in het gebouw ook een vrij beroep uitgeoefend. De oppervlakte bestemd voor het vrij beroep blijft beperkt tot 100 m². De tuinzone rondom de woning werd volledig aangelegd. In de achtertuin werden twee waterpartijen aangelegd. Eén van deze wateroppervlaktes werd omgeven door een houten wandstructuur. De eigenaar wenst deze waterpartij te betrekken in de uitoefening van zijn vrij beroep.

Het wijzigen van de bestemming van deze waterpartij betekent evenwel een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte bestemd voor de uitoefening van een vrij beroep. Het verstrekken van toegang tot de achterliggende tuinzone betekent dat ook de privéruimtes in de woning gebruikt worden in functie van het vrije beroep.

Het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan Woonpark betreffende de aanleg van private sportinfrastructuur in de tuinzone bij de woning, was erop gericht dat de eigenaar van een woning in zijn tuin ook een zwembad en/of tennisveld voor eigen gebruik zou kunnen aanleggen. Het gebruik van de waterpartij in de tuinzone strookt niet met deze visie. Aansluitend kan ook worden gesteld dat het onvoldoende duidelijk is of de beoogde bestemmingswijziging de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden. Het openbaar onderzoek met betrekking tot deze aanvraag gaf aanleiding tot één bezwaarschrift. De argumenten uit dit bezwaarschrift kunnen worden bijgetreden.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en is bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

..."

4.

Tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 december 2013 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van volgende beoordeling:

"...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient 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 RUP Woonpark als meest recente en gedetailleerde plan.

Er wordt vastgesteld dat voorliggende aanvraag afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften aangezien de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit, een gebruik van de tuin dat niet valt onder hetgeen wat volgens het RUP toegelaten is "private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccomodatie en verhardingen".

Appellant is van mening dat door het beperkt gebruik in functie van de wellness er louter sprake is van private sportinfrastructuur.

Evenwel blijkt duidelijk uit het dossier dat het de bedoeling is dat deze binnentuin ook dienstig zal zijn ten behoeve van de gevestigde wellnessactiviteit voor derden.

Bijgevolg is er door het dubbelgebruik geen sprake meer van een louter privaat gebruik en is de aanvraag niet in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van het RUP Woonpark.

De aanvraag is dus strijdig met de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan het RUP Woonpark.

...

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat dit geen belemmering kan vormen voor het toepassen van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1.

Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Evenwel kunnen afwijkingen wat betreft de bestemming -zoals hier gevraagd een gebruik door derden in functie van professionele activiteiten en niet in functie van de bewoners- niet worden toegestaan. Het hieromtrent ingediende bezwaar wordt bijgetreden. De uitbreiding van de wellnessactiviteit in de tuinzone door de creatie van een afgescheiden binnentuin komt niet voor vergunning in aanmerking.

De inrichting van de binnentuin resulteert eveneens in de uitbreiding van de oppervlakte voor vrije beroepen. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften dient de maximale oppervlakte voor vrije beroepen beperkt te worden tot 100 m².

De voorgebrachte plannen verschaffen geen duidelijkheid omtrent de bestaande oppervlakte in functie van het vrij beroep, maar gelet op de oppervlakte van de hier gevraagde buitenruimte is weinig waarschijnlijk dat de totaliteit in functie van vrije beroepen de 100 m² niet overtreft.

..."

Na de hoorzitting van 25 februari 2014 beslist verwerende partij op 3 april 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

1.1 Planologische voorschriften

...

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een op datum van 27 juli 2006 goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonpark'. De bouwplaats ligt in een zone voor wonen in een parkomgeving. Hierbij gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften: "...*

2.2 zone 2: zone voor wonen in een parkomgeving

2.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor vrijstaande ééengezinswoningen, waarbij de oprichting van één bijgebouw per ééengezinswoning in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden. Bovendien mag de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer dan 100 m² bedragen en moet de woonfunctie in gebruiksoppervlakte primeren.

...

- Private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen: Maximaal 30% van de niet-bebouwde perceeloppervlakte mag worden ingericht met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. ..."

...

1.6 Historiek en beschrijving project

... Voorliggend project beoogt het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte.

Volgens de voorgebrachte plannen werd een zone (69 m²) rond de dichtst bij de woning aansluitende vijver omheind met een houten wand, hoogte 2 m. Aanvrager wenst volgens het aanvraagformulier deze van de rest van de tuin afgesloten binnentuin aan te wenden in functie van de in de hoofdbouw gevestigde wellness, zowel privé als beroepsmatig.

1.7 Resultaten openbaar onderzoek

... In de bezwaren wordt aangehaald dat:

- op de bouwplaats een tweede bijgebouw wordt opgericht;
- een professioneel gebruik van de binnentuin niet mogelijk is volgens de stedenbouwkundige voorschriften;
- de toelaatbare oppervlakte van 100 m² als ruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep wordt overschreden;
- er geen sprake is van een vrij beroep.

Uit de meeste bezwaren blijkt de bezorgdheid over de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Dit aspect wordt verder in het verslag beoordeeld.

...

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

... Inhoudelijk wordt opgemerkt dat de functiewijziging van de binnentuin gericht is op de functie 'private sportinfrastructuur' zoals voorzien in de voorschriften van het RUP. ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient 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 RUP Woonpark als meest recente en gedetailleerde plan.

Er wordt vastgesteld dat voorliggende aanvraag niet afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften aangezien de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit, doch dat

het hier nog steeds een aanvraag betreft in functie van een privégebruik, van de klanten van de aanvragers, en niet om een collectief of publiek gebruik. Dit privégebruik is daarenboven zeer beperkt en gespreid in de tijd.

Het gevraagde gebruik heeft in geen geval een openbaar karakter zodat nog steeds kan gesproken worden van een privégebruik.

Het beoogde gebruik van de tuin valt dan ook onder hetgeen wat volgens het rup toegelaten is : 'private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccomodatie en verhardingen'.

Het standpunt van appellant dat door het beperkt gebruik in functie van de wellness er louter sprake is van private sportinfrastructuur, wordt dan ook bijgetreden.

De aanvraag is dus in overeenstemming met de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan het RUP Woonpark.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... Het beperkt gewijzigd gebruik is niet van die aard dat hier sprake is van een dynamiek van een andere grootteorde dan de bestaande, vergunde dynamiek.

...

Er is hier geen sprake van een zwembijver maar van een siervijver, er is dan ook geen mogelijkheid tot zwemmen voor de klanten van appellant. Appellant stelt dat hier geen luidruchtige activiteiten beoogd worden. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

2.5 Conclusie

... Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de binnentuin niet kan worden gebruikt voor luidruchtige activiteiten.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Geert DECLERCQ verzoekt met een aangetekende brief van 22 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 september 2014 aan tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar “hoedanigheid en belang” als volgt:

“Verzoekende partij stelt het beroep in als persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de bestreden beslissing en dit in toepassing van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Verzoekende partij is eigenaar van het perceel dat paalt aan de ‘bouwplaats’ ...

De aanvraag ... betreft de regularisatie van een functiewijziging van de ‘vergunde’ binnentuin naar ‘private sportinfrastructuur’. ...

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat ‘de kleine binnentuin’ recreatief zal worden aangewend voor: (i) het gebruik door de eigenaars van de woning, en (ii) het gebruik door de bezoekers van de wellness die in het woongebouw is ondergebracht. ...

Het kan bezwaarlijk worden ontkend dat het gebruik van de ‘binnentuin’ voor de wellness-activiteiten, de belevingswaarde van de buitenruimte van verzoekende partij negatief zal beïnvloeden.

Verzoekende partij zal immers, als eigenaar en bewoner van de aanpalende woning, af te rekenen krijgen met geluidsoverlast (gelach, gepraat, ...).

*Nu verzoekende partij aanpalende eigenaar is en zijn leefkwaliteit door de vergunde functiewijziging wordt aangetast, ondervindt hij ontegensprekelijk (on)rechtstreekse hinder van de bestreden beslissing.
...”*

2.

Tussenkomende partij betwist het belang in hoofde van verzoekende partij, en overweegt hierbij het volgende:

“...

II.3. Louter nabuurschap geen afdoende grondslag voor enig belang

Er weze onderstreept dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De verzoekende partij dient inzichtelijk te maken dat uit de bestreden beslissing concrete hinderaspecten voortvloeien ...

Dergelijke concreet gemaakte hinderaspecten worden niet aangereikt.

Zoals hiernavolgend wordt aangetoond, stelt verzoeker kortweg en zonder enige staving dat hij geluidsoverlast zal kennen, zonder dat concrete elementen worden aangereikt die dergelijke bewering in rede onderbouwen.

'Geluidshinder' die zou voortvloeien uit 'gelach, gepraat, ...' is in een woonomgeving kennelijk niet ernstig.

Uit het loutere zakelijke recht zonder behoorlijk gestaafde hinderaspecten kan geenszins enig belang worden afgeleid.

II.4. Nopens de vermeende 'geluidsoverlast'

Verzoeker vreest 'gelach' en 'gepraat' door het gebruik van de binnentuin.

'Gelach' en 'gepraat' zijn nochtans normale 'geluidsemissies' in een woonomgeving.

Men mag veronderstellen dat het woongenot niet wordt verstoord door normale menselijke activiteiten.

...

De bestaande beperkte accommodatie, waarbij de binnentuin een oppervlakte kent van ca. 68 m' maakt ook een lawaaihinderlijk gebruik van deze zone door grote groepen mensen manifest praktisch onmogelijk.

Deze binnentuin wordt overigens omgeven door een houten afsluiting.

De binnentuin is gelegen op meer dan 18,5 meter van de perceelgrens met het perceel van de verzoeker, waarbij ook moet opgemerkt worden dat een groenbuffer van ca. 5 meter is gelegen ter hoogte van de perceelgrens. ...

Het sporadisch gebruik van zo'n beperkte binnentuin door bezoekers van de wellness kan onmogelijk als een vorm van onaanvaardbare hinder worden beschouwd.

Immers, de verzoeker weet als buur zeer goed dat deze wellness niet bezocht kan worden door 'groepen' van bezoekers, doch gericht is op beperkt gebruik voor maximum een 4-tal volwassenen tegelijk (meestal gebruik per twee).

Een en ander is overigens met zoveel woorden aangekondigd op de website van het verzorgings- en wellness-salon (www.la-vista.be), die de verzoeker welbekend is.

Overigens kan niet ingezien worden dat bezoekers van een wellness, die net met oog op relaxatie en rust een wellness opzoeken zich ongepast of bijzonder luidruchtig zouden gedragen.

Er wordt in casu geen gebruik gemaakt van enige geluidsversterking of andere ondersteunende zaken die zouden kunnen leiden tot een lawaaihinderlijk gebruik van de tuinzone.

Het gebruik van de wellness en aldus van de beperkte binnentuin is ten andere ook afgelijnd in de tijd en gaat niet door op bijzonder vroege of late tijdstippen of op zon- en feestdagen.

De verzoeker faalt op enige wijze zijn belang te staven of een concreet gegeven aan te reiken waaruit een mogelijke abnormale hinder zou kunnen afgeleid worden.

Behoudens de summiere omschrijving van een veronderstelde 'geluidsoverlast' door gelach en gepraat, worden door de verzoeker verder geen elementen aangereikt waaruit enig bewijs of begin van bewijs van de veronderstelde hinder kan worden afgeleid.

...

3.

Verzoekende partij stelt hieromtrent nog het volgende:

“ ...

Zoals toegelicht en gevisualiseerd in het inleidend verzoekschrift, is verzoekende partij eigenaar en bewoner van het onroerend goed, palend aan de bouwplaats.

...

Op het initiële bouwplan, zijn 'de binnentuin en vijver' voorzien aan slaapkamer 3 (zie uiteenzetting bij eerste middel). De inplanting van 'de binnentuin' aan de slaapkamer stond garant voor een slechts sporadisch gebruik van de binnentuin.

Het spreekt evenwel voor zich dat wanneer deze binnentuin ook door de bezoekers van de wellness zal worden gebruikt, het gebruik van deze binnentuin aanzienlijk zal toenemen. Verzoekende partij zal af te rekenen krijgen met geluidshinder (gelach, gepraat, muziek, ...) die het normale private gebruik van een binnentuin overschrijdt, waardoor de belevingswaarde van de buitenruimten van verzoekende partij zal verminderen.

De zone voor wonen in parkomgeving is bedoeld als woongebied van residentiële aard, waar het rustig verblijven in een groene parkomgeving centraal staat. Een uitbreiding van de professionele activiteiten naar de buitenzone is niet enkel in strijd met de planologische voorschriften, maar valt evenmin met voormeld uitgangsprincipe te rijmen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;’

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de

aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partij overweegt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat *“het gebruik van de 'binnentuin' voor de wellness-activiteiten, de belevingswaarde van de buitenruimte van verzoekende partij negatief zal beïnvloeden”*. Zij wijst erop dat *“wanneer deze binnentuin ook door de bezoekers van de wellness zal worden gebruikt, het gebruik van deze binnentuin aanzienlijk zal toenemen”*, waarbij zij *“als eigenaar en bewoner van de aanpalende woning, af te rekenen zal krijgen met geluidsoverlast (gelach, gepraat, ...)”* dan wel *“geluidshinder (gelach, gepraat, muziek, ...)”*, die *“het normale private gebruik van een binnentuin overschrijdt, waardoor de belevingswaarde van de buitenruimten van verzoekende partij zal verminderen”*. Hierdoor zou haar *“leefkwaliteit door de vergunde functiewijziging worden aangetast”*, en zou zij *“ontegensprekelijk (on)rechtstreekse hinder ondervinden van de bestreden beslissing”*.

Door expliciet te wijzen op het feit dat de betreffende wijziging van de functie van de binnentuin tot een ‘private recreatieruimte’, die (eveneens) ten dienste staat van de bezoekers van de wellness, geluidshinder zal teweegbrengen en nadelig zal zijn voor de belevingswaarde van haar buitenruimten en leefkwaliteit, maakt verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij roept de schending in *“van artikel 2.2 van het bij besluit van de deputatie van Oost-Vlaanderen van 27 juli 2006 vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Woonpark (GRUP Woonpark), van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO (stedenbouwkundige voorschriften) alsmede van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel”*. Zij overweegt onder meer het volgende:

“ ...

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat ‘de kleine binnentuin’ recreatief zal worden aangewend voor: (i) het gebruik door de eigenaars van de woning, en (ii) het gebruik door de bezoekers van de wellness die in het woongebouw is ondergebracht.

...

Vastgesteld moet worden dat de bestreden beslissing op verschillende punten strijdt met artikel 2.2.1 van het GRUP Woonpark.

...

b) geen sprake van een ‘vrij beroep’ - overschrijding gebruiksoppervlakte

...

3. *Bovendien is er niet enkel geen sprake van een vrij beroep, maar tevens wordt door de functiewijziging de maximaal toelaatbare oppervlakte voor vrije beroepen van 100m² overschreden (zie het op 21 juni 2010 vergunde bouwplan).*

Vastgesteld moet immers worden dat aanvrager door voorliggende aanvraag zelf het bewijs levert dat bepaalde binnenruimten, vergund als woning op 21 juni 2010 ... werden herbestemd tot beroepsruimten.

Het voorwerp van voorliggende aanvraag 'de binnentuin, vijver en kantelemmer' is immers voorzien aan 'slaapkamer 3', zoals aangeduid op het vergunde bouwplan. De binnenruimten vergund op 21 juni 2010 als 'zone bestemd voor vrij beroep' ... hebben evenwel reeds een oppervlakte van ongeveer 95m².

Door het college van burgemeester en schepenen werd in haar weigeringsbeslissing van 18 november 2013 dan ook terecht overwogen ...

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt in zijn verslag van 14 februari 2014 tot eenzelfde vaststelling ...

Niettegenstaande zowel door verzoekende partij n.a.v. van het openbaar onderzoek, als door het college van burgemeester en schepenen als door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de overschrijding van de maximaal toegelaten oppervlakte werd vastgesteld, bevat de bestreden beslissing geen enkele overweging op dit punt. Nochtans diende de toetsing aan het betrokken stedenbouwkundig voorschrift in die omstandigheden des te zorgvuldiger te gebeuren. Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de aanvraag op dit punt heeft onderzocht, noch waarom zij een andersluidend standpunt heeft ingenomen.

c) geen sprake van een 'private' sportinfrastructuur

Zoals reeds aangegeven, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bij het GRUP Woonpark uitdrukkelijk bepaald dat enkel 'private' sportinfrastructuren mogelijk zijn. Vastgesteld moet evenwel worden dat verwerende partij er wel een zeer creatieve invulling van de notie 'private sportinfrastructuur' op nahoudt: ...

In tegenstelling tot wat door verwerende partij wordt voorgehouden, dient het 'private' niet te worden gekoppeld aan het 'openbare' karakter van een infrastructuur, maar was het de bedoeling van de plannende overheid om de eigenaars van een woning de mogelijkheid te geven in hun tuin in een sportinfrastructuur voor eigen gebruik te voorzien ... :

Het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan Woonpark betreffende de aanleg van private sportinfrastructuur in de tuinzone bij de woning, was erop gericht dat de eigenaar van een woning in zijn tuin ook een zwembad en/of tennisveld voor eigen gebruik zou kunnen aanleggen. Het gebruik van de waterpartij in de tuinzone strookt niet met deze visie. Aansluitend kan ook worden gesteld dat het onvoldoende

duidelijk is of de beoogde bestemmingswijziging de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet zal overschrijden.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar besluit in zijn verslag tot een legaliteitsbelemmering ...

*Het college van burgemeester en schepenen is als planologische overheid van het betrokken GRUP, mocht er dan al enige twijfel kunnen bestaan omtrent de invulling van het begrip 'privaat', de meest geschikte partij om de invulling van het begrip toe te lichten. Een professioneel gebruik is m.a.w. niet vergunbaar.
...”*

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Aangaande het vrije beroep en de toegelaten gebruiksoppervlakte blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften het volgende ...

Dit voorschrift duidt welke gebouwen mogen worden voorzien en welke functies hierin mogen worden ondergebracht. De woonfunctie in de ééngezinswoning kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor vrije beroepen. Verzoeker beweert dat ook de ingenomen buitenruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep moet worden meegerekend, maar dit blijkt niet uit de voorschriften. De binnentuin wordt bovendien niet enkel in het kader van de wellnessactiviteit gebruikt, maar ook in functie van het privé-gebruik van de aanvragers zelf, zodat de binnentuin niet kan beschouwd worden als ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen. De wellnessactiviteit maakt op zich ook niet het voorwerp uit van de bestreden beslissing, aangezien de huidige aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte.

De deputatie heeft dan ook onderzocht wat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen omtrent de buitenruimte. Ze hoefde de voorschriften aangaande het gebouw niet bij haar beslissing te betrekken.

In het GRUP Woonpark is in deze zone private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen toegelaten.

*De aanvraag staat in functie van de professionele activiteit van de aanvragers en in functie van het eigen gebruik. Het gebruik blijft beperkt tot de klanten, zodat er geen sprake is van een collectief of publiek gebruik. Bovendien is dit gebruik zeer beperkt en gespreid in de tijd. Het gebruik heeft geen openbaar karakter, zodat de deputatie in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat het beoogde gebruik van de tuin een privégebruik betreft dat valt onder hetgeen het RUP toelaat, met name private sportinfrastructuur.
...”*

3.

Tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Nopens de beroepsactiviteiten op de site

Het middelonderdeel gericht tegen de uitbating van een klein wellnesscentrum in de woning is manifest onontvankelijk.

Deze functionele invulling van het woongebouw maakt immers geenszins het voorwerp uit van de bestreden beslissing, die enkel betrekking heeft op het functioneel gebruik van de binnentuin.

...

Nopens de kwalificatie als 'private' sportinfrastructuur

De stelling van verzoeker dat er geen sprake is van private sportinfrastructuur omdat ook beperkt bezoekers van de wellness de binnentuin kunnen gebruiken, snijdt geen hout.

Het is evident dat er geen sprake kan zijn van een publieke of collectieve functie aangezien een wellness uiteraard geen 'vrije toegang' kent. De binnentuin kan tegelijkertijd hoogstens door 1 à 2 mensen gebezigd worden. De 'impact' van het - in de woorden van verzoeker - 'professionele' gebruik is dus exact gelijk aan de 'impact' van het gebruik door de bewoners van de woning...

Een en ander kan in rede niet worden gezien als een publiek of collectief gebruik, waardoor er nog steeds sprake is van private infrastructuur.

...”

4.

Verzoekende partij overweegt daaromtrent nog het volgende:

“ ...

Volgens tussenkomende partij zou het onderzoek van de planologische conformiteit van de wellness-activiteit in het woongebouw niet aan de orde zijn. De bestreden beslissing zou immers enkel betrekking hebben op het functioneel gebruik van de binnentuin.

Door tussenkomende partij wordt aangegeven dat 'de kleine binnentuin' recreatief zal worden aangewend voor: (i) het gebruik door de eigenaars van de woning, en (ii) het gebruik door de bezoekers van de wellness die in het woongebouw is ondergebracht.

Aangezien het 'gebruik van de binnentuin', door tussenkomende partij zelf wordt gekoppeld aan de 'wellness - activiteit' op de site, valt niet in te zien om welke reden de verenigbaarheid van deze activiteit met het GRUP Woonpark niet zou moeten worden getoetst.

...

Bovendien is er niet enkel geen sprake van een vrij beroep, maar tevens wordt door de functiewijziging de maximaal toelaatbare oppervlakte voor vrije beroepen van 100m² overschreden (zie ook het op 21 juni 2010 vergunde bouwplan).

Door verwerende partij wordt opgeworpen dat bij de beoordeling van de toegelaten 100m² oppervlakte voor vrije beroepen, enkel rekening dient te worden gehouden met de

binnenruimten. Verwerende partij is niet ernstig. Niet enkel was het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar andersluidend, doch bovendien werd ook de door de betrokken gemeente bevestigd (als vergunningverlenende en planologische overheid) dat door de herbestemming van de 'binnentuin' de toelaatbare oppervlakte voor vrije beroepen wordt overschreden.

Meer nog, zelfs abstractie makend van deze 'binnentuin' wordt de toelaatbare oppervlakte voor vrije beroepen overschreden. Het voorwerp van voorliggende aanvraag 'de binnentuin, vijver en kantelemmer' is immers voorzien aan 'slaapkamer 3', zoals aangeduid op het vergunde bouwplan. De binnenruimten vergund op 21 juni 2010 als 'zone bestemd voor vrij beroep' (m.a.w. excl. slaapkamer 3) hebben evenwel reeds een oppervlakte van ongeveer 95m²

...

In tegenstelling tot wat door de tussenkommende en verwerende partij wordt voorgehouden, dient het 'private' niet te worden gekoppeld aan het 'openbare' karakter van een infrastructuur, maar was het de bedoeling van de plannende overheid om de eigenaars van een woning de mogelijkheid te geven in hun tuin in een sportinfrastructuur voor eigen gebruik te voorzien

...

Verzoekende partij volhardt dan ook in haar argumentatie zoals uiteengezet in haar verzoekschrift tot nietigverklaring van 27 mei 2014.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonpark', meer bepaald in "zone 2: zone voor wonen in een parkomgeving". Verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO diende te worden geweigerd wegens meerdere strijdigheden met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.2. van het GRUP.

2.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ... , voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken."

De relevante bepalingen in artikel 2.2. het GRUP luiden als volgt:

"2.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen, waarbij de oprichting van één bijgebouw per ééngezinswoning in functie van autostaanplaats, berging, tuinaccomodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden.

Bovendien mag de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer dan 100m² bedragen en moet de woonfunctie in gebruiksoppervlakte primeren.'

2.2.2 Inrichtingsvoorschriften ...

- *Private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen: Maximaal 30% van de niet-bebouwde perceeloppervlakte mag worden ingericht met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen ..."*

3.

De aanvraag strekt volgens de bestreden beslissing tot *"het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte"*. Het voorwerp van de aanvraag wordt door tussenkomende partij in het aanvraagformulier omschreven als *"de functiewijziging van een binnentuin naar private recreatie-infrastructuur, dewelke enkel gebruikt wordt door de eigenaars van de woning en door de bezoekers van de in het woongebouw gevestigde wellness, en aldus een privaat karakter vertoont"*. In de motiveringsnota bij de aanvraag wordt daaromtrent het volgende overwogen:

"Omwille van het sporadisch gebruik door bezoekers van de wellness is de vraag gerezen of een en ander nog wel volledig onder de gebruikelijke tuinaccommodatie bij een woning kan worden gebracht.

Om die reden wordt thans -rekening houdend met het RUP Woonpark- een regulariserende functiewijziging aangevraagd, waarbij de vergunde binnentuin herbestemd wordt naar "private sportinfrastructuur" (wijziging van de hoofdfunctie "wonen" ... naar de functie "dagrecreatie" ...)"

De aanvraag beoogt derhalve (blijkens de motiveringsnota) een functiewijziging van wonen naar dagrecreatie, vermits de betreffende 'binnentuin' (conform de omschrijving van het voorwerp van de bouwaanvraag) als 'private recreatieruimte' (deels) ten dienste staat van *"de bezoekers van de in het woongebouw gevestigde wellness"* (en derhalve niet enkel wordt gebruikt *"door de eigenaars van de woning"*). De bestreden beslissing stelt daaromtrent dat *"de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit"*, die wordt gebruikt door *"de klanten van de aanvragers"*.

4.

Het middelonderdeel inzake de overschrijding van de gebruiksoppervlakte voor vrije beroepen betreft de schending van artikel 2.2.1. van het GRUP. Daarin wordt bepaald dat de woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, voor zover de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer bedraagt dan 100m².

4.1.

Gelet op de (terechte) vaststelling door verwerende partij dat de 'private recreatieruimte' in functie staat van de professionele activiteit (wellness) van tussenkomende partij, diende zij (in het licht van artikel 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO) in eerste instantie zorgvuldig na te gaan of de aanvraag niet tot gevolg heeft dat de oppervlakte voor vrije beroepen (voortaan) meer dan 100m² bedraagt (onafgezien van de discussie in hoeverre de wellness-activiteiten al dan niet ressorteren onder de noemer 'vrij beroep', waarover de Raad zich thans niet uitspreekt). De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing daaromtrent geen enkele overweging bevat, zodat de toets van de

verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften reeds om die reden onzorgvuldig gebeurde.

4.2.

Voormeld oordeel wordt niet ontkracht door de argumentatie van verwerende partij (naderhand in haar antwoordnota) dat *“de woonfunctie in de ééngezinswoning kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor vrije beroepen”*, en dat uit de stedenbouwkundige voorschriften niet zou blijken dat *“de ingenomen buitenruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep moet worden meegerekend”*, temeer *“de binnentuin bovendien niet enkel in het kader van de wellnessactiviteit wordt gebruikt, maar ook in functie van het privé-gebruik van de aanvragers zelf, zodat de binnentuin niet kan beschouwd worden als ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen”*. Artikel 2.2.1. van het GRUP voorziet enkel dat *“de woonfunctie”* kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor vrije beroepen, zodat daarin geen sprake is van *“de woonfunctie in de ééngezinswoning”* (terwijl tussenkomende partij blijkens haar motiveringsnota een functiewijziging beoogt van wonen naar dagrecreatie). Op basis hiervan kan dan ook niet worden afgeleid dat de buitenruimte die kadert in de uitoefening van een vrij beroep niet moet worden meegerekend bij de oppervlakte voor vrije beroepen (die hoogstens 100m² mag bedragen). Verwerende partij kan evenmin ernstig voorhouden dat *“de binnentuin niet kan beschouwd worden als ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen”*, gezien ze *“niet enkel in het kader van de wellnessactiviteit wordt gebruikt, maar ook in functie van het privé-gebruik van de aanvragers zelf”*. Dit standpunt is tegenstrijdig met de (terechte) vaststelling in de bestreden beslissing dat *“de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit”*, die wordt gebruikt door *“de klanten van de aanvragers”*. Het gegeven dat deze ruimte (desgevallend) eveneens door de aanvragers kan worden gebruikt doet hieraan op zich geen afbreuk.

De onzorgvuldigheid van verwerende partij bij de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.2.1. van het GRUP kan evenmin worden verschoond door haar bewering dat *“de wellnessactiviteit op zich ook niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, aangezien de huidige aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte”*, zodat zij *“dan ook onderzocht heeft wat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen omtrent de buitenruimte”*, en *“ze de voorschriften aangaande het gebouw niet bij haar beslissing hoefde te betrekken”*. Onafgezien van de vaststelling dat verwerende partij (naderhand in haar antwoordnota) niet zonder meer kan stellen dat de buitenruimte die kadert in de uitoefening van een vrij beroep niet moet worden meegerekend bij de oppervlakte voor vrije beroepen, en dat zij zelf overwoog dat *“de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit”*, diende zij alleszins de impact van de aanvraag op de verordenende oppervlaktenorm in artikel 2.2.1. van het GRUP voor vrije beroepen te beoordelen. In die optiek kan ook de exceptie van tussenkomende partij omtrent de ontvankelijkheid van het middelonderdeel inzake de oppervlaktenorm voor vrije beroepen niet worden gevolgd, temeer het middelonderdeel niet zozeer gericht is tegen de uitbating op zich van een klein wellnesscentrum in de woning, maar wel tegen de uitbating van een wellnesscentrum in strijd met artikel 2.2.1. van het GRUP.

Overigens stelt de Raad vast dat zowel tussenkomende partij als verwerende partij het stilzwijgen hullen omtrent de opmerking van verzoekende partij dat *“zelfs abstractie makend van deze 'binnentuin', de toelaatbare oppervlakte voor vrije beroepen wordt overschreden”*, gezien *“het*

voorwerp van voorliggende aanvraag 'de binnentuin, vijver en kantelemmer' is voorzien aan 'slaapkamer 3', zoals aangeduid op het vergunde bouwplan", terwijl "de binnenruimten vergund op 21 juni 2010 als 'zone bestemd voor vrij beroep' (m.a.w. excl. slaapkamer 3) evenwel reeds een oppervlakte van ongeveer 95m² hebben". Hoewel het voorwerp van de aanvraag inderdaad betrekking heeft op de functiewijziging van een binnentuin tot een private recreatieruimte, vermocht verwerende partij als zorgvuldige overheid geen abstractie te maken van deze (door het college van burgemeester en schepenen onderschreven) opmerking, op straffe van het gebeurlijk verlenen van een vergunning die kadert in de uitvoering van een bouw misdrijf.

4.3.

De Raad stelt vast dat verwerende partij niet alleen onzorgvuldig handelde doordat zij naliet om (uit eigen beweging) de impact van de aanvraag op de oppervlakenorm (van 100m²) voor vrije beroepen te beoordelen, maar tevens doordat zij abstractie maakte van de opmerkingen daaromtrent in respectievelijk het bezwaarschrift van verzoekende partij, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het advies van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde in navolging van het bezwaarschrift van verzoekende partij dat "het wijzigen van de bestemming van deze waterpartij evenwel een overschrijding betekent van de maximaal toegestane oppervlakte bestemd voor de uitoefening van een vrij beroep", en dat "het verstrekken van toegang tot de achterliggende tuinzone betekent dat ook de privéruimtes in de woning gebruikt worden in functie van het vrije beroep". Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees in zijn advies op de vaststelling dat "de inrichting van de binnentuin eveneens resulteert in de uitbreiding van de oppervlakte voor vrije beroepen", dat "volgens de stedenbouwkundige voorschriften de maximale oppervlakte voor vrije beroepen dient beperkt te worden tot 100 m²", en dat "de voorgebrachte plannen geen duidelijkheid verschaffen omtrent de bestaande oppervlakte in functie van het vrij beroep, maar gelet op de oppervlakte van de hier gevraagde buitenruimte weinig waarschijnlijk is dat de totaliteit in functie van vrije beroepen de 100 m² niet overtreft". In het licht van voormelde overwegingen stond het aan verwerende partij om de aanvraag (tevens) te toetsen aan de oppervlakenorm voor vrije beroepen, waarbij haar beoordeling des te zorgvuldiger diende te zijn indien zij afweek van de (gemotiveerde) standpunten van het college van burgemeester en schepenen en haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middelonderdeel is gegrond.

5.

Het middelonderdeel waarin wordt gesteld dat er geen sprake is van een 'private' sportinfrastructuur betreft de schending van artikel 2.2.2. van het GRUP. Daarin wordt bepaald dat "maximaal 30% van de niet-bebouwde perceeloppervlakte mag worden ingericht met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen".

5.1.

Verwerende partij stelt dat hoewel "de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit", "het hier nog steeds een aanvraag betreft in functie van een privégebruik, van de klanten van de aanvragers, en niet om

een collectief of publiek gebruik”, terwijl “dit privégebruik daarenboven zeer beperkt is en gespreid in de tijd”. Zij overweegt ook dat “het gevraagde gebruik in geen geval een openbaar karakter heeft, zodat nog steeds kan gesproken worden van een privégebruik”, “wat volgens het rup toegelaten is”.

5.2.

De Raad stelt vast dat het begrip *“private sportinfrastructuur in open lucht”* in (de begrippenlijst van) het GRUP niet nader wordt gedefinieerd, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. De term *“private”* wijst op het feit dat de in het GRUP beoogde sportinfrastructuur louter dient voor eigen gebruik (van de bewoners van de ééngezinswoning), en niet openstaat voor derden. Gelet op de vaststelling in de bestreden beslissing dat *“de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit”*, die wordt gebruikt door *“de klanten van de aanvragers”*, oordeelt de Raad dat dergelijk gebruik niet langer als ‘privaat’ kan worden beschouwd. Het gebruik van de betreffende ‘binnentuin’ als ‘private recreatieruimte’ door *“de bezoekers van de in het woongebouw gevestigde wellness”* (conform de omschrijving van het voorwerp van de bouwaanvraag), waarbij tussenkomende partij (blijkens de motiveringsnota) een functiewijziging beoogt van wonen naar dagrecreatie, duidt wel degelijk op *“een collectief of publiek gebruik”*, en alleszins niet op een privaat gebruik. De ruimte is immers in beginsel voor iedereen die het wellnesscentrum bezoekt toegankelijk. De (gebeurlijke) vaststelling dat het gebruik in functie van de wellness *“zeer beperkt is en gespreid in de tijd”* doet hieraan geen afbreuk, gezien het al dan niet beperkt gebruik in functie van de wellness geen uitstaans heeft met de vraag of er al dan niet louter sprake is van ‘private’ sportinfrastructuur. Hetzelfde geldt voor de vaststelling dat de infrastructuur ook wordt gebruikt in functie van het privé-gebruik van de aanvragers zelf.

5.3.

De Raad stelt tevens vast dat verwerende partij zich in het licht van de (gemotiveerde) afwijkende standpunten hieromtrent in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het advies van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als zorgvuldige overheid, bezwaarlijk kon beperken tot het bijtreden van de visie van tussenkomende partij, zonder de betreffende afwijkende standpunten (zorgvuldig) te weerleggen.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde (als initiatiefnemer van het GRUP) dat *“het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan Woonpark betreffende de aanleg van private sportinfrastructuur in de tuinzone bij de woning erop was gericht dat de eigenaar van een woning in zijn tuin ook een zwembad en/of tennisveld voor eigen gebruik zou kunnen aanleggen”*, zodat *“het gebruik van de waterpartij in de tuinzone niet met deze visie strookt”*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in gelijkaardige zin in zijn advies vast *“dat voorliggende aanvraag afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften aangezien de gevraagde binnentuin in functie staat van een aldaar ontwikkelde en in de woning vergunde professionele activiteit, een gebruik van de tuin dat niet valt onder hetgeen wat volgens het rup toegelaten is ‘private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccomodatie en verhardingen”*. In antwoord op de visie van tussenkomende partij *“dat door het beperkt gebruik in functie van de wellness er louter sprake is van private sportinfrastructuur”*, oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“duidelijk uit het dossier blijkt dat het de bedoeling is dat deze binnentuin ook dienstig zal zijn ten behoeve van de gevestigde wellnessactiviteit voor derden”*, en dat *“bijgevolg er door het dubbelgebruik geen sprake meer is van een louter privaat gebruik”*. Daaraan werd

nog toegevoegd dat *“afwijkingen wat betreft de bestemming -zoals hier gevraagd een gebruik door derden in functie van professionele activiteiten en niet in functie van de bewoners- niet kunnen worden toegestaan”*. Gelet op voormelde overwegingen stond het aan verwerende partij (in het licht van artikel 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO) om de aanvraag des te zorgvuldiger te toetsen op haar verenigbaarheid met artikel 2.2.2. van het GRUP, in de rand waarvan de Raad ten overvloede nog opmerkt dat verwerende partij klaarblijkelijk evenmin onderzocht in hoeverre er door de aanvraag niet meer dan 30% van de niet-bebouwde perceeloppervlakte wordt ingericht met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen.

Het middelonderdeel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelonderdelen en het overig middel worden niet onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

1.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest dienen te worden gelegd. Zij steunt zich hiervoor op het feit dat de VCRO de opdracht van het administratief beroep heeft toevertrouwd aan de deputatie. Zij stelt op te treden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang.

2.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.28, §2, lid 1 VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er kan dan ook niet ingegaan worden op het verzoek van verwerende partij, die gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en het discretionaire karakter van haar beoordelingsbevoegdheid, een zelfstandige beslissing heeft genomen.

3.

De kosten van de procedure, met name *in casu* het door verzoekende partij betaalde rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij, gezien werd vastgesteld dat zij ten gronde in het ongelijk werd gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert DECLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde wordt verleend voor het wijzigen van de functie van een binnentuin tot een private recreatieruimte op een perceel gelegen te 9890 Aalter, Kestelstraat 155A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 818G.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE	voorzitter van de achtste kamer;
	met bijstand van
Marino DAMASOULIOTIS	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE