

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0252  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0897-A

Verzoekende partij	de nv <b>ALGEMEEN AANNEMINGSBEDRIJF DE CONINCK</b>  vertegenwoordigd door advocaten Konstantijn ROELANDT en Frederik OFFERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan GUILLEMYN en mevrouw Naomi CORNELISSEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem van 22 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een functiewijziging van commerciële ruimte naar hotelfunctie op het perceel gelegen te 1930 Zaventem, Papierfabrieksstraat 25b, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 178c11.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaten Konstantijn ROELANDT en Frederik OFFERMANS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Johan GUILLEMYN en mevrouw Naomi CORNELISSEN voeren het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 16 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande gebouwen en het oprichten van appartementsgebouw met 29 woongelegenheden, commerciële ruimten en een ondergrondse garage op de hoek van de Fabrieksstraat en de Papierfabrieksstraat.

Op 29 september 2017 wordt door een gemeentelijke ambtenaar een proces-verbaal opgesteld.

De verzoekende partij dient op 22 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het regulariseren van een functiewijziging van commerciële ruimte naar hotelfunctie*”. Het betreft de commerciële ruimte van het hiervoor vermeld pand.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 28 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juni 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De motieven luiden onder meer als volgt:

“ ...

*b) De vergunning van het totale gebouw die verleend werd in 2009 omvat weinig motivatie, maar het onderwerp van de aanvraag betrof ‘het afbreken van bestaande gebouwen, bouwen van een nieuw appartementsgebouw met 29 woongelegenheden en ondergrondse garages en commerciële ruimtes’. Daar een commerciële ruimte tot de functiecategorie ‘detailhandel’ hoort en de gewenste logie ondergebracht is in de groep ‘verblijfsrecreatie’, is de aanvraag alleszins vergunningsplichtig.*

*c) De aanvraag valt onder de toepassing van de gemeentelijke verordening voor parkeervoorzieningen die van kracht is vanaf 14 februari 2017. Na vergelijking van de vergunde toestand met de gewenste situatie kan er vastgesteld worden dat er twee bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd waardoor de aanvraag in strijd is met de verordening. Wel kan er gelet op de aard en de bedoeling van het verblijf (kortverblijf als transit naar de luchthaven) een afwijking overwogen worden.*

*d) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011, is van toepassing op de voorliggende aanvraag omdat het gaat over een toeristische verblijfsaccommodatie met meer dan tien accommodatie. De verordening is van toepassing op alle nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren*

*tot elke accommodatie. De aanvraag voldoet niet aan de verordening omdat de gangen te smal zijn en omdat er geen aangepaste kamer voorzien is.*

*e) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen artikel A0.0, afbakeningslijn Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie zodat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De functiewijziging van een commerciële ruimte naar een hotel is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*f) Alhoewel er zich geen planologische strijdigheid voordoet, is het gevraagde functioneel niet inpasbaar in de betrokken omgeving. Het gebouw zelf betreft een appartementencomplex en is gelegen in een overwegend residentiële buurt. Gelet op de aard van het verblijf zal dit hinder veroorzaken voor de buurtbewoners. Het verblijf is gelegen nabij het station van Zaventem waar er een rechtstreekse verbinding is naar de luchthaven en naar de hoofdstad. De meeste personen zullen er slechts kort verblijven, waardoor er veel verloop is, en kunnen op elk moment van de dag maar ook 's nachts aankomen en vertrekken. Door het ontbreken van openbaar vervoer 's nachts, moet men veelal terugvallen op taxi's, wat de (nacht)rust van de (buurt)bewoners kan verstoren.*

*Ook visueel-vormelijk betekent het verblijf geen meerwaarde voor de omgeving. De bestaande ramen zijn voorzien van een ondoorzichtige folie waardoor er totaal geen relatie, noch interactie kan zijn tussen binnen en buiten.*

*g) Ook intern biedt het verblijf weinig kwaliteit. In geen enkele kamer is er natuurlijke lichtinval. De kamers grenzen niet aan de buitengevels en de bestaande ramen zijn ondoorzichtig gemaakt. Het is niet omdat de klanten er misschien maar één nacht en hoofdzakelijk 's nachts zullen verblijven dat er geen voldoende kwalitatieve leefomgeving moet gecreëerd worden, waarbij natuurlijk daglicht essentieel is.*

*h) Zoals bovenstaande beoordeling duidelijk maakt, kunnen de meeste argumenten van de gemeente bijgetreden worden. De aanvraag veroorzaakt hinder en het gebruiksgenot van de bewoners in de directe omgeving wordt beperkt. Het project biedt noch voor de omwonenden noch voor de gasten weinig kwaliteit.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- alhoewel er zich geen planologische strijdigheid voordoet, is het gevraagde functioneel niet inpasbaar in de betrokken omgeving;*
- door de aard van het verblijf (kortverblijf met transit naar de hoofdstad en de luchthaven) wordt er hinder veroorzaakt en wordt de (nacht)rust in de (buurt)bewoners verstoord;*
- door de ondoorzichtige folie op het glas is er geen contact of interactie tussen binnen en buiten mogelijk;*
- in de kamers is er geen natuurlijke lichtinval;*
- de aanvraag voldoet niet aan de toegankelijkheidsverordening.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Tweede middel**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Een tweede weigeringsgrond van Verwerende partij betreft het oordeel dat het aangevraagde niet inpasbaar is in de betrokken omgeving hoewel er zich in casu geen planologische strijdigheid voordoet. Verwerende partij verbindt hieraan nog een aantal kritieken met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht vereisen dat de vergunningverlenende overheid er zich niet toe beperkt om boude niet-gestaafde beweringen te hanteren als weigeringsmotieven in het kader van de goede ruimtelijke ordening om volstrekte (politieke) willekeur tegen te gaan. Uw Raad oordeelde reeds over het gebruiken van vage, niet gestaafde motieven:*

...

*In casu stelt Verwerende Partij allereerst dat de aanvraag gelegen is in een "overwegend residentiële buurt" en dat de aard van het verblijf bijgevolg hinder zal veroorzaken voor de buurtbewoners, vooral dan door het "nachtelijk heen en weer rijden van taxi's wegens gebrek aan openbaar vervoer". Deze motivering is met geen enkel concreet argument gestaafd en is bovendien manifest ondeugdelijk.*

*Verwerende partij gaat er aan voorbij om een correcte beoordeling te maken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De aanvraag is gelegen op de hoek van de Papierfabrieksstraat met de Fabrieksstraat. De aanvraag is hierbij gelegen op de grens met het industriegebied in de Fabrieksstraat. Ook de ingang tot de logies is hierbij niet gelegen in de Papierfabrieksstraat, maar wel in de Fabrieksstraat, waar talrijke industriebedrijven aanwezig zijn, met aanzienlijk vrachtwagenverkeer:*

...

*Er valt niet in te zien hoe de creatie van een zeer beperkt aantal logies — waarbij het aantal nachtelijke bewegingen uiterst beperkt is — op de grens met een industriegebied ervoor zal zorgen dat er overmatige hinder zou worden gecreëerd voor de buurtbewoners. Het betreft een argumentatie die altijd en overal kan gebruikt worden, en dus niets meer is dan een stijfformule. Daarbij moet bovendien gesteld dat de betrokken logies reeds enige tijd*

operatief is en dat hierbij nog nooit enige klacht werd ontvangen... Noch in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen, noch in het bestreden besluit wordt verwezen naar concrete klachten. Gewoon stellen dat er "hinder" is voor de omwonenden, is een stijlformule die bij elke aanvraag kan gebruikt worden maar maakt nog niet dat de aanvraag niet aanvaardbaar zou zijn en de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden.

In tegenstelling tot wat in het PSA-verslag wordt vermeld, en later gewoon in de bestreden beslissing wordt overgenomen, is het feit van het ontbreken van nachtelijk openbaar vervoer in de buurt ook **manifest onjuist**. Door Verzoekende partij werd in haar nota duidelijk aangegeven dat er in de onmiddellijke omgeving wel degelijk nachtbussen stoppen die in rechtstreekse verbinding staan met de luchthaven (**Stuk 5**).

Verwerende partij heeft hierbij het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar gewoon overgenomen, zonder de weerleggingsnota te lezen, laat staan de kritieken op de PSA-nota te beantwoorden.

Verwerende partij diende in het kader van de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag na te gaan of de goede ruimtelijke ordening werd gerespecteerd, waarbij in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De motivering van deze verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient zoals voorgeschreven door artikels 2 en 3 van de Formele Motiveringswet juist, pertinent, precies en afdoende te zijn. De motivering dient daarnaast ook feitelijk correct en niet tegenstrijdig te zijn.

Zoals hierboven reeds gesteld blijft Verwerende partij bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in gebreke om een inschatting te maken van de onmiddellijke omgeving, die niet "hoofdzakelijk" bestaat uit residentiële woningen, maar waar een groot deel van de aanvraag paalt aan industriegebied. Hierbij wordt kritiek gegeven op geluidsoverlast bij gebrek aan nachtelijk openbaar vervoer, waar in de realiteit zulk vervoer wel degelijk aanwezig is in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag...

Uit het bestreden besluit blijkt dat de inpasbaarheid in de omgeving niet afdoende concreet werd afgetoetst. Dit was nochtans in casu des te meer vereist nu Verzoekende partij in de loop van de procedure een nota met weerleggingsmotieven indiende. Die elementen worden op geen enkel ogenblik in het bestreden besluit ontmoet, laat staan weerlegd...

Met betrekking tot het gebrek aan natuurlijke lichtinval — en dus de kritiek op de kwaliteitsnormen van de kamers — dient ook hier gesteld dat de "toetsing" die door Verwerende partij in casu wordt gedaan, zeer vaag, manifest ondeugdelijk en kennelijk onredelijk is.

De kwaliteitsnormen inzake toeristische logies zijn immers wettelijk bepaald. Er dient thans te worden gesteld dat deze wettelijk opgelegde kwaliteitsnormen een weergave zijn van een goede ruimtelijke ordening voor de betrokken toeristische logies.

Aan welke normen Verwerende partij de aanvraag dan wél getoetst heeft, is voor Verzoekende Partij een raadsel. Volgens de rechtspraak van Uw Raad zijn dergelijke willekeurige opmerkingen niet afdoende om een vergunning te weigeren:

"Zo stelt de verwerende partij dat "woningen maar aanvaardbaar [zijn] indien het gebouw en de inplanting aan bepaalde normen voldoet" zonder te preciseren aan welke normen voldaan dient te worden."

Het aangevraagde betreft louter logies, en geen hotel waarvoor specifieke uitbatingsvoorwaarden gelden. De betrokken kamers voldoen allen aan alle verplichte basisvoorwaarden alsook aan de verplichte algemene uitbatingnormen voor kamergebonden logies, zoals bepaald in artikel 4 van het Logiesdecreet:

"7° het toeristische logies voldoet aan de openings- en uitbatingsvoorwaarden die door de Vlaamse Regering worden bepaald en die betrekking hebben op de uitrusting, de inrichting, specifieke veiligheidsaspecten van het toeristische logies en de informatie die ter beschikking moet worden gesteld van toeristen en op welke wijze die informatie ter beschikking moet worden gesteld;"

Artikel 5 van het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies, stelt met betrekking tot de kamergebonden logies de volgende voorwaarden:

"Ieder kamergelateerd logies moet voldoen aan de openings- en uitbatingsvoorwaarden, vermeld in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd."

Bijlage 1 bij dit besluit stelt vervolgens het volgende:

"Iedere ruimte met slaapgelegenheid in het toeristische logies en alle andere ruimten van het toeristische logies die voor toeristen toegankelijk zijn, beschikken over **voldoende algemene elektrische verlichting** en kunnen verlucht worden.

Iedere ruimte met slaapgelegenheid in het toeristische logies voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) **als** er één of meer ramen voorkomen in de ruimte, beschikken die over overgordijnen of een vergelijkbare voorziening om de ruimte te verduisteren;
- b) de ruimte beschikt over **voldoende algemene elektrische verlichting** en minstens een verlichtingsschakelaar"

De betrokken kamers werden midden 2016 ingericht volgens de gewenste standaarden en technieken, en beschikken over zowel voldoende verlichting als verluchting. Deze conformiteit met het Logiesdecreet werd ook vastgesteld door de controle-instantie van Toerisme Vlaanderen.

De aanvraag voldoet aan de wettelijk opgelegde kwaliteitsnormen voor toeristische logies, waardoor door Verwerende partij bezwaarlijk kan gesteld worden dat zij niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De oplegging van wettelijk quota inzake kwaliteits- en uitbatingnormen dient gezien te worden als een veruitwendiging van de goede ruimtelijke ordening inzake de inrichting naar analogie van de uitwerking van stedenbouwkundige voorschriften in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Opnieuw dient opgemerkt dat Verwerende partij, ondanks de repliek hierop door Verzoekende partij in de loop van de procedure, het standpunt van de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar letterlijk overneemt, zonder ook maar trachten te antwoorden op de repliek van Verzoekende partij hieromtrent.

22. Met betrekking tot het aanbrengen van de folie aan de binnenkant van de glaspartijen, dient ten slotte de vraag gesteld te worden in hoeverre dit nog een kritiek kan zijn om de regularisatievergunning te weigeren, en in hoeverre dit nog kan gezien worden als een vergunningsplichtige handeling.

*Minstens diende door Verwerende partij rekening gehouden te worden met de indeling van de betrokken kamers. De betrokken folie laat nog wel lichtinval toe, maar beperkt inderdaad het zicht naar binnen en naar buiten toe. De volledige raampartij grenst hierbij binnen aan de gang. Verwerende partij stelt hierbij dat er "geen interactie is tussen binnen en buiten" zonder juist te motiveren waarom dit in casu een meerwaarde zou bieden aan de aanvraag en hoe dit in verband staat met een goede ruimtelijk ordening... Zoals hierboven reeds vermeld voldoen de logies hierbij aan de aan hun wettelijk opgelegde kwaliteitsnormen, die op dat vlak een uiting zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ook de kamers zijn hierbij ingericht met de doelstelling logies toe te laten voor toeristen en zakenlui die in de buurt van de luchthaven wensen te overnachten om vervolgens af te reizen naar hun bestemming, zoals ook duidelijk blijkt uit de bezoeken sinds de opening.*

*De betrokken folie is hierbij niet enkel aangebracht voor reclamedoeleinden, maar ook om de privacy van de gasten veilig te stellen. Bovendien kan men zich afvragen of de vergunde commerciële doeleinden, die de betrokken gevelramen ook hadden gebruikt voor reclamedoeleinden, dan wel visueel-vormelijk een meerwaarde zouden bieden voor de onmiddellijke omgeving...*

*Het komt hierbij niet toe aan verwerende partij om een aanvraag te weigeren omdat een element "geen meerwaarde" biedt voor de omgeving. Het is logisch dat niet elke bouwaanvraag een meerwaarde biedt voor de onmiddellijke omgeving, zelfs in tegendeel. Bebouwing van percelen leidt vaak tot een minwaarde voor de omgeving door het wegnemen van open ruimte. De beoordelingsbevoegdheid van Verwerende partij reikt enkel tot de taxatie met betrekking tot de "inpasbaarheid" in de onmiddellijke omgeving. Het feit dat een folie geen meerwaarde zou bieden is thans een ondeugdelijke beoordeling.*

*23. Gelet op het bovenstaande, dient gesteld dat uit de betrokken motieven niet blijkt dat de goede ruimtelijke ordening afdoende concreet werden getoetst aan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing werd genomen in strijd met artikel 4.3.1 VCRO, alsook met de formele motiveringsplicht, minstens de materiële motiveringsplicht.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*Verwerende partij baseert haar vergunningsweigering op de volgende overwegingen:*

*"De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- alhoewel er zich geen planologische strijdigheid voordoet, is het gevraagde functioneel niet inpasbaar in de betrokken omgeving;*
- door de aard van het verblijf (kortverblijf met transit naar de hoofdstad en de luchthaven) wordt er hinder veroorzaakt en wordt de (nacht)rust in de (buurt)bewoners verstoord;*
- door de ondoorzichtige folie op het glas is er geen contact of interactie tussen binnen en buiten mogelijk;*
- in de kamers is er geen natuurlijke lichtinval;*
- de aanvraag voldoet niet aan de toegankelijkheidsverordening.*

*Verzoekende partij stelt dat de kritiek van verwerende partij i.v.m. de verstoring van de nachtrust niet correct is, dat de betrokken logies overeenstemmen met de wettelijk opgelegde kwaliteitsnormen i.v.m. toeristische logies en dat deze een weergave zijn van*

*een goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij stelt ook dat verwerende partij niet motiveert waarom een interactie tussen binnen en buiten een meerwaarde zou bieden aan de aanvraag en hoe dit in verband staat met een goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel derhalve een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21 november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).*

*Door dit middel toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.*

*Het door verzoekende partijen opgeworpen middel dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.*

*Minstens is het middel ongegrond, zoals verwerende partij hierna zal aantonen.*

*Verzoekende partij haalt aan dat verwerende partij niet reageerde op de nota die verzoekende partij indiende na het verslag van de PSA. In deze nota betwist verzoekende partij o.m. dat de vergunningsaanvraag zou leiden tot verstoring van de nachtrust en dat het gebouw gelegen is in een overwegend residentiële omgeving.*

*Dat verwerende partij niet antwoordt op een argumentatie die in de loop van de procedure werd uiteengezet, betekent niet dat er sprake is van een schending van de motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dan treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.*

*De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord (RvVb, arrest van 12 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0047; R.v.St., d'Udekem d'Acoz, nr. 207.387 van 16 september 2010).*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. De motieven van de bestreden beslissing zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is*



*geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven.*

*In het bestreden besluit vermeldt verwerende partij in punt 5.3 Beschrijving van de plaats het volgende:*

*...*

*Verwerende partij vermeldt in punt 5.4 Beoordeling van het bestreden besluit het volgende:*

*...*

*De deputatie heeft dan ook met kennis van zaken en in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag te weigeren, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).*

*De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. (R.v.St., Del Turco, nr. 209.315 van 30 november 2010; Raad voorvergunningsbetwistingen, arrest nr. A/2011/0076 van 24 mei 2011; arrest nr. A/2011/0081 van 31 mei 2011; nr. A/2011/0021 van 15 maart 2011).*

*Verzoekende partij toont niet aan dat verwerende partij bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Met betrekking tot de beweerde onontvankelijkheid dient gesteld dat Verzoekende partij in haar verzoekschrift op geen enkel moment aan Uw Raad vraagt om een inhoudelijke beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening van het project.*

*Verzoekende partij stelt thans enkel – terecht – dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, die door Verwerende partij had dienen te gebeuren in de kader van de vergunningsprocedure, onzorgvuldig is.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijk ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1., 62, eerste lid, 1° VCRO. Verzoekende partij is hierbij maar al te goed op de hoogte van het feit dat Verwerende partij hier over een discretionaire bevoegdheid beschikt en dat Uw Raad zijn beoordeling over de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van de bevoegde overheid. In dit kader wordt door Verzoekende*

*partij enkel opgeworpen dat Verzoekende partij binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en dat zij thans niet tot een rechtmatig besluit is gekomen, minstens dat dit besluit in casu niet afdoende werd gemotiveerd, waarover Uw Raad wel degelijk kan oordelen.*

*Het middel is thans ontvankelijk.*

*Verwerende partij gaat verder niet in op de concrete grieven van verzoekende partij.*

*21. Verwerende partij gaat verder niet in op de concrete grieven van Verzoekende partij. Zij stelt enkel dat zij niet dient te antwoorden op de argumentatie die in de loop van de procedure werd uiteengezet en dat zij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd heeft.*

*22.*

*Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift door Verzoekende partij blijkt dit laatste echter absoluut niet het geval. Verzoekende partij toont hierbij zeer duidelijk aan dat het pand niet gelegen is in een residentiële zone en dat er wel degelijk nachtelijk openbaar vervoer aanwezig is in de onmiddellijke omgeving van het project. Het gaat hier om twee hoofdargumenten waarop verwerende partij beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, maar die duidelijk niet uitgaan van de juiste feitelijke situatie. Zij zijn gewoon een reflectie van wat vermeld werd in het PSA-Verslag, waarop Verzoekende partij gestructureerd en duidelijk heeft geantwoord, maar waar de bewoordingen van het PSA-Verslag gewoon — foutief werden overgenomen. De beslissing werd thans genomen op in feite onaanvaardbare en onjuiste motieven.*

*Daar waar verwerende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening in casu geschonden zou zijn wegens een gebrek aan lichtinval, werd duidelijk gesteld dat er wettelijke kwaliteitsnormen van toepassing zijn op de betrokken kamers, en waarvan de conformiteit werd vastgesteld door Toerisme Vlaanderen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De betrokken normen houden reeds rekening met de kwaliteit en de veiligheid van het verblijf voor de bezoeker, rekening houdend met de aard van het verblijf. Zij zijn thans een **directe veruitwendiging van de goede ruimtelijke ordening inzake kwaliteits- en veiligheidsvereisten voor logies**, zoals in casu.*

*De motivering in het bestreden besluit omtrent de kwaliteit van de logies is thans genomen op in rechte onaanvaardbare en onjuiste motieven.*

*Het is in casu duidelijk dat Verwerende partij allerminst met kennis van zake de voorliggende aanvraag heeft beoordeeld, zeker rekening houdend met de opmerkingen die nog werden gemaakt in het kader van de beroepsprocedure, maar die zelfs niet bekeken werden door Verwerende partij.*

*De bestreden beslissing werd genomen met schending van artikel 4.3.1 §2 van de VCRO, de formele, minstens de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*... ”*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de inpasbaarheid van het aangevraagde niet (voldoende) concreet en foutief heeft beoordeeld en geen rekening heeft gehouden met de repliek van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Voorts is volgens de verzoekende partij het weigeringsmotief dat er een gebrek is aan natuurlijke lichtinval in de kamers manifest ondeugdelijk en kennelijk onredelijk. Tenslotte meent de verzoekende partij dat de beoordeling met betrekking tot de folie aan de ramen geen weigeringsmotief kan uitmaken.

De hiervoor aangehaalde kritiek van de verzoekende partij betreft wettigheidskritiek. De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen en hangt overigens samen met een beoordeling ten gronde van het middel.

2.

Het middel betreft kritiek op de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening.

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

De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoeker toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid door kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief te oordelen.

3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de omgeving kwalificeert als *“een overwegend residentiële buurt”*, hetgeen in overeenstemming is met de *“Beschrijving van de plaats”* in de bestreden beslissing. Het betrokken pand wordt in die beschrijving gesitueerd op de hoek van de Papierfabriekstraat en Fabriekstraat, *“aan de westelijke rand van de kern van Zaventem en op de grens met industriegebied”*. De Papierfabriekstraat wordt, volgens dezelfde beschrijving, gekenmerkt door residentiële panden in hoofdzakelijk gesloten bebouwing en langs *“de Fabriekstraat bevinden zich residentiële en industriële gebouwen”*.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij op grond van de gegevens vermeld in de beschrijving – onder meer de nabijheid van het industriegebied – het aangevraagde situeert in een *“overwegend”* residentiële buurt. De verzoekende partij overtuigt niet dat die kwalificatie onjuist of kennelijk onredelijk is.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing onder meer, doch op doorslaggevende wijze, steunt op de beoordeling dat het aangevraagde storend zal zijn voor de nachtrust voor de (buurt)bewoners. Daarmee wordt duidelijk niet enkel de bewoners van de buurt bedoeld, maar ook de bewoners van het betrokken pand zelf. Er wordt daarbij voornamelijk gewezen op het kort verblijf en op het aankomen en vertrekken bij dag en nacht.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat er geen openbaar vervoer is 's nachts en er veelal moet teruggevallen worden op taxi's, terwijl zij heeft aangegeven dat er in de onmiddellijke omgeving wel nachtbussen zijn. In de replieknota op het verslag van de provinciale ambtenaar stelt de verzoekende partij inderdaad dat er op 350 meter van het betrokken pand een bushalte is, met een grafische voorstelling van de nachtelijke uurregeling van lijn 620. Er moet echter ook vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het administratief beroepsschrift zelf aangeeft dat het aangevraagde gericht is op doorreizende passagiers, die niet over een eigen wagen beschikken maar gebruik maken van het openbaar vervoer of een taxi. De verwerende partij gaat er dus in elk geval niet ten onrechte van uit dat er beroep gedaan wordt op taxi's. Het gegeven dat er wel nachtbussen rijden ondergraft in elk geval niet het doorslaggevend motief voor de bestreden beslissing, met name dat het kort verblijf en het voortdurend aankomen en vertrekken bij dag en nacht, hinder voor de (buurt)bewoners veroorzaakt.

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden dat de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot het aspect hinder niet concreet genoeg of niet afdoende zijn. Uit de overwegingen blijkt op voldoende en duidelijke wijze om welke redenen de verwerende partij het aangevraagde hinderlijk acht voor de "overwegend" residentiële buurt.

3.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van de overwegingen in de bestreden beslissing dat het aangevraagde ter plaatse niet kan aanvaard worden omwille van het hinderlijk karakter. Die overwegingen volstaan om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

De argumentatie van de verzoekende partij met betrekking tot de overige aspecten van goede ruimtelijke ordening die in de bestreden beslissing op een ongunstige wijze besproken worden, betreft, in het licht van het voorgaande, kritiek op overtollige motieven die, zelfs indien die kritiek gegrond zou kunnen worden bevonden, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het middel oefent de verzoekende partij kritiek uit op het weigeringsmotief dat het aangevraagde niet voldoet aan de toegankelijkheidsverordening.

### *Beoordeling door de Raad*

Bij de bespreking van het tweede middel is reeds vastgesteld dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van een doorslaggevend weigeringsmotief en dat kritiek op overtoollige motieven niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 november 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ