

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0376 van 16 juni 2015
in de zaak 1011/0625/A/8/0562

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

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner Tijs
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN, Nassaustraat 37-41
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 maart 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een lichte constructie over een vergund privé-zwembad.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 12 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VAN BRABANT, die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sanne SCHEPERS, die loco advocaat Reiner TIJS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 9 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 6 mei 2011 de tussenkomende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 18 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor de regularisatie van een lichte constructie over een vergund privé-zwembad.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

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

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen brengt op 16 december 2010 een ongunstig advies uit.

De brandweer van ■■■■■ brengt op 14 december 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] betekent op 22 oktober 2010 haar stilzwijgende weigering aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 1 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“
...

9.GOEDE RO: *niet OK*

- *De serreconstructie werd zonder vergunning opgericht overheen het vergunde zwembad en de bijgebouwen. Er werd bovendien bovenop deze bijgebouwen (sauna, sanitair, relaxruimte en dergelijke) een verdieping voor extraterrassen ingericht. Het geheel wordt commercieel uitgebaat. Een deel wordt opgericht in metselwerk, het grootste deel is in glas voorzien.*
- *De privacy van zowel de op het terrein aanwezige meergezinswoning als van de aanpalende percelen wordt geschonden. Niet alleen door de constructie op zich die zonder meer uit twee bouwlagen bestaat vermits er ook een terras voorzien is bovenop de bijgebouwen binnen de serre, maar ook doordat het hier gaat om een commerciële uitbating voor de organisatie van feesten en zo meer, die de ganse tuin benut.*
- *Het is niet helemaal duidelijk of de originele loods er nog stond op het moment van de aanvraag van het zwembad. Op de foto's horende bij de aanvraag voor dit zwembad is alleszins niets te merken van deze loods. Ook in alle andere voorgaande bouwaanvragen is nergens een spoor van deze loods terug te vinden. Als ze al bestaan heeft, zal het om een niet-vergunde constructie gaan, daar er geen vergunning van bekend is. Het is niet omdat er ooit een (waarschijnlijk onvergunde) constructie op deze plaats aanwezig is geweest, waarvan men bovendien heden niet meer kan vaststellen hoe deze eruit zag en welke omvang deze had, dat men gerechtigd is om daar heden het huidige gebouw te voorzien.*
- *Of het volume nu in glas of in een vol materiaal werd opgericht, het blijft hier om een aanzienlijke constructie gaan met een aanzienlijke visuele impact op haar onmiddellijke omgeving. Als bijgebouw in een zone voor achtertuin is deze constructie totaal onaanvaardbaar gezien de totale hoogte van meer dan 6 m en gezien het totale volume van maar liefst 1150 m³! Algemeen worden slechts tuinconstructies toegelaten in functie van het hoofdgebouw, beperkt in oppervlakte tot 75 m² (i.p.v. 215,8 m²) en in hoogte tot maximum 4 meter. De aanvraag voldoet ook totaal niet aan de overeengekomen voorwaarden in het driepartijenoverleg waar gesteld werd dat de oppervlakte beperkt moest worden tot 10 % van de perceelsoppervlakte zijnde 207 m², met één bouwlaag en plat dak op 4 meter. Het gebruik mag ook uitsluitend privé zijn. Het gaat hier wel degelijk om een atypische constructie die qua schaal niet past in een tuinzone en zeker niet past in de onmiddellijke omgeving.*
- *Daar het hier gaat om een commerciële uitbating (er is sprake van feestjes voor maximum 50 personen), zal hier van een zekere impact op de mobiliteit sprake zijn. Als er een feest is zullen een aanzienlijk aantal auto's parkeren, hiervoor is op het eerste zicht geen ruimte voorzien op het terrein zelf.*
- *Bovendien is zowel het advies van de brandweer als van Toegankelijkheid ongunstig. Het gebouw is helemaal niet aangepast aan de veiligheidsvoorschriften en evenmin aan de wetgeving betreffende toegankelijkheid van personen met een verminderde mobiliteit.*

...”

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

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

De serreconstructie werd opgericht overheen het vergunde zwembad en de bijgebouwen. Er werd bovenop deze bijgebouwen (sauna, sanitair, relax-ruimte en dergelijke) een verdieping voor extra-terrassen ingericht. Een deel wordt opgericht in metselwerk, het grootste deel is in glas voorzien. Het is niet duidelijk of de originele loods er nog stond op het moment van de aanvraag van het zwembad. Het geheel wordt momenteel commercieel uitgebaat.

Gelet op het schrijven van de stedenbouwkundig inspecteur met kenmerk 8.00/13029/432964.4 432.964/M kan ingestemd worden met het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat de constructie enkel bestemd wordt voor privé-gebruik en conform de voorwaarden gesteld in de voormelde brief. Bijgevolg is de constructie niet publiek toegankelijk en vervalt het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid.

Watertoets

...

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 liter.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen indien voldaan wordt aan de opmerkingen in het advies van 14 december 2010 van de brandweer.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat de constructie enkel voor privégebruik wordt bestemd, conform de bepalingen in het schrijven van de Stedenbouwkundig Inspecteur met kenmerk 8.00/13029/432964.4 432.964/M en op voorwaarde dat de regelgeving betreffende brandveiligheid gerespecteerd wordt.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij stelt als volgt dat het merkwaardig is dat dezelfde overheid (via de stedenbouwkundig inspecteur) op het handhavingenvlak toestemming verleent voor het privégebruik van de serreconstructie op voorwaarde dat een regularisatievergunning wordt aangevraagd en dat diezelfde overheid (bij monde van de verzoekende partij) (stuk 7) op het moment dat dergelijke regularisatievergunning is afgeleverd, hiertegen beroep instelt. Daarbij komt dan bovendien nog, aldus de tussenkomenende partij, dat in de vergadering van 1 oktober 2009 RO-Vlaanderen principieel akkoord kon gaan met een regularisatie (stuk 6). De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Tussenkomenende partij ziet niet in hoe de verzoekende partij belang kan hebben bij het aanvechten van de regularisatievergunning waarbij zij zelf als voorwaarde voor de opheffing van het stakingsbevel heeft aangegeven dat dergelijke regularisatievergunning gevraagd diende te worden. Verzoekende partij kan moeilijk een belang ontlenen aan het doorkruisen van haar eigen beleid, waarmee zij bovendien het vertrouwensbeginsel schendt.

...
...

Verzoekende partij kan geen belang ontlenen aan het doorkruisen van haar eigen beleid en al zeker niet wanneer zulks gebeurt met manifeste miskennis van het vertrouwensbeginsel. Nemo auditur suam turpitudinem allegans.

...”

2.

De verzoekende partij repliceert door te verwijzen naar de herstellvordering van de gemeente [REDACTED] dd. 9 juli 2009, de foto's van de vroegere situatie en van de huidige situatie en naar het eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (beslissing nr. 002695) dd. 25 augustus 2009.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO van rechtswege belanghebbende met betrekking tot het instellen van een beroep tegen een vergunningsbeslissing.

De exceptie van de tussenkomenende partij is ongegrond. Het beroep van de verzoekende partij is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1 en 1.1.4 VCRO, de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord, terwijl overeenkomstig art. 4.3.1, §1 VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

En terwijl ingevolge artikel 4.3.1, §2 VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden met inachtneming van volgende beginselen:

...

En terwijl artikel 1.1.4 bepaalt dat...

...

Doordat in het bestreden besluit wordt gezegd dat “de aanvraag in overeenstemming is met de reglementaire en decretale bepalingen”.

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

En terwijl de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat...

...

En terwijl uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend...

...

Toelichting

Omschrijving en historiek van de aanvraag.

...

Het complex wordt verhuurd door de eigenaar voor feestjes, brunches en buffetten en wordt dus niet enkel voor privé-doeleinden benut;

Eraan gekoppeld zorgt de eigenaar ook nog voor catering ter plaatse;

De aanvraag is gelegen nabij de dorpskern van ██████.

Historiek

22/03/2001: vergunning voor het verbouwen van een vrijstaande woning;

16/07/2002: vergunning voor verbouwing tot een meergezinswoning met drie appartementen;

24/02/2005: vergunning voor het aanleggen van een zwembad, het oprichten van een bijgebouw bestaande uit een technische ruimte, een tuinberging, een eetplaats en een overdekt terras. De zijgevel van dit overdekt terras wordt echter dichtgemaakt, op het platte dak van dit terras en het bijgebouw werd nog een terras ingericht en over het geheel werd een glazen ‘serre’ geplaatst, dat alles zonder vergunning.

Na eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid dd. 25/08/2009 vorderde het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2009 het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, uitvoeren van bouw- en aanpassingswerken en het staken van het strijdig gebruik; Hiervan werd proces-verbaal opgemaakt; Hiertegen werd door de aanvrager een procedure tot opheffing ingesteld bij de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout (dagvaarding betekend op 10 maart 2010)

03/06/2010 plaatsbezoek door de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg;

01/10/2010 drie partijenoverleg: een regularisatie is slechts mogelijk als de grondoppervlakte maximum 10 % van het perceel bedraagt, namelijk 207m²; Het gebouw mag maar één bouwlaag tellen, met een plat dak en een hoogte van maximum 4 meter;

...

Het Centrum van Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht op 16 december 2010;

...

De brandweer van [REDACTED] heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht op 14 december 2010;

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag een ongunstig advies uitgebracht.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming; Een bedrijf is toelaatbaar in woongebied, echter voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Welnu

- De serreconstructie werd zonder vergunning opgericht overheen het vergunde zwembad en de bijgebouwen; Er werd bovendien bovenop deze bijgebouwen (sauna, sanitair, relax-ruimte en dergelijke) een verdieping voor extra terrassen ingericht; Het geheel wordt commercieel uitgebaat; Een deel wordt opgericht in metselwerk, het grootste deel is in glas voorzien;*
- De privacy van zowel de op het terrein aanwezige meergezinswoning als van de aanpalende percelen wordt geschonden; Niet alleen door de constructie op zich die zonder meer uit twee bouwlagen bestaat vermits er ook een terras voorzien is bovenop de bijgebouwen binnen de serre, maar ook doordat het hier gaat om een commerciële uitbating voor de organisatie van feesten en zo meer, die de ganse tuin benut;*
- Het is niet helemaal duidelijk of de originele loods er nog stond op het moment van de aanvraag van het zwembad; Op de foto's horende bij de aanvraag voor dit zwembad is alleszins niets te merken van deze loods; Ook in alle andere voorgaande bouwaanvragen is nergens een spoor van deze loods terug te vinden; Als ze al bestaan heeft, zal het om een niet-vergunde constructie gaan, daar er geen vergunning van bekend is; Het is niet omdat er ooit een (waarschijnlijk onvergunde) constructie op deze plaats aanwezig is geweest, waarvan men bovendien heden niet meer kan vaststellen hoe deze eruit zag en welke omvang deze had, dat men gerechtigd is om daar heden het huidige gebouw te voorzien;*
- Of het volume nu in glas of in een vol materiaal werd opgericht, het blijft hier om een aanzienlijke constructie gaan met een aanzienlijke visuele impact op haar onmiddellijke omgeving; Als bijgebouw in een zone voor achtertuin is deze constructie totaal onaanvaardbaar gezien de totale hoogte van meer dan 6 meter en gezien het totale volume van maar liefst 1150 m³! Algemeen worden slechts tuinconstructies toegelaten tot 75 m² (i.p.v. 215,8 m²) en in hoogte tot maximum 4 meter; De aanvraag voldoet ook totaal niet aan de overeengekomen voorwaarden in het driepartijenoverleg waar gesteld werd dat de oppervlakte beperkt moest worden tot 10 % van de perceelsoppervlakte zijnde 207 m², met één bouwlaag en plat dak op 4 meter; Het gebruik mag ook uitsluitend privé zijn; Het gaat hier wel degelijk om een atypische constructie die qua schaal niet past in een tuinzone en zeker niet past in de onmiddellijke omgeving;*
- Daar het om een commerciële uitbating gaat (er is sprake van feestjes voor maximum 50 personen), zal hier van een zekere impact van mobiliteit sprake zijn; Als er een feest is zullen een aanzienlijk aantal auto's parkeren, hiervoor is op het eerste zicht geen ruimte voorzien op het terrein zelf;*

- *Bovendien is zowel het advies van de brandweer als van Toegankelijkheid ongunstig; Het gebouw is helemaal niet aangepast aan de veiligheidsvoorschriften en evenmin aan de wetgeving betreffende de toegankelijkheid van personen met een verminderde mobiliteit;*

In toepassing van artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

...

De motivering van het bestreden besluit – die zeer summier is – is onaanvaardbaar :

...

Artikel 4.3.1, §1 VCRO weigeringsgronden van de stedenbouwkundige vergunning

...

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:

...

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat

...

Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° houdt in dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag onderzoekt met enerzijds, zuiver stedenbouwkundige elementen die handelen Over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving en met anderzijds, elementen die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving;

Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° betekent dat de vergunningverlenende overheid oordeelt over de mate waarin de aanvraag verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

...

De stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving, hebben onder meer betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de aanvraag;

Stedenbouwkundige aspecten die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving zijn elementen, zoals mobiliteitsimpact, hinderaspecten en veiligheid.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanige dan ook bevat;

...

Het verlenen van onwerkdadige cq. onuitvoerbare vergunningen is strijdig met het redelijkheidsbeginsel.

...

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, de formele motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.”

2.

De tussenkomenende partij repliceert aldus :

“ ...

18. Dit is onjuist. De bestreden beslissing bevat wel degelijk een afdoende gemotiveerde uiteenzetting aangaande de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. In de beslissing wordt dienaangaande als volgt gemotiveerd :

‘ ...

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

De serreconstructie werd opgericht overheen het vergunde zwembad en de bijgebouwen. Er werd bovenop deze bijgebouwen (sauna, sanitair, relax-ruimte en dergelijke) een verdieping voor extra terrassen ingericht. Een deel wordt opgericht in metselwerk, het grootste deel is in glas voorzien. Het is niet duidelijk of de originele loods er nog stond op het moment van de aanvraag van het zwembad. Het geheel wordt momenteel commercieel uitgebaat.

Gelet op het schrijven van de stedenbouwkundig inspecteur met kenmerk 8.00/13029/432964.4 432.964/M, kan ingestemd worden met hert verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat de constructie enkel bestemd wordt voor privégebruik en conform de de voorwaarden gesteld in voormelde brief. Bijgevolg is de constructie niet publiek toegankelijk en vervalt het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid.’

19. De aanvraag is alleszins verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. De beoordeling door de Deputatie is alleszins niet kennelijk onredelijk. Voor zover als nodig wordt dienaangaande nog gewezen op de hiernavolgende elementen.

B. HET FEITELIJKE UITZICHT EN DE TOESTAND VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN WORDEN GEPLAND

...

26. De overdekking is een lichte serreconstructie uit gegalvaniseerde kolommen en spanten met dubbel isolerend glas en isolerende lichtdoorlatende panelen.

B2. Vergunningstoestand

27. Vooraan op het perceel is een meergezinswoning gelegen waarvoor op 16 januari 2001 vergunning is afgeleverd.

28. Voor het zwembad en de metselwerk-volumes is op 24 februari 2005 een vergunning afgeleverd.

29. De serre-constructie werd medio 2006 opgericht en in gebruik genomen. De huidige aanvraag strekt tot regularisatie hiervan.

...

31. De serreconstructie is door het materiaalgebruik en de transparantie wel beter geïntegreerd in de onmiddellijke omgeving dan het massieve volume van de vroeger bestaande loods.

C. DE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED.

...

D. DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT.

35. De luchtfoto geeft een duidelijk beeld van de niet hinderlijke inplanting.

...

41. Op de vergadering van 1 oktober 2009 werd het dossier besproken met de gemeente en RO-Vlaanderen. De conclusie van deze bespreking was dat een regularisatie principieel mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

- a. grondoppervlakte van de constructie max. 10 % van de oppervlakte van het perceel
- b. maximaal 1 bouwlaag

c. plat dak van 4 m

42. Het perceel bedraagt ca. 2800 m². 10 % hiervan is 280 m². De constructie beslaat een oppervlakte van ca. 215 m² en voldoet dan ook aan de gestelde voorwaarde.

43. De constructie bestaat uit één bouwlaag. Ook deze voorwaarde is vervuld.

44. De constructie bestaat niet uit een plat dak, maar uit een schuin dak. De hoogte van de zijwanden voldoet aan de gestelde norm van 4 meter.

...

De door RO-Vlaanderen gestelde norm is geen wettelijke norm en mag dan allicht ook wel met enige soepelheid gehanteerd worden voor zover er geen schending is van de goede plaatselijke ordening.

...

45. De huidige constructie is niet strijdig met enige geldende wettelijke norm of voorschrift (het gewestplan is het beoordelingskader).

...

46. Gedurende de periode dat de constructie werd opgericht en in gebruik genomen werd (reeds sinds medio 2006) zijn er ook nooit klachten geweest hierover met de burens. Er is geen enkele hinder of schending van lichten, zichten of privacy.

...

E. DE INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING.

...

52. De constructie valt nauwelijks op in het straatbeeld door de achtergelegen ligging en door de groene omkadering en inkleding. Zij is alleszins niet storend voor de onmiddellijke omgeving aangezien ruime afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen worden gerespecteerd, er geen mogelijkheden zijn tot schending van lichten zichten of aantasting van de privacy. Dat er zich op dat punt geen problemen stellen mag overigens ook blijken uit het feit dat er sinds de oprichting en ingebruikname (medio 2006) geen klachten over enige hinder zijn geweest.

..."

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar verzoekschrift en stelt verder nog:

“ ...

Doordat overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep vormt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, terwijl in het bestreden besluit hier geen spoor van te vinden is.

...

Overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO vormt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit blijkt niet uit het door verzoeker bestreden besluit.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO. Zij stelt dat de serreconstructie zonder vergunning werd opgericht en verwijst naar de schending van de privacy, naar het feit dat het niet duidelijk is dat de originele loods, waarnaar de bestreden beslissing verwijst, er nog stond op het moment van de aanvraag van het zwembad. Verder dat het om een aanzienlijke constructie gaat met een aanzienlijke visuele impact op haar onmiddellijke omgeving, dat er een impact van mobiliteit zal zijn als er een feest is en dat de

adviezen van de brandweer zowel als van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen negatief zijn.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd 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.

3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen geldt in principe dat het bestuursorgaan haar beslissing des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie van het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag niet getoetst heeft op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij beperkt er zich in haar beslissing toe te stellen dat de aanvraag principiële in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, beschrijft het uitzicht van de constructie, betwijfelt het aangehaalde bestaan van een vroegere loods en verwijst dan naar het schrijven van de stedenbouwkundige inspecteur, besluitende dat kan ingestemd worden met het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat de constructie enkel voor privé-gebruik kan worden bestemd.

5.

Onafgezien van de vraag in hoeverre de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van de overdekking van een bestaand en vergund zwembad als voorwaarde kan bevatten dat dit zwembad enkel voor privé-gebruik kan worden bestemd voor de personen *nominatim* opgesomd in de brief van de stedenbouwkundig inspecteur, oordeelt de Raad dat de verwerende partij in strijd met artikel 4.3.1, §2 eerste lid VCRO de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening als daar zijn de functionele inpasbaarheid, de schaal en de visueel-vormelijke elementen niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

6.

De verzoekende partij lijkt in haar toelichtende nota tevens een schending van artikel 4.7.23 VCRO te willen invoeren, namelijk dat er in het bestreden besluit geen spoor van de verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terug te vinden is.

Nog daargelaten de vraag of dit nieuwe middel aan de openbare orde raakt, merkt de Raad op dat alle middelen, ook deze die de openbare orde aanbelangen, in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen, in welk geval die middelen in het eerst mogelijke in de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen.

De verzoekende partij toont niet aan en maakt niet aannemelijk dat de grondslag van het aangevoerde middel haar onbekend was op het ogenblik van het instellen van het verzoekschrift.

Het bijkomend middel is derhalve onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een lichte constructie over een vergund privé-zwembad op een perceel gelegen te ██████
4. en met ██████.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. Er zijn geen kosten voor het beroep, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Luk JOLY