

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0096  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0715-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Yanzhen TANG</b>  vertegenwoordigd door advocaat Edwin DE BACKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 386
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juni 2018, geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 juli 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 25 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bestemmingswijziging van huisvesting naar verblijfsrecreatie (kort verblijf) op het perceel gelegen te 9050 Gent, Van den Heckestraat 63, met als kadastrale omschrijving afdeling 20, sectie A, nummer 135F5.

### 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 17 september 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

De verzoekende partij dient op 30 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de bestemmingswijziging van huisvesting naar verblijfsrecreatie (kort verblijf)*” op het perceel gelegen te 9050 Gent, Van den Heckestraat 63.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent’, goedgekeurd op 16 december 2005, maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 25 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“...

#### **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT**

(...)

Deze aanvraag voorziet volgende verbouwingwerken:

*Het pand in kwestie betreft een functiewijziging van een meergezinswoning met 3 appartementen (60m<sup>2</sup>, 38m<sup>2</sup> en 38m<sup>2</sup>) naar een bestemming ‘verblijfsruimte’ met op de gelijkvloerse en eerste verdieping 2 verblijfsruimten. Op de tweede verdieping blijft het de bestaande huisvesting (een appartement met 1 slaapkamer) behouden.*

*De aanvraag vereist geen aanpassingswerken aan het volume, de binnenindeling en of de gevels.*

(...)

#### **8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Mede gelet op enerzijds de ligging in een typische woonstraat in de deelgemeente Ledeberg, en anderzijds omwille van de strijdigheid met de visie die betrekking heeft op het maximaal behoud van het woonpatrimonium en het beperken van de druk op de woonmarkt, wordt de functiewijziging negatief geadviseerd.*

*De 2 bestaande appartementen, die omgevormd zouden worden naar verblijfsrecreatie, hebben voldoende woonkwaliteiten voor een klein gezin. Er is voldoende vraag naar het betreffende woningtype in deze omgeving, waardoor het behoud van deze appartementen wenselijk is.*

*In plaats van een recreatieve verblijfplaats in de vorm van een appartement, zijn er beter alternatieven mogelijk voor toeristische logies bij/in bestaande woningen, zoals bijvoorbeeld bed & breakfast, welke een minder ingrijpende impact hebben op het behoud van het bestaande woningpatrimonium.*

*De kans op geluidshinder bij een recreatieverblijf is hoger dan bij een gewone woongelegenheden. Binnen de reeds bebouwde omgeving van deze bouwplaats is dergelijk risico op geluidshinder absoluut ongewenst.*

*Het appartement op de 3<sup>de</sup> verdieping kan worden bewoond door de eigenaar van het gebouw, maar kan ook worden doorverhuurd aan een ander gezin, waardoor de controle op geluidshinder onvoldoende gegarandeerd kan worden en de woonkwaliteit in en rond het gebouw in het gedrang kan komen.*

*De aanvraag voor de functiewijziging komt niet voor een vergunning in aanmerking.*

*...*

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 11 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### ***1. Feitelijke en juridische gronden***

*(...)*

*Gelet op het beroep, ingesteld door de heer Edwin De Backer, advocaat, namens mevrouw Yanzhen Tang, zijnde de aanvrager, tegen ontvangstbewijs afgegeven op 28 februari 2018, tegen voormelde beslissing;*

*dat het beroep ontvankelijk is ingesteld;*

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 11 april 2018;*

*dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd;*

*Gehoord in zitting van dinsdag 24 april 2018; in aanwezigheid van (...)*

*Appellant: mevrouw Yanzhen Tang, de heer Bernard Goetgeluk, bijgestaan door de heer Edwin De Backer, advocaat;*

*Namens de stad: mevrouw Sylvie Kempinaire, advocaat;*

*Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting;*

*(...)*

### ***1.4 Historiek***

*Voor de bouwplaats zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:*

- KW V-72-77 (4964 LE): vergunning van 4 maart 1980 voor verbouwen en uitbreiden van een woning.*
- 2004/20144: vergunning van 19 augustus 2004 voor de aanpassing van een rijwoning, bestemmingswijziging van de gelijkvloerse verdieping van winkelruimte naar studio.*

### ***1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project***

*Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Van den Heckestraat in de deelgemeente Ledeberg. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.*

*Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning in rijbebouwing. Het hoofdgebouw telt 3 bouwlagen en meet 11,4 m diep. Achter het hoofdgebouw staan gelijkvloerse bijgebouwen die lopen tot een bouwdiepte van 19,6 m (inclusief het hoofdgebouw), dit is tot tegen de achterste perceelgrens.*

*Op 29 september 2017 werd vastgesteld dat volgende wederrechtelijke werken werden uitgevoerd: “De bestemming van de 2 appartementen op de gelijkvloerse en 1e verdieping is volledig gewijzigd naar verblijfsrecreatie (kort verblijf).”*

*Deze aanvraag voorziet volgende verbouwingswerken: “Het pand in kwestie betreft een functiewijziging van een meergezinswoning met 3 appartementen (60 m<sup>2</sup>, 38 m<sup>2</sup> en 38 m<sup>2</sup>) naar een bestemming ‘verblijfsruimte’ met op de gelijkvloerse en eerste verdieping 2 verblijfsruimten. Op de tweede verdieping blijft het de bestaande huisvesting (een appartement met 1 slaapkamer) behouden.”*

*De aanvraag vereist geen aanpassingswerken aan het volume, de binnenindeling of de gevels.  
(...)*

#### 1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

*Mevrouw Tang heeft beslist om de woonentiteiten op het gelijkvloers en de 1<sup>e</sup> verdieping om te vormen tot aparte kamers voor de inrichting van AirB&B, gelet op de hogere opbrengst die hierdoor kon gegenereerd worden.*

*Alle verbouwingen geschieden volledig conform de bepalingen van de reglementering ter zake en de brandveiligheid. Een vergunning werd aangevraagd en ook toegekend door Toerisme Vlaanderen van het Vlaamse Gewest, met classificatie 3.*

*Mevrouw Tang is niet akkoord met de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen.*

*Het behoort een eigenaar toe om zijn eigendom op de meest volstrekte wijze in te richten. De betrokken woning is een opbrengsteigendom en het behoort aan de eigenaar toe om zijn doel tot maximalisatie van de opbrengst, na te streven. Het college kan dit grondrecht niet beperken. Daarenboven bewijst de bezettingsgraad van de ingerichte kamers, dat er ook naar korte verblijven heel veel vraag is in de Stad Gent.*

*De weigering van de vergunning berokkent mevrouw Tang een aanzienlijk economisch en financieel verlies: de verhuur van de beide woonentiteiten bracht maandelijks 1.310 euro op, thans is dit maandelijks ± 5.000 euro.*

*(...)*

## **2. Motivering**

*(...)*

### **2.4 De juridische aspecten**

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).*

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen. Dit bouwreglement bevat geen voorschriften m.b.t. verblijfsrecreatie.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning in Ledeberg met 3 appartementen, nl. één op elke verdieping.*

*De aanvraag strekt ertoe de bestemmingswijziging van de onderste 2 woonentiteiten naar 'toeristische logies' te regulariseren.*

*Het gelijkvloers appartement heeft een vloeroppervlakte van ca. 60 m<sup>2</sup> en bevat 2 slaapkamers, het appartement op de 1e verdieping heeft een vloeroppervlakte van ca. 38 m<sup>2</sup> en bevat 1 slaapkamer.*

*Het appartement op de 2e verdieping is qua omvang en indeling identiek aan het appartement op de 1e verdieping en behoudt haar woonfunctie.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het niet wenselijk is dat appartementen – en zeker niet in een niet-toeristische omgeving zoals Ledeberg – volledig aan de reeds krappe woningmarkt in Gent worden onttrokken in functie van verblijfstoerisme, en dit louter om een hogere opbrengst te bekomen (zie beroepschrift).*

*Dit is geen stedenbouwkundig gewenste evolutie en gaat in tegen de inspanningen van de stad om sturend op te treden ten behoeve van het wonen in de stad.*

*Bovendien is het stedenbouwkundig niet wenselijk dat in meergezinswoningen de functies wonen en verblijfsrecreatie kriskras door elkaar gemengd worden, dit gaat ongetwijfeld ten koste van de woonkwaliteit en het veiligheidsgevoel van de vaste bewoners. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een B&B, waar het toeristisch logies verweven is met de woning van de eigenaar, betreft het bovenste en te behouden appartement een volledig op zichzelf staande woonentiteit waar de sociale controle van de uitbaatster/aanvraagster niet aanwezig is (zij woont op een ander adres).*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep en schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij haar verzoekschrift formuleert als een administratief beroep. Ze licht toe dat de verzoekende partij dit als dusdanig aanduidt in de aanhef en de Raad in het beschikkend gedeelte letterlijk vraagt de gevraagde vergunning te verlenen. Dit valt volgens de verwerende partij buiten de bevoegdheid van de Raad zodat dit verzoek manifest onontvankelijk is.

Verder stelt ze dat de verzoekende partij nalaat enige geschonden geachte regelgeving of een geschonden algemeen beginsel van behoorlijk bestuur aan te wijzen in het verzoekschrift. Er wordt volgens haar geen rechtsregel aangeduid en er wordt evenmin beargumenteerd op welke wijze deze geschonden wordt door de bestreden beslissing. Enkel artikel 544 van het burgerlijk wetboek (hierna: BW) wordt vermeld als rechtsregel en dat onder de bewering dat het eigendomsrecht absoluut is en dat de verzoekende partij met haar eigendom dan ook gelijk wat zou moeten mogen doen. De verwerende partij merkt op dat de Raad evenwel niet bevoegd is voor een uitspraak over burgerlijke rechten. De verzoekende partij beweert verder ook niet dat de bestreden beslissing artikel 544 BW zou schenden en zelfs als ze dit wel zou doen dan moet het volgens haar duidelijk zijn dat het stedenbouwrecht niets anders is dan een door de wetgever voorgeschreven beperking van het eigendomsrecht waarnaar de verzoekende partij zich te gedragen heeft.

Bij gebrek aan wettigheidskritiek is het verzoekschrift volgens de verwerende partij onontvankelijk.

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat ze in het beschikkend gedeelte van het verzoekschrift de vernietiging van de bestreden beslissing wel heeft gevraagd.

Ze stelt verder dat ze in haar verzoekschrift wel degelijk de geschonden regelgeving en/of schending van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur aanduidt en licht dit als volgt toe:

- Ze beklaagt zich immers over het feit dat de verwerende partij geenszins de door haar aangehaalde argumenten heeft beantwoord, maar enkel de door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent vooropgestelde redenen van weigering heeft herhaald. Haar argumenten acht ze niet behoorlijk beantwoord, zodat de bestreden beslissing niet geldig gemotiveerd is.
- Ze stelt in haar verzoekschrift duidelijk aangeklaagd te hebben dat er geen duidelijke regelgeving is met betrekking tot de vestiging van korte termijnverhuur. De burger die gebruik wenst te maken van zijn eigendomsrecht zoals voorzien in artikel 544 BW heeft geen enkele houvast omtrent de inplanting van woningen voor kortetermijnverhuur. AirBnBwoningen worden ingeplant op bepaalde plaatsen in de stad en geweigerd op basis van een stedenbouwkundige toetsing maar zonder enige regelgeving. Ze stelt dat ze juist deze onduidelijkheid aanklaagt wat ook een schending inhoudt van het beginsel van behoorlijk bestuur.
- Verder benadrukt ze dat ze gesteld heeft dat er geen vergunning voor de bestemmingswijziging noodzakelijk is. Er wordt volgens haar immers een kunstmatig spanningsveld gecreëerd tussen kortetermijnverhuur en bewoning als zou het eerste niet stroken met het tweede. Voor zover

wordt voorgehouden dat er een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet de verwerende partij aantonen dat het occasionele verblijf van toeristen geen bewoning is. Het loutere feit dat toeristen zeer tijdelijk in de woning verblijven, verandert niets aan het feit dat ze daar op die tijdsperiode ook 'wonen'. Criteria die meestal worden gebruikt om toeristische kortetermijnverhuur los te koppelen van de term "bewoning" zijn niet specifiek voor deze wijze van verhuring, zodat een onderscheid tussen bewoning en niet-duurzame huisvesting zich niet echt opdringt. Het laatste is volgens de verzoekende partij niet onverenigbaar met de woonfunctie van een pand.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar inleidend verzoekschrift verzocht de verzoekende partij de Raad niet alleen om de bestreden beslissing te vernietigen, maar ook om de vergunning te verlenen.

De Raad is in beginsel enkel bevoegd een beslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De Raad is niet bevoegd om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

In haar wederantwoordnota heeft de verzoekende partij zich beperkt tot het louter vorderen van de vernietiging van de bestreden beslissing, zodat mag aangenomen worden dat ze niet volhardt in het aanvankelijk meergevorderde.

2.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de betreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden in de bestreden beslissing.

De niet naleving van deze vereiste kan niet worden geregulariseerd, wat betekent dat een gebrek aan duidelijk geformuleerde middelen gesanctioneerd wordt met de onontvankelijkheid van de vordering.

Het is weliswaar niet noodzakelijk dat een verzoekende partij uitdrukkelijk de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden, toch moet de geformuleerde grief dermate duidelijk zijn, dat alle in het debat aanwezige partijen kunnen begrijpen welke onwettigheden of onregelmatigheden aan de bestreden beslissing worden verweten, zodat ze zich daartegen kunnen verdedigen, en het de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing toelaat te onderzoeken of de beweerdde onregelmatigheden gegrond zijn. Bovendien moet de grief concreet op de bestreden beslissing zijn toegespitst, zodat uitgelegd wordt hoe en waarom de bestreden beslissing de aangevoerde regels of beginselen schendt en mag het geen loutere opportunitetskritiek betreffen.

3.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij kan worden afgeleid dat ze de motiveringsplicht aanduidt als geschonden regelgeving of beginsel van behoorlijk bestuur. In de mate dat het aanvoeren van een schending van "*de motiveringsvereiste*" enkel steunt op de loutere bewering,

dat de argumentatie van de verzoekende partij onvoldoende wordt ontmoet en slechts de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zijn overgenomen, is de grief evenwel onontvankelijk.

Het is niet duidelijk welke argumenten de verzoekende partij bedoelt, noch of ze alle argumenten bedoelt, en evenmin is duidelijk waarop de bewering van de verzoekende partij steunt. Het behoort immers tot de stelplicht van de verzoekende partij om niet alleen de geschonden regelgeving aan te duiden, maar ze moet ook aan de hand van een beredeneerde uitleg aanduiden hoe en waarom de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om zelf in de bestreden beslissing op te zoek te gaan op welke wijze de verwerende partij de motiveringsplicht zou schenden. Het is de verzoekende partij die haar middel concreet en afdoende moet ontwikkelen, zodat een verweer door de andere partijen en een onderzoek door de Raad mogelijk is. Door in haar verzoekschrift enkel haar replieknota in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen met de loutere stelling dat deze in de bestreden beslissing niet wordt ontmoet, wordt niet aangetoond dat de verwerende partij haar argumenten onvoldoende heeft betrokken bij het nemen van haar beslissing. De bestreden beslissing verwijst uitdrukkelijk naar de replieken ingediend naar aanleiding van de hoorzitting, maar de verzoekende partij laat na uiteen te zetten waarom de bestreden beslissing niet gesteund zou zijn op rechtsgeldige motieven of hoe de aangevoerde motiveringsverplichting door de verwerende partij werd geschonden. De Raad merkt hierbij op dat de verwerende partij immers niet gehouden is puntsgewijs de beroepsargumenten van een beroepende partij te beantwoorden. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt om welke redenen de aanvraag werd geweigerd.

De Raad geeft bovendien mee dat de argumentatie van de verzoekende partij, die identiek is aan haar administratieve beroepsargumenten, eerder opportuniteitsargumenten zijn over het al dan niet toelaten van kortetermijnverhuur in een stedelijke omgeving en de voor haar nadelige financiële weerslag indien ze dit niet kan doen, terwijl de bestreden beslissing de functiewijziging van meergezinswoning naar verblijfsrecreatie (kort verblijf) weigert om redenen van goede ruimtelijke ordening.

Het verzoekschrift is op dit punt zo onduidelijk en onnauwkeurig geformuleerd dat de Raad uit de uiteenzetting van de verzoekende partij geen elementen kan ontwarren die de motieven inzake de goede ruimtelijke ordening weerleggen. De in de wederantwoord aangevoerde kritiek dat er geen duidelijke regelgeving is over kortetermijnverhuur is eerder kritiek op de decreetgever terwijl de verzoekende partij bovendien de regelgeving over de toeristische logies en het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen uit het oog verliest.

Daarenboven dient met de verwerende partij te worden vastgesteld dat het artikel 544 BW, waarnaar de verzoekende partij in algemene zin verwijst, private eigendomsrechten betreft, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Bovendien lijkt de verzoekende partij uit het oog te verliezen dat de laatste voor het onroerend goed verleende vergunning van 2004 een vergunning betrof waardoor de bestaande winkelruimte op het gelijkvloers kon ingericht worden als studio. De vergunningstoestand van de woning betreft dus een meergezinswoning wat iets totaal anders is dan verblijfsrecreatief wonen voor kortverblijf waar permanente bewoning niet toegelaten is. De bewering dat men aan de verzoekende partij zou willen 'opleggen' haar eigendom in te richten als woonappartementen is dan ook onbestaande gelet op de bestaande vergunningstoestand van het gebouw. Artikel 544 BW verleent bovendien geen onbeperkt genot van een eigendom. Dit artikel doet immers geen afbreuk aan het recht van de overheid om het gebruik van eigendom te regelen, op voorwaarde dat een billijk evenwicht tot stand wordt gebracht tussen de vereisten van het



algemeen belang en die van de bescherming van de grondrechten van de personen. Het loutere argument dat de verzoekende partij 'meer' verdient aan een kortetermijnverhuur en dat dit ook een soort bewoningsvorm is, doet geen afbreuk aan de vergunningsplicht voor de functiewijziging en de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De Raad leest in de uiteenzetting van de verzoekende partij nergens enige duidelijke (en gegronde) kritiek op deze beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening. Het loutere feit dat ze het niet eens is met de zienswijze van de verwerende partij kan niet volstaan om als middel weerhouden te worden. Op geen enkele wijze toont ze aan of maakt ze aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij ter zake kennelijk onredelijk zou zijn of zou uitgaan van onjuiste feitelijke gegevens.

4.

Voor zover de verzoekende partij in haar verzoekschrift nog verwijst naar gelijkaardige panden in de buurt die wel vergund zouden zijn voor verblijfsrecreatie, moet worden opgemerkt dat dit voor een eerste maal wordt opgeworpen voor de Raad maar niet naar voor werd gebracht tijdens de administratieve beroepsprocedure, zodat de verwerende partij deze kritiek niet kon ontmoeten. Nog daargelaten de vraag of hiermee een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt opgeworpen, moet worden vastgesteld dat op onvoldoende wijze wordt uiteengezet waarom dit beginsel zou geschonden zijn.

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat er geen vergunning nodig was voor de gevraagde functiewijziging en dat de verwerende partij op dit argument niet heeft geantwoord. De Raad merkt op dat de verzoekende partij dit argument reeds langer kende aangezien ze het op de hoorzitting bij de verwerende partij ter sprake bracht (zo blijkt uit het verslag). Ze heeft evenwel nagelaten dit aan te voeren in haar inleidend verzoekschrift, terwijl dit wel degelijk mogelijk was.

De Raad herhaalt dat een middel, om ontvankelijk te zijn, in het inleidend verzoekschrift moet worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is kunnen komen of wanneer het de openbare orde raakt. Voor zover het middel de openbare orde zou raken, moet de Raad dit in voorkomend geval ambtshalve onderzoeken, tenzij het aanvoeren van dat middel door de verzoekende partij een duidelijke schending van de loyale procesvoering uitmaakt en als een substantiële tekortkoming moet beschouwd worden van het normale en behoorlijke verloop van het procedureverloop.

De verzoekende partij reikt geen enkel concreet element aan waaruit blijkt dat de betreffende (maar niet vermeende) vergunningsplicht de openbare orde zou raken. De Raad ziet ook geen reden om in dit verband zelf toepassing te maken van zijn ambtshalve bevoegdheden zoals voorzien in artikel 89 van het Procedurebesluit. Wel merkt de Raad op dat de verzoekende partij in haar betoog voorbijgaat aan de regelgeving inzake de toeristische logies en het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en dat haar kritiek inzake de onduidelijkheid van de regelgeving een kritiek is op de decreetgever en niet op de verwerende partij. Tot slot merkt de Raad op dat de overwegingen van de verzoekende partij inzake de criteria van bewoning eerder een semantische discussie is over de term 'bewoning' maar geen onderscheid maakt tussen de tijdelijke verblijven en de permanente bewoning. Het lijkt de Raad niet voor discussie vatbaar dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de wijziging van hoofdfunctie (residentieel) wonen naar kortverblijf, wat valt onder functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Uit het voorgaande volgt dat de kritiek van de verzoekende partij inzake het niet vergunningsplichtig karakter van de gevraagde functiewijziging, een niet-geldige uitbreiding van haar inleidend verzoekschrift betreft.

6.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij het ook heeft over geluidsoverlast, terwijl dit weigeringsmotief enkel aan bod kwam in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is evenwel geen voor de Raad voor vernietiging vatbare beslissing.

7.

De exceptie van de verwerende partij is gegrond.

## **V. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk wordt bevonden, moet ze als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij beschouwd worden.

## **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 1 oktober 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS