

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1227 van 14 juni 2016  
in de zaak 1213/0564/A/5/0531

*In zake:*

1. de heer **Ruggero DONADONI**
2. mevrouw **Marina TILSLEY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Laurent BALCAEN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Gebroeders Vandeveldestraat 99  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **BROOKVILLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen VERROKEN  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Hoogstraat 38  
waar woonplaats wordt gekozen  
en advocaat Jan BELEYN  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 18 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de samenvoeging van de appartementen C.3.1 en C.3.2 en de wijziging van de bestemmingscategorie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9000 Gent, Tijgerstraat 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 2730/g8.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 april 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 4 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 13 april 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 3 mei 2016 waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv BROOKVILLE verzoekt met een aangetekende brief van 21 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 juli 2013 de tussenkommende partij toegelaten om 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**

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 14 februari 2008 wordt voor het perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de optimalisatie en verbouwing van een bestaande bioscoop, het slopen van de bestaande bebouwing en infrastructuur en de bouwen van drie appartementsgebouwen, meer bepaald blok A, B en C.

Op 19 februari 2009 wordt een regularisatievergunning verleend voor de sloop van de bestaande bebouwing en infrastructuur en de bouw van drie appartementsgebouwen (blok A, B en C) en het gedeeltelijk herstellen van de bestaande toestand.

Op 10 april 2010 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de functiewijziging van een studio op de gelijkvloerse verdieping van blok B, die wordt samengevoegd met het aanpalende kantoorgebouw.

Op 12 mei 2011 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een aantal aanpassingswerken. De wijziging van de functie van de appartementen C3.1 en C3.2 naar kantoren wordt uit de vergunning gesloten.

2.

Op 1 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van de samenvoeging van appartementen C.3.1 en C.3.2 en de wijziging van bestemmingscategorie”*.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Het perceel heeft in het ruimtelijk uitvoeringsplan geen specifieke bestemming.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 122 ‘Binnenstad – deel Muinkpark’, meer bepaald in een zone voor woningen, klasse 2, voor tuinstrook en binnenkern.

Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er moet geen openbaar onderzoek georganiseerd worden.

De brandweer van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 30 augustus 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 3 oktober 2012:

“ ...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Huidige aanvraag betreft het regulariseren van een functiewijziging van de woonfunctie van de derde verdieping van blok C naar kantoren en/of diensten. Deze functiewijziging werd reeds in de stedenbouwkundige vergunning 2011/168 uit de vergunning gesloten.*

*Het standpunt dat de voorgestelde functiewijziging met het oog op de parkeerbehoefte van het totaalproject niet kan verantwoord blijft behouden.*

*De oorspronkelijke ondergrondse parkeergarage met 83 staanplaatsen werd in de stedenbouwkundige vergunning 2007/993 voorzien voor 87 woongelegenheden. Deze parkeergarage werd verkleind tot 71 parkeerplaatsen aangezien een kleiner woonprogramma werd voorzien (63 appartementen, 18 studio's en 1 kantoor) en een kleinere parkeerbehoefte voor studio's in rekening kon gebracht worden. Daarnaast werd een voldoende ruime fietsenberging voorzien. Voor deze aanpassing werd een stedenbouwkundige vergunning 2008/1328 verleend.*

*De vestiging van een kantoor door het samenvoegen van 2 studio's in blok B werd stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht gezien de beperkte oppervlakte van dit kantoor perfect combineerbaar was met de woonfunctie in de rest van het project. Bovendien paalt dit kantoor aan de nieuwe inkom tot het cinemacomplex 'Decascoop' waardoor dit als een goede locatie voor deze functie werd beschouwd.*

*Op 1 april 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning (2010/59) verleend voor het uitbreiden van het vergunde kantoor in een studio. Hierdoor werd een kantooroppervlakte van 135 m<sup>2</sup> bekomen. Deze oppervlakte is nog steeds eerder beperkt. Bovendien was de bestaande studio enkel toegankelijk via het kantoor. Als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning 2008/1328 werd opgelegd een afzonderlijke toegang voor de studio te voorzien. De opbouw van het gebouw maakt dit echter niet evident. Door beide entiteiten samen te voegen tot één kantoor werd aan dit probleem een oplossing geboden.*

*Voorliggende aanvraag wenst de samenvoeging en omvorming van twee 3-slaapkamerappartementen in blok C te regulariseren, doch zonder bijkomende parkeergelegenheden te voorzien. Met de functiewijziging van een woonfunctie naar een kantoor moet echter aan de nieuwe parkeerbehoefte voldaan worden. De parkeerbehoefte voor een kantoor op deze locatie bedraagt 1 parkeerplaats per 30 à 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Voor een kantooroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> betekent dit een parkeerbehoefte van 5 à 8 parkeerplaatsen, wat gezien het in mindering brengen van de behoeftedekking van 1 parkeerplaats per appartement, neerkomt op een tekort van 3 à 6 parkeerplaatsen.*

*Gezien de parkeerdruk in de omgeving erg hoog ligt, werd de verlaging van de parkeercapaciteit van het hele project (blok A,B & C) in een vorig stadium (ref. dossier 2008/1328 en 2010/59) als het absolute minimum voor het hele project beschouwd. Het getuigt om die reden niet van een goede ruimtelijke ordening om een bijkomende parkeerbehoefte te creëren zonder hiervoor te compenseren door extra parkeerplaatsen te voorzien.*

*De huidige parkeercapaciteit van de ondergrondse parkeergarage onder blok A & B kan niet in rekening worden gebracht om het tekort van 3 à 6 parkeerplaatsen op te vangen. De verwijzing naar het aantal niet-verkochte parkeerplaatsen in het totale project betreft een momentopname. Het feit dat niet alle parkeerplaatsen in de parkeergarage werden verkocht betekent niet dat deze in de toekomst niet aangekocht zullen worden door de bewoners. Door de hoge parkeerdruk in de buurt en de lage parkeernorm in het totaalproject kan in de toekomst wel verwacht worden dat bewoners in het project vragende partij zullen zijn voor een parkeerplaats.*

*Ook het feit dat een gerechtsdeurwaarderskantoor een beperktere parkeerbehoefte heeft, is geen valabel argument. De stedenbouwkundige vergunning wordt immers gevraagd voor de bestemmingswijziging naar een kantoor. Eenmaal dergelijke bestemmingswijziging goedgekeurd kan eender welk kantoor zich vestigen in de burelen. Ook kantoren die een hogere parkeerbehoefte hebben.*

*De verwijzing naar het vergunde kantoor van 135 m<sup>2</sup> gaat eveneens niet op. Dit kantoor is aanzienlijk kleiner dan het geplande kantoor van 250 m<sup>2</sup>. Dit kleiner kantoor werd reeds in de vergunning 2008/1328 in rekening gebracht voor de opgelegde parkeernorm van 71 plaatsen. Met de bijvoeging van een studio aan dit kantoor (2010/59) werd geen aanzienlijke wijziging in de parkeerbehoefte veroorzaakt. Het samenvoegen van deze studio met dit kantoor vormde bovendien een oplossing voor de toegankelijkheid van deze studio.*

*Het te regulariseren kantoor daarentegen neemt een gehele verdieping van blok C in beslag en is van een dergelijke grootteorde dat een toename van de parkeerdruk kan worden verwacht.*

*Omwille van voormelde redenen kan de voorgestelde functiewijziging en de daaraan gekoppelde interne wijzigingen op de derde verdieping vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 18 oktober 2012, met overname van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 16 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*De aanvraag heeft betrekking op een appartementsgebouw dat op 19 februari 2009 vergund werd als 'Blok C' met 10 appartementen (3 op het gelijkvloers, 2 op de 1e t.e.m. 3e verdieping en 1 op de 4e verdieping).*

*De terzelfder tijd vergunde blokken A en B bevinden zich ca. 50 m verderop (langs Ter Platen) en hebben tezamen een ondergrondse parking met 71 parkeerplaatsen, die ook voor blok C dienst doet. De blokken A, B en C omvatten tezamen 63 appartementen, 18 studio's en 1 kantoor. Op 1 april 2010 werd vergunning verleend om in blok B één studio bij het kantoor te voegen, dat hierdoor ca. 135 m<sup>2</sup> groot werd.*

*Huidige aanvraag strekt ertoe de beide appartementen op de 3e verdieping van blok C om te vormen tot één deurwaarderskantoor van ca. 225 m<sup>2</sup> groot.*

*Uitwendig wordt aan het gebouw niets gewijzigd. De bestemming 'kantoren en diensten' is als nevenbestemming uitdrukkelijk toegelaten in de voorschriften van het bpa (zie ook rubriek 2.3), en dat met een vloeroppervlakte die dubbel zo groot mag zijn als thans gevraagd.*

*In toepassing van bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 3° van de codex dient besloten dat de bestemmingswijziging op zich niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning uitsluitend geweigerd omwille van het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen binnen het totale project om de bestemmingswijziging toe te staan. In de huidig vergunde toestand bevat het project één kantoorruimte van ca. 135 m<sup>2</sup>, 63 appartementen, 17 studio's en 71 parkeerplaatsen. Een kantoorruimte heeft een parkeerbehoefte van ongeveer 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte, voor appartementen mag men aannemen dat zij gemiddeld 1 parkeerplaats per appartement nodig hebben (veel gemeenten leggen zelfs een norm van 1,5 parkeerplaats per woonentiteit op) en voor studio's bedraagt de parkeerbehoefte ongeveer 1 parkeerplaats per 2 studio's. Voor onderhavig*

*project betekent dit dat in de huidige vergunde toestand er reeds een parkeerbehoefte is van minimum 74 plaatsen (3 plaatsen voor de kantoorruimte, 63 plaatsen voor de appartementen en 8 à 9 plaatsen voor de studio's), terwijl het project maar 71 parkeerplaatsen bevat.*

*Indien thans 2 appartementen worden omgevormd naar een kantoorruimte van ca. 225 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, dan is er een bijkomende behoefte aan een 3-tal parkeerplaatsen (5 plaatsen voor de kantoorruimte, te verminderen met 2 plaatsen voor de appartementen die komen te verdwijnen).*

*Aldus wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat de functiewijziging van twee appartementen tot kantoor een verhoging van de parkeerbehoefte veroorzaakt die gezien de lage gehanteerde parkeerratio niet in de bestaande parkeergarage kan worden opgelost, en dat de aanvraag derhalve strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat er geen 'parkeerprobleem' is om reden dat kwestieus deurwaarderskantoor 5 parkeerplaatsen uit de ondergrondse parking in eigendom heeft, en er op heden nog 5 parkeerplaatsen te koop staan, niettegenstaande alle appartementen en studio's inmiddels (zouden) verkocht zijn.*

*Het feit dat mensen een appartement of studio kopen zonder bijhorende parkeerplaats betekent niet dat zij (of hun huurders) niet over een auto beschikken en dus geen parkeerbehoefte hebben, het al dan niet aankopen van een parkeerplaats is afhankelijk van de financiële middelen die de kopers hebben, van hun mening of de vraagprijs van de parkeerplaats niet te hoog is, van het rendement dat zij verwachten bij verhuur, ....*

*De parkeerbehoefte dient vastgesteld te worden in functie van de omvang van de kantoorruimte(s) en het vergunde aantal appartementen en studio's, zoals hierboven gebeurd is.*

*...”*

Na de hoorzitting van 5 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 februari 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*De aanvraag heeft betrekking op een appartementsgebouw dat op 19 februari 2009 vergund werd als 'Blok C' met 10 appartementen (3 op het gelijkvloers, 2 op de 1e t.e.m. 3e verdieping en 1 op de 4e verdieping).*

*De terzelfder tijd vergunde blokken A en B bevinden zich ca. 50 m verderop (langs Ter Platen) en hebben tezamen een ondergrondse parking met 71 parkeerplaatsen, die ook voor blok C dienst doet. De blokken A, B en C omvatten tezamen 63 appartementen, 18 studio's en 1 kantoor.*

*Op 1 april 2010 werd vergunning verleend om in blok B één studio bij het kantoor te voegen, dat hierdoor ca. 135 m<sup>2</sup> groot werd.*

*Huidige aanvraag strekt ertoe de beide appartementen op de 3e verdieping van blok C om te vormen tot één deurwaarderskantoor van ca. 225 m<sup>2</sup> groot. Uitwendig wordt aan het gebouw niets gewijzigd.*

*De bestemming 'kantoren en diensten' is als nevenbestemming uitdrukkelijk toegelaten in de voorschriften van het bpa (zie ook rubriek 2.3), en dat met een vloeroppervlakte die dubbel zo groot mag zijn als thans gevraagd.*

*In toepassing van bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 3° van de codex dient besloten dat de bestemmingswijziging op zich niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning uitsluitend geweigerd omwille van het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen binnen het totale project om de bestemmingswijziging toe te staan.*

*In de huidige vergunde toestand bevat het project één kantoorruimte van ca. 135 m², 63 appartementen, 17 studio's en 71 parkeerplaatsen.*

*Het complex waarin dit bedrijf zich gevestigd heeft, maakt deel uit van de stadskern van Gent. Deze stadskern is -zeker in deze omgeving- voorzien van een kwalitatief en hoogfrequent openbaar vervoersysteem. Daarenboven is het complex op wandelafstand van het station gelegen. Dit alles toont aan dat het hier om een op multimodale en kwalitatieve wijze ontsloten omgeving gaat.*

*Een hedendaags stadsontwikkelings- en mobiliteitsbeleid kan niet enkel autogericht zijn.*

*Het genereren van een overaanbod aan parkeerplaatsen laat zich niet inpassen in een duurzame multimodaal mobiliteitsbeleid.*

*Appellant toont aan dat binnen de onmiddellijke omgeving van dit project er reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen gerealiseerd werd.*

*Er kan dan in alle redelijkheid gesteld worden dat het gevraagde -dat een beperkt aantal parkeerplaatsen onttrekt aan de voor de residenten beschikbare plaatsen- de mobiliteit noch de parkeerdruk in deze omgeving zal ontwrichten.*

*Het gevraagde is voor vergunning vatbaar.*

*..."*

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 verzoekende partijen zetten uiteen dat zij de eigenaars zijn van het appartement C.4.1 en dat hun zoon in dit appartement woont. De samenvoeging van de appartementen C.3.1 en C.3.2 en de wijziging ervan naar een kantoorfunctie tast volgens de verzoekende partijen niet alleen het woongenot van hun appartement aan, maar zal de waarde van hun eigendom verminderen.

2.

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de ingestelde vordering en zet uiteen:

“ ...

9. *Dienaangaande het volgende:*

10.

- *verzoekende partijen tonen vooreerst met stukken niet aan waar hun eigendom precies gesitueerd moet worden en laten evenmin hun eigendomstitel. De uiteenzetting in het verzoekschrift is dienaangaande ook maar weinig verhelderend. De ene keer stelt men een eigendom te hebben op de vierde verdieping. Een andere keer stellen zij dat het gerechtsdeurwaarderskantoor boven hun eigendom, op de derde verdieping, ligt...*

- *alvast wonen verzoekende partijen dus niet ter plaatse. Het nadeel / de hinder die verzoekende partijen aannemelijk moeten kunnen maken, moet van persoonlijk aard zijn.*

*Zij kunnen zich zodoende niet met gunstig gevolg beroepen op nadelen die in theorie enkel kunnen ondervonden worden door de bewoners in het gebouw. De sowieso al zeer vage uiteenzetting over de "verstoring van het evenwicht" en de "grote toename van hinder" gaat in hoofde van verzoekende partijen dan ook niet op.*

- *inderdaad, het vermeende nadeel / de vermeende hinder wordt nergens verder duidelijk gemaakt of geconcretiseerd. Tussenkommende partij en Uw Raad moeten het maar doen met enkele beperkte stellingen zoals "de aard van de werkzaamheden van het thans aldaar gevestigde deurwaarderskantoor en de frequentie van de dagelijkse bezoeken aan het kantoor door de meest diverse personen". Alzo wordt geen hinder / worden geen nadelen aannemelijk gemaakt. Het gegeven dat de gebruiker van het kantoor ook gebruik maakt van de lift, lijkt eerder eigen te zijn aan het concept van een appartementsgebouw.*

- *verzoekende partijen maken het vermeende nadeel / de vermeende hinder alvast ook op geen enkele wijze aannemelijk. Er kan hierbij nog opgemerkt worden dat (a) het vooreerst nog maar de vraag is in welke mate dat ingeroepen nadeel — nog los van het hierna gestelde - gelieerd is aan de bestreden vergunningsbeslissing, (b) het alvast zeer opvallend is dat tussenkommende partij van werkelijk niemand anders klachten mocht ontvangen en (c) in alle redelijkheid een gerechtsdeurwaarderskantoor per definitie toch maar een zeer "bezoekersarm" kantoor is, dat toch maar zeer zelden "cliënteel" over de vloer krijgt<sup>4</sup>. Een gerechtsdeurwaarder werkt bijna altijd op verplaatsing. Evengoed, waar verzoekende partijen dus niet ter plaatse wonen, valt eigenlijk niet goed in te zien hoe zij de vermeende hinder of het vermeende "onveiligheidsgevoel" zelfs maar kunnen beoordelen.*

- *waar verzoekende partij diverse keren ook alluderen op burenhinder (artikel 544 BW), is duidelijk dat Uw Raad geen bevoegdheid heeft om dienaangaande te oordelen. Burenhinder is immers een zaak van de burgerlijke rechtbanken en hoven.*

- *enig waardeverlies wordt al evenmin aannemelijk gemaakt en is werkelijk geheel onwaarschijnlijk; is zelfs onbegrijpelijk. Verzoekende partijen geven opnieuw geen nadere duiding (zelfs niet bij de actuele verhoudingen — wordt het appartement verhuurd of zo?) en laten evenmin een schattingsverslag of dergelijk om hun dan opnieuw enkele beweringen te ondersteunen. Stellen dat een appartement in waarde zou verminderen*



*omdat er ook een gerechtsdeurwaarderskantoor in het gebouw gevestigd is, lijkt toch bij de haren gegrepen.*

*- hieronder wordt ook nog duidelijk gemaakt dat kantoren, zoals het door tussenkomende partij gerealiseerde, uitdrukkelijk toegelaten worden door het BPA "Binnenstad nr. 122 Deel Muinkpark" (stuk 1). Dit ontkracht alvast opnieuw de idee van een waardeverlies en het nadeel — dat, nogmaals voor de goede orde, werkelijk op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt wordt — lijkt dan ook al hoogstens gelieerd te moeten worden aan het BPA, dat evenwel niet bestreden werd voor de Raad van State en zodoende definitief is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen zelf niet in het appartement op de vierde verdieping wonen. Zij kunnen zelf dan ook geen nadeel ondervinden van de gevolgen van de bestreden beslissing op hun woongenot.

De verzoekende partijen zijn echter wel eigenaar van dat appartement en maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat de bestreden beslissing de waarde van hun eigendom kan doen dalen, zodat de verzoekende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende derden, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO:

*“ ...*

*Uit de stedenbouwkundige historiek blijkt dat meerdere vergunningen werden aangevraagd en verleend m.b.t. de appartementsblokken A, B en C van Residentie Ter Platen, en meer*

bepaald voor Blok C de beslissing dd. 19.02.2009 met nr. 2008/1328 waarbij de huidige indeling in diverse woonentiteiten werd vastgelegd en het aantal parkeerplaatsen voor de 3 blokken A-B-C samen werden herleid tot 71 plaatsen.

Gelet op deze concrete situatie en rekening houdende met de plaatsgesteldheid van de omgeving, werd geoordeeld dat de samenvoeging van de twee kwestieuze appartementen tot één geheel en de wijziging van de functie wonen naar kantoorfunctie vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet verenigbaar is en dus niet kan worden aanvaard.

In de weigeringsbeslissing van het CBS der Stad Gent dd. 18.10.2012 werd omtrent de 'goede ruimtelijke ordening' aldus het volgende overwogen:...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was dezelfde mening toegedaan en adviseerde ongunstig met de volgende argumentatie:...

In de bestreden beslissing daarentegen wordt het ingeroepen motief door de Deputatie tegengesproken op grond van overwegingen op het vlak van stadsontwikkeling en mobiliteit.

Daarbij wordt – ten onrechte – overwogen dat zou aangetoond zijn dat “binnen de onmiddellijke omgeving van dit project er reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen gerealiseerd werd”.

Deze motivering is feitelijk onjuist en is daarenboven niet van aard om de gronden van de weigeringsbeslissing der Stad Gent te weerleggen. Er wordt ook niet aangegeven waarom het nogmaals verminderen van het aantal parkeerplaatsen van geen tel zou zijn, wat tevens de gebrekkige motivering aantoont (cfr. het tweede middel).

Daarenboven is in de bestreden beslissing geen enkele aandacht gegaan naar de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen, welke evenzeer beginselen zijn die volgens art. 4.3.1. § 2 VCRO in overweging dienen genomen voor de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Voornamelijk door de aard van de werkzaamheden van het thans aldaar gevestigde deurwaarderskantoor en de frequentie van de dagelijkse bezoeken aan het kantoor door de meest diverse personen, vaak debiteurs met een grote schuldenlast en daarenboven dikwijls van vreemde origine die de taal niet spreken, ondervinden veel bewoners van het appartementsgebouw een abnormale hinder.

Er moet herinnerd worden aan de bestemming die aan het gebouw initieel werd gegeven, zijnde een appartement bestemd voor privé-bewoning (cfr. art. 12 der Basisakte), en alle andere appartementen zijn dan ook aangekocht door de huidige eigenaars met de bedoeling daar te wonen, zonder te moeten geconfronteerd worden met veelvuldig vinnen- en buitengaan van onbekende mensen die zich vaak agressief en weinig respectvol gedragen.

Conform de Basisakte is trouwens een kantoor (of commerciële functie) “slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat” (art. 12.1 Basisakte).

De beide voorwaarden onder dewelke een kantoor zou worden toegelaten zijn niet vervuld: stedenbouwkundig zijn de voorschriften niet nageleefd (er is een bouw misdrijf gepleegd door de functiewijziging en de medebewoners zijn voor een voldongen feit geplaatst !) en de hinder is reëel en bestaande (de lift wordt tientallen keren per dag gebruikt door de vele

medewerkers van het kantoor en door de bezoekende debiteurs en/of klanten van de deurwaarder).

Om aan te tonen in welke mate daarenboven het onveiligheidsgevoel bij de bewoners van Blok C is toegenomen en er een reëel gevaar voor agressie of vandalisme bestaat, dient vermeld dat binnen het deurwaarderskantoor er niet alleen een ontvangstbalie is gebouwd met beveiligd glas – om elk fysiek contact tussen de deurwaarder of zijn bediende te beletten – maar bovendien extra bewakingscamera's bij de ingang deur zijn geplaatst.

De medebewoners hebben daarentegen die bescherming niet, en voelen zich bedreigd, waardoor hun genotsrechten worden geschonden. De onveilige situatie waarin de bewoners hierdoor zijn beland zorgt tevens voor een manifeste waardevermindering van de appartementen.

Krachtens de stedenbouwkundige vergunning dd. 19.02.2009 zijn in Blok C op de derde verdieping telkens twee ruime appartementen met drie slaapkamers ingericht (zie vergunningsbesluit als bijlage bij de Basisakte, zesde blad ten 5°) en werden ruimere kwalitatieve appartementen tot stand gebracht, hetgeen vanuit het oogpunt der ruimtelijke ordening werd gezien als “een positieve ontwikkeling van Blok C dat gelegen is in de Tijgerstraat, een echte woonstraat” (ibid., zevende blad, in fine).

“ ... ”

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de motiveringsplicht:

“ ... ”

Doordat in de bestreden beslissing op foutieve wijze werd overwogen dat het verlies aan parkeerplaatsen in de parkeergarage van geen belang is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, omwille van de – verkeerde – overweging dat er in de onmiddellijke omgeving reeds een overaanbod is aan parkeerplaatsen, of de bestreden beslissing onjuist gemotiveerd.

Dit staat gelijk aan een gebrek aan motivering, hetgeen de schending uitmaakt van de motiveringsplicht.

Daarenboven werd in de besluitvorming op geen enkele wijze rekening gehouden met de impact van de functiewijziging op de rechten van de medeëigenaars en/of bewoners van Blok C van Residentie Ter Platen, ontbreekt het de bestreden beslissing aan voldoende draagkracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

“ ... ”

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middel::

“ ... ”

Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vevat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). De deputatie hoefde dan ook niet de argumenten uit de

*weigeringsbeslissing van de stad Gent te weerleggen. In de beslissing wordt door de deputatie duidelijk aangegeven welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden.*

*De deputatie heeft eerst vastgesteld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO heeft de deputatie op concrete wijze onderzocht 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 en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De deputatie heeft in casu de hinderaspecten van de aanvraag onderzocht, meer bepaald de parkeerdruk, alsook de mobiliteit ervan.*

*In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.*

*Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk was en wel degelijk gebaseerd is op correcte feiten.*

*Wat het overmatige gebruik van de lift en het onveiligheidsgevoel betreft, vloeien deze aspecten niet rechtstreeks voort uit de functiewijziging en dienen deze niet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken. De bewoners moeten voor voornoemde problematiek gebruik maken van de daartoe geëigende regelgeving, die specifiek tot doel heeft ervoor te zorgen dat deze vormen van hinder de grenzen van het aanvaardbare niet overschrijden.*

*De verzoekende partij blijft in gebreke concreet aan te tonen dat er sprake zou kunnen zijn van een waardevermindering van haar eigendom, die dus louter hypothetisch is.*

*...*

Met betrekking tot het tweede middel stelt de verwerende partij dat uit het dossier blijkt dat het te regulariseren kantoor zelf 5 parkeerplaatsen in eigendom heeft en er thans 5 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking bij de appartementen niet gebruikt worden.

Volgens de verwerende partij kon zij dan ook terecht motiveren dat er een overaanbod aan parkeerplaatsen is gerealiseerd.

Met betrekking tot de rechten van de mede-eigenaars wijst de verwerende partij er op dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van (de er bij betrokken) burgerlijke rechten.

Volgens de verwerende partij is zij zelf, noch de Raad, niet bevoegd zich over het bestaan en de omvang van subjectieve burgerlijke rechten uit te spreken.

3.

De tussenkomende partij voegt er met betrekking tot het eerste middel nog aan toe:

*“ ...*

11. Verzoekende partijen gaan toch wel uit van een zeer partiële lezing van de bestreden beslissing.
12. Vooreerst, wat de overige relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening betreft, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing (stuk 6) terecht verwezen naar het bepaalde in artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO: ..

*Inderdaad, waar het BPA in deze reeds een uitspraak doet over de wenselijkheid en inpasbaarheid van kantoren in een goede ruimtelijke ordening (en dus uitdrukkelijk kantoren toelaat), volstaat het in wezen om, ex art. 4.3.1, §2, 3° VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met het BPA na te gaan.*

*De bestreden beslissing is correct op dit punt. Waar kantoren - met beperkingen - conform het BPA uitdrukkelijk mogelijk zijn (en vastgesteld wordt dat de aanvraag niet afwijkt van dat BPA) zouden verdere afwegingen ook geheel overbodig zijn.*

*Geheel ten overvloede kan opgemerkt worden dat ook het debat in eerste administratieve aanleg enkel betrekking had op een vermeende parkeerproblematiek.*

*Dit onderdeel kan geheel niet aangenomen worden.*

15. Wat die vermeende "parkeerproblematiek" betreft, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing (stuk 1) o.m. geduid: ...

*Verzoekende partijen voeren meer concreet aan (a) dat de stelling dat "binnen de onmiddellijke omgeving van dit project reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen gerealiseerd werd" feitelijk onjuist is en dat deze stelling (b) daarenboven niet van die aard is om de weigeringsbeslissing van de stad Gent te weerleggen. Ook (c) zou niet aangegeven worden waarom het nogmaals verminderen van het aantal parkeerplaatsen van geen tel zou zijn.*

*Verzoekende partijen roepen dat wel luidkeels dat de motivering "appellant toont aan dat binnen de onmiddellijke omgeving van dit project reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen gerealiseerd werd"— motivering die natuurlijk ook naast de andere motieven moet gelezen worden — verkeerd zou zijn, zij leggen geheel niet uit waarom, laat staan dat zij het tegendeel ook maar enigszins aannemelijk zouden maken. Indien men aangeeft dat een bepaald motief uit een bestreden beslissing verkeerd is, volstaat het natuurlijk niet om dit gewoon te poneren. Overigens heeft tussenkomende partij, zowel in haar beroepsakte, als in haar replieknota op het verslag van de PSA, als in een schrijven na hoorzitting, duidelijk aangetoond dat er in casu weldegelijk sprake is van een 'overparkeeraanbod' (stukken 3-6).*

*In graad van administratief beroep oordeelt de vergunningverlenende overheid zelfstandig over het volledige vergunningsdossier (devolutieve werking). Van belang is dat de deputaties hun beslissingen afdoende onderbouwen, zodat derden en desgevallend Uw Raad kunnen nagaan of die deputaties op afdoende motieven geoordeeld hebben. Los van de vaststelling dat verzoekende partijen opnieuw geheel niet uitleggen waarom de bestreden beslissing "de weigeringsmotieven in eerste aanleg niet weerlegt" - hetgeen een deputatie in wezen dus ook niet moet doen - kan maar vastgesteld worden dat de deputatie een van het CBS Gent afwijkende maar goede onderbouwde visie heeft inzake de parkeerproblematiek. Verwerende partij heeft in deze verwezen naar het reeds bestaande overaanbod aan parkeerplaatsen en de (in deze zeer goede) bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Zij komt finaal, ook haar visie dienaangaande op stadsontwikkeling verdedigend, tot de vaststelling dat er in*

*deze alvast (met de wegname van slechts enkele plaatsen voor residenten) geen mobiliteits- of parkeerprobleem zal ontstaan.*

*De visie van verwerende partij is onderbouwd en (a) verzoekende partijen geven dus geheel niet aan waarom die visie onjuist of onredelijk zou zijn en (b) het gegeven dat een verzoekende partij gewoon een andere mening zou toegedaan zijn, maakt niet dat bewezen is dat de visie van verwerende partij kennelijk verkeerd is.*

*Alvast heeft verwerende partij wel degelijk ook duidelijk aangegeven waarom zij van mening is dat het supprimeren van enkele parkeerplaatsen voor residenten in deze geen probleem vormt. Waar verzoekende partijen het tegendeel volhouden, bezondigen zij zich opnieuw aan een wel zeer selectieve lectuur van de bestreden beslissing.*

*Dit onderdeel kan geheel niet aangenomen worden.*

*16. Tot slot merken verzoekende partijen op dat de basisakte (statuten) van het appartementsgebouw weliswaar de kantoorfunctie als potentiële bestemming toelaten, maar dat de wijziging naar een - in casu - gerechtsdeurwaarderskantoor werd doorgevoerd buiten medeweten van de mede-eigenaars.*

*Dit is echter een discussie van burgerrechtelijke aard en valt aldus buiten de beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad.*

*Uit artikel 4.2.22, §1 VCRO - dat stelt dat een vergunning een zakelijk karakter heeft en bijgevolg wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten - volgt immers dat in stedenbouwkundige aangelegenheden abstractie moet worden gemaakt van discussies inzake burgerlijke rechten. Een en ander werd ook in die zin - terecht - door Uw Raad beoordeeld.*

*17. De eerste beroepsgrief is in al zijn onderdelen ongegrond.*

*...*

Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkommende partij dat de bestreden beslissing voldoende is gemotiveerd en verwijst zij naar hetgeen zij heeft uiteengezet met betrekking tot het eerste middel.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel nog:

*“ ...*

*In de bestreden beslissing wordt daarenboven voorbijgegaan aan de enorme parkeerdruk in de gehele omgeving van het appartementsgebouw (cfr. de onmiddellijke nabijheid van het cinemacomplex KINEPOLIS en van een groot woon- en zorgcentrum).*

*Het is daarenboven een **fabeltje** dat de bezoekers aan de deurwaarder met trein of bus komen, en dat het gebouw het voordeel zou bieden gelegen te zijn "op wandelafstand" van het station.*

*Niet alleen is die afstand veel groter - reeds ten tijde van de wereldtentoonstelling van 1913 (e) was het treinstation al niet meer aan het Zuidpark gelegen - maar bovendien **komen ALLE***

**bezoekers (wanbetalers, schuldenaars in collectieve schulden-regeling, etc.) met EIGEN WAGENS en is er daardoor een immense verkeersdruk om en rond het gebouw!**

...

bewoners van Blok C is toegenomen en er een reëel gevaar voor agressie of vandalisme bestaat, dient vermeld dat binnen het deurwaarderskantoor er niet alleen een ontvangstbalie is gebouwd met beveiligd glas - om elk fysiek contact tussen de deurwaarder of zijn bediende te beletten - maar bovendien twee extra bewakingscamera's bij de ingang deur (eigen verdieping) zijn geplaatst.

De medebewoners hebben daarentegen die bescherming niet, en voelen zich bedreigd, waardoor hun genotsrechten worden geschonden. De onveilige situatie waarin de bewoners hierdoor zijn beland zorgt tevens voor een manifeste waardevermindering van de appartementen.

Het is pas recent, na lang aandringen op de algemene vergadering van de medeëigendom, dat één bewakingscamera werd geplaatst bij de inkomdeur op het gelijkvloers, hetgeen bewijst dat men zich bewust is van het risico op ongewenste of agressieve bezoekers aan het deurwaarderskantoor.

Concreet wijzen verzoekende partijen erop **dat herhaaldelijk fysiek geweld wordt gepleegd - of dreigende taal wordt gesproken - op bewoners van het appartementsgebouw door agressieve bezoekers van het deurwaarderskantoor.** Hiervoor werden meermaals strafklachten ingediend, waarvan de bewijzen zijn opgevraagd.

De bewoners die persoonlijk geconfronteerd werden met verbale en fysieke agressie - waaronder verzoeker 1 - of die daarvan getuige zijn geweest kunnen dit bevestigen. De schriftelijke verklaringen zullen voorgelegd worden van zodra deze voorliggen.

Aldus werd verzoeker o.a. laatst op 11 september 2013 bedreigd, en werden vaak andere bewoners hardhandig opzij geduwd door bezoekers van het deurwaarderskantoor die zich de toegang tot het gebouw wensten te verschaffen zonder daartoe toegelaten te zijn door het deurwaarderskantoor.

8

**Deze feiten illustreren het grote verschil tussen hetgeen oorspronkelijk vergund werd - nl. een appartementsgebouw uitsluitend bestemd voor bewoning - en de overlastsituatie die is ontstaan door de samenvoeging van twee appartementen tot een deurwaarderskantoor.**

Krachtens de stedenbouwkundige vergunning dd. 19.02.2009 zijn in Blok C op de derde verdieping telkens twee ruime appartementen met drie slaapkamers ingericht (zie vergunningsbesluit als bijlage bij de Basisakte, zesde blad ten 5°) en werden ruimere kwalitatieve appartementen tot stand gebracht, hetgeen vanuit het oogpunt der ruimtelijke ordening werd gezien als "een positieve ontwikkeling van Blok C dat gelegen is in de Tijgerstraat, een echte woonstraat" (ibid., zevende blad, in fine).

**Dit is de in de omgeving BESTAANDE TOESTAND welke in de bestreden beslissing dient onderzocht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.**

Dit principe is reeds meermaals door Uw Raad herhaald en beoordeeld in diverse uitspraken (zie o.m. arresten RVVB nr. A/20 1 2 / 0468 dd. 13/11/2012 en nr. A/2013/0229 dd. 14/05/2013).

*In de bestreden beslissing werd dit gegeven - dat nochtans in de beslissing van CBS Stad Gent dd. 18.10.2012 en in het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dd. 21.01.2013 determinerend was om de regularisatievergunning te weigeren en negatief te adviseren - genegeerd.*

*...*

Met betrekking tot het tweede middel wijzen de verzoekende partijen nog op het volgende:

*“ ...*

**Er dient benadrukt dat de ondergrondse parkeergarage niet toegankelijk is voor (en dus niet gebruikt wordt door) toevallige bezoekers van het gebouw, en dus is de overlast op de omgeving veroorzaakt door de talrijke en dagelijkse toestroom van bezoekers aan het kantoor van de gerechtsdeurwaarder een realiteit.**

*Verwerende partij zaait in haar antwoordnota ook nog eens verwarring door melding te maken van een kantoor, ontstaan door de samenvoeging van 2 studio's. Dit laatste betreft een (vergunde) toestand in Blok B.*

*Door deze verwarring laat verwerende partij uitschijnen dat er voor de blokken A+B+C samen slechts één kantoorruimte is, terwijl er wel degelijk **twee kantoren zijn gecreëerd**: enerzijds in Blok B (de 2 samengevoegde en vergunde studio's) en anderzijds in Blok C (de samengevoegde appartementen die het betwiste deurwaarderskantoor vormen).*

*In de bestreden beslissing wordt daarenboven een onjuiste bewering gedaan aangaande het aantal nog beschikbare ondergrondse parkeerplaatsen: **er zijn slechts twee onverkochte parkeerplaatsen** (die daarenboven al geruime tijd in gebruik zijn genomen door één der mede eigenaars wegens de onbruikbaarheid van zijn eigen parkeerplaats ten gevolge van waterinfiltraties).*

*De bestreden beslissing negeert dit alles volkomen en stelt de realiteit van de bestaande toestand **niet correct** voor.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het betoog van de verzoekende partijen houdt in essentie in dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partijen artikel 4.3.1, §2 VCRO en de motiveringsplicht.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig 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 en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 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.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer dat zij de kantoorfunctie op grond van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat *“indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Het BPA ‘Binnenstad- deel Muinkpark’ laat in de betrokken zone ‘kantoren en diensten’ toe als nevenbestemming, mits 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw een hoofdbestemming heeft, met een maximum van 500 m<sup>2</sup> nevenbestemmingen. Onder kantoren wordt volgens artikel 1.2 van de bestemmingsvoorschriften van het BPA onder andere bureelgebouwen voor vrije beroepen verstaan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de appartementen worden omgevormd tot een gerechtsdeurwaarderskantoor, de vloeroppervlakte van het kantoor maar 225 m<sup>2</sup> bedraagt en de functiewijziging dus verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling kan in het licht van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO in alle redelijkheid volstaan als een voldoende toets aan de goede ruimtelijke ordening.

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, diende de verwerende partij de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO maar te toetsen aan hinderaspecten of veiligheidsrisico's in zoverre deze toets noodzakelijk of relevant is.

Gelet op het voorgaande oordeelt de Raad dat de verwerende partij, in de bestreden beslissing, niet op een kennelijk onredelijke wijze besluit dat de functiewijziging naar een gerechtsdeurwaarderskantoor verenigbaar is met de voorschriften van het BPA, die geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening uit te maken. De verwerende partij kon in die optiek dan ook oordelen dat het niet noodzakelijk was om de functiewijziging nog specifiek te

toetsen aan eventuele veiligheidsrisico's of hinderaspecten. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid van dit oordeel niet voldoende aan.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij het parkeeraspect, waarvoor het BPA geen voorschriften heeft geformuleerd, concreet heeft onderzocht. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag vaststelt dat de aanvraag een bijkomende behoefte van een 3-tal parkeerplaatsen noodzaakt die niet door de bestaande parkeergarage kan worden opgelost en de vergunning daarom in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, gaat de verwerende partij alsnog over tot het verlenen van een vergunning.

De verwerende partij komt, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de vaststelling dat het aangevraagde voor vergunning vatbaar is. Zij overweegt in dit verband dat het complex waarin het bedrijf zich gevestigd heeft deel uitmaakt van de stadskern van Gent en merkt daarbij op *“dat de stadskern van Gent – zeker in deze omgeving – voorzien [is] van een kwalitatief en hoogfrequent openbaar vervoersysteem”*. Verder merkt de verwerende partij nog op dat het complex op een wandelafstand van het station is gelegen en dat *“het genereren van een overaanbod aan parkeerplaatsen [zich niet] laat inpassen in een duurzame multimodaal mobiliteitsbeleid.”* Zich aansluitend bij de argumentatie van de tussenkomende partij in haar beroepschrift, stelt de verwerende partij ten slotte dat er reeds een overaanbod aan parkeerplaatsen gerealiseerd werd en besluit dat *“er in alle redelijkheid gesteld [kan] worden dat het gevraagde.... de mobiliteit noch de parkeerdruk in deze omgeving zal ontwrichten.”*

Uit de aangehaalde motivering in de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom en op grond van welke feitelijke gegevens de verwerende partij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van mening is dat de vergunning kan worden verleend. De verwerende partij komt dus aan de hand van de stukken in het dossier tot het besluit dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn, gelet op de parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het project en de vlotte bereikbaarheid ervan via het openbaar vervoersysteem.

De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van deze beoordeling niet concreet aan. Ze beweren in hun inleidend verzoekschrift weliswaar dat de motivering van de verwerende partij feitelijk onjuist zou zijn, maar tonen niet met concrete stukken aan dat er zich in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag ernstige parkeerproblemen zouden stellen doordat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn voor cliënteel dat met de auto komt, noch dat het kantoor moeilijk bereikbaar zou zijn via het openbaar vervoersysteem.

4.

In zoverre de verzoekende partijen nog aanhalen dat de basisakte van het appartementsgebouw werd miskend, merkt de Raad op dat dit een burgerrechtelijke discussie is die niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO immers verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen.

5.

De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat de gevraagde functiewijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft dit in haar beslissing ook voldoende concreet en zorgvuldig gemotiveerd.

De beide middelen worden verworpen.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BROOKVILLE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt het beroep.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT