

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0671 van 7 oktober 2014  
in de zaak 1213/0732/A/1/0688

*In zake:* de bvba **MONDY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan FRELIN  
kantoor houdende te 8400 Oostende, L. Spilliaertstraat 63  
waar woonplaats wordt gekozen  
en  
advocaat Astrid LIPPENS  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Eufrosina Beernaertstraat 80

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 juli 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort van 18 februari 2013 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie voor appartement B/05.01.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 64 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 0516H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 11 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de functiewijziging van appartement B/05.01 van wonen naar verblijfsrecreatie”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan ‘Veurne - Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Omwille van een foutieve adressering is het openbaar onderzoek drie keer georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 december 2012 tot en met 24 januari 2013, worden acht bezwaarschriften ingediend.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari tot 6 februari 2013, worden tien bezwaarschriften ingediend en tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 januari tot 8 februari 2013, worden 29 bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Nieuwpoort adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 januari 2013.

Eandis adviseert gunstig op 14 januari 2013.

Toerisme Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 januari 2013.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 januari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort weigert op 18 februari 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

<i>Bezwaar</i>	<i>Standpunt college van burgemeester en schepenen</i>
<i>- De bouwwerken zijn reeds uitgevoerd en zijn uitgevoerd zonder iemand van de eigenaars te kennen;</i>	<i>Ingevolge art. 2.1.4° van het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is,</i>

	<p>is voor binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken geen stedenbouwkundige vergunning nodig.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel vereist als de hoofdfunctie wonen van een onroerend gebouwd geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie verblijfsrecreatie.</p> <p>(art. 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen).</p>
<p>- Deze handelingen zijn niet goedgekeurd in een Algemene vergadering van mede-eigenaars;</p> <p>ze zijn niet in overeenstemming met Reglement inwendige orde: geen enkele handel is toegelaten op de verdiepingen;</p> <p>Het Algemeen reglement van eigendom bepaalt dat veranderingen aan het inwendige van de woning enkel toegestaan is mits schriftelijke toestemming van bouwheer of architect.</p>	<p>Het college van burgemeester en schepenen is niet bevoegd zich uit te spreken over privaatrechtelijke aangelegenheden zoals basisakten, reglementen inwendige orde en dergelijke.</p> <p>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</p>
<p>- Het pand dient behouden als eengezinswoning te midden van de te bewaren rust;</p> <p>De rust van de bewoners zal worden gestoord door vertrek en aankomst van de recreanten;</p> <p>Art. 7 van Reglement inwendige orde bepaalt dat de rust moet bewaard worden;</p> <p>toiletten met maalmotor verstoren nu reeds de rust; nachtrust komt in het gedrang; een grote jacuzzi op het balkon zorgt voor geluidsoverlast; dergelijk gepland aantal recreanten zal binnen eveneens voor geluidsoverlast zorgen;</p>	<p>Het college van burgemeester en schepenen is niet bevoegd zich uit te spreken over privaatrechtelijke aangelegenheden.</p> <p>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</p> <p>De geluidsnormen opgelegd in de sectorale voorwaarden van het VLAREM dienen stipt nageleefd.</p>
<p>- Onder de noemer van recreatie kunnen heel wat activiteiten van commerciële aard plaatsgrijpen zoals restaurant, dancing, seks, erotiek, seminarie-, opleiding en trainingsbijeenkomsten,...</p> <p>Deze kunnen niet in dit woongebouw;</p>	<p>De aanvraagformulieren dragen als titel 'Ik vraag een stedenbouwkundige vergunning (voor zover nodig), vanwege een functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie. Dit voor verhuring van mijn appartement gelegen te Nieuwpoort.'</p> <p>Benevens deze stedenbouwkundige vergunning is bij Departement</p>

	<i>Internationaal Vlaanderen minstens een melding als toeristisch logies vereist (zie advies dd. 18 januari 2013 van Toerisme Vlaanderen).</i>
<i>- De recreanten zullen gebruik maken van alle gemeenschappelijke delen en technieken waarvan de kosten voor onderhoud en verbruik de eigenaars van het gebouw zullen moeten betalen;</i>	<i>Het college van burgemeester en schepenen is niet bevoegd zich uit te spreken over privaatrechtelijke aangelegenheden.</i>  <i>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</i>
<i>- Betreffend gebied is aangeduid als woonzone en niet als recreatiezone.</i>  <i>De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad;</i>	<i>Betreffend gebouw is gelegen in de woonzone van het gewestplan Veurne Westkust, goedgekeurd bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976.</i>  <i>De woongebieden zijn bestemd voor wonen alsmede ... toeristische voorzieningen, ... voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit wordt bij middel van voorliggend dossier nader onderzocht.</i>
<i>- Er zijn onvoldoende voorzieningen aanwezig om de functie verblijfsrecreatie in te vullen zoals onvoldoende parkeerplaatsen, geen voorzieningen tegen vandalisme, onvoldoende waterdruk, onvoldoende grote lift;</i>	<i>De voorwaarden gesteld in het belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen dienen nageleefd.</i>  <i>De aanvrager dient de nodige maatregelen te treffen opdat de veiligheid en gebruik van het gebouw niet in het gedrang komt.</i>  <i>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</i>
<i>- Het appartementsgebouw voldoet niet op vlak van brandveiligheid, veiligheid en draagstructuur aan de bestemmingswijziging;</i>	<i>De brandweer verleende aangaande deze aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies mits te voldoen aan de erin opgelegd voorwaarden.</i>
<i>- Deze wijziging heeft een waardevermindering voor de medebewoners tot gevolg;</i>	<i>Het college van burgemeester en schepenen is niet bevoegd zich uit te spreken over waardebepalingen van private eigendommen.</i>  <i>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</i>
<i>- Nefaste invloed op het mobiliteitsplan;</i>	<i>Betreffend gebouw is gelegen aan de gewestweg Albert I-laan, verbindingsweg tussen Nieuwpoort Bad en Nieuwpoort</i>

	<i>Stad alsook kustweg parallel lopend met de zee. Deze heeft een voldoende capaciteit om dergelijke wijziging op te vangen.</i>
<i>- Schending van de privacy en de woonkwaliteit.</i>	<i>De voorwaarden opgelegd in het burgerlijk wetboek dienen nageleefd.</i>  <i>Geschillen over burgerlijke rechten behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.</i>

...

*Overwegende dat de voorliggende bouwaanvraag de wijziging voorziet van een appartement met een grootte van iets meer dan 300m<sup>2</sup> op de 5<sup>e</sup> verdieping (dakverdieping) van het bestaande appartementsgebouw naar de functie verblijfsrecreatie, meer bepaald toeristisch logies; dat het bestaande appartementsgebouw werd gebouwd voor residentieel wonen; dat het appartement in voorliggende bouwaanvraag zal worden verhuurd aan vakantiegangers doet in principe geen afbreuk aan de functie wonen temeer een zeer groot aantal appartementen aan de kust worden verhuurd aan vakantiegangers, deze zijn immers allemaal in de woonzone gelegen; dat het echter niet ondenkbeeldig is dat door verhuren aan grote families of groepen (ordegrootte van 16 personen) van een dergelijke te verhuren grote woning spanningen kunnen optreden binnen het gebouw; dat dit evenwel kan opgevangen worden door afspraken binnen het gebouw te maken; dat het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is zich uit te spreken over de afspraken die gemaakt worden binnen private eigendommen; dat geschillen over burgerlijke rechten immers behoren bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken; dat het college toch van oordeel is dat de thans reeds voelbare spanningen dienen opgelost te worden vooraleer het college dergelijke vraag kan aanvaarden;*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*De veronderstelling van beroeper dat een vergunning mogelijks niet vereist zou zijn kan weerlegd worden. Volgens art. 2. § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is een stedenbouwkundige vergunning immers nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hoofdfunctie.*

*Worden als hoofdfunctie beschouwd:*

*1° wonen;*

*2° verblijfsrecreatie;*

- 3° dagrecreatie;
- 4° landbouw in de ruime zin;
- 5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;
- 6° industrie en ambacht.

*De bemerking van beroeper dat de beslissing in eerste aanleg weinig onderbouwd wordt vanuit juridisch of ruimtelijk oogpunt is correct. In eerste aanleg werd de vergunning geweigerd waarbij vier leden van het schepencollege ongunstig waren, tegenover drie gunstig. De beslissing werd gemotiveerd vanuit de stelling dat de **thans reeds voelbare spanningen** dienen opgelost te worden vooraleer het college dergelijke vraag kan aanvaarden. Dit argument is niet ruimtelijk. In de overwegingen van het college wordt ook aangegeven dat dergelijke spanningen kunnen opgevangen worden door afspraken binnen het gebouw, waarbij geschillen over burgerlijke rechten behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken.*

*Een openbaar onderzoek werd drie maal gehouden, waarbij bij het laatste openbaar onderzoek 29 bezwaarschriften ingediend werden.*

*Het argument van de bezwaarindieners dat verbouwingswerken enkel kunnen gebeuren conform het interne reglement van eigendom betreft een burgerrechtelijk aspect, waarmee tijdens een beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning geen rekening gehouden moet worden. Dit is ook het geval voor wat betreft verbruik en onderhoud. De veronderstelling van bezwaarindieners dat het mogelijk zou zijn hier een restaurant te beginnen of een dancing binnen de functie van verblijfsrecreatie dient tegengesproken. Dit zou immers opnieuw aanleiding geven tot een functiewijziging.*

*Een aantal bezwaren dient als ongegrond beschouwd te worden, minstens ongegrond in het kader van de beoordeling van de huidige stedenbouwkundige aanvraag.*

*Anderzijds formuleren de bezwaarindieners een aantal ruimtelijke bezwaren, die wel degelijk als gegrond beschouwd moeten worden. Los van bestaande geluidsnormen genereert de nieuwe, voorgestelde situatie een dynamiek die anders zal zijn dan deze van louter wonen. Het gedrag van tijdelijke bewoners in het kader van verblijfsrecreatie is niet te vergelijken met dit van permanente bewoners. Volgens beroepers werden in de toiletten een vermaalinstallatie geplaatst, op het terras wordt een vrij grote jacuzzi voorzien.*

*Ruimtelijk is het niet aangewezen dergelijk grote verblijfsgelegenheid, met zeven slaapkamers en zeven badkamers, bijkomende technische installaties ook, te voorzien in een woonappartementengebouw, omdat een dynamiek gegenereerd wordt die niet verenigbaar geacht kan worden met de onmiddellijke omgeving.*

*De parkeerdruk zal naar aanleiding van een recreatief gebruik verhogen, zo ook de frequentie van laden en lossen, met het komen en gaan van recreanten. Indien drie bijkomende slaapkamers voorzien worden, kan verondersteld worden dat drie bijkomende parkeerplaatsen nodig zijn. Indien het oorspronkelijke appartement als gezinsverblijf beschouwd wordt (met twee wagens) zouden zelfs vijf bijkomende parkeerplaatsen nodig kunnen zijn.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

*Tijdens de hoorzitting wijst aanvrager op artikel 30/1 van het decreet betreffende het*

*toeristische logies, wat de stedenbouwkundige conformiteit van kamergelateerde logies betreft : “Met behoud van de toepassing van artikel 3, §1 tot en met §4, zijn artikel 4, 4°, eerste lid, en artikel 10, § 3, 6°, niet van toepassing voor een toeristisch logies van de categorie Vakantiewoning voor minder dan 33 toeristen en een toeristisch logies van de categorie Vakantielogies, Gastenkamer of Hotel met minder dan 9 kamers en voor minder dan 33 toeristen, dat wordt aangemeld of waarvoor een vergunning wordt aangevraagd voor het einde van 2012.” Aanvrager wijst er op dat de vergunningsaanvraag werd ingediend vóór eind 2012 en dat zij een toeristische vergunning hebben voor een 5\* appartement-vakantieverblijf.*

*Het hierboven aangehaalde artikel heeft betrekking op de voorwaarden voor het verkrijgen van een toeristische vergunning. Indien de aanvraag voor een toeristische vergunning werd ingediend vóór eind 2012, diende bij die aanvraag geen stedenbouwkundige vergunning gevoegd. Dit belet echter niet dat de voorziene functiewijziging nog steeds het voorwerp dient uit te maken van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het geciteerde artikel houdt geen vrijstelling in van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 25 juni 2013 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 31 juli 2013.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en heeft bijgevolg het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij legt tevens de vereiste documenten neer waaruit haar hoedanigheid blijkt.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **Enig middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schendingen in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.3.5 §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

*In de bestreden beslissing wordt daarenboven louter geponeerd dat het gedrag van tijdelijke bewoners in het kader van verblijfsrecreatie niet te vergelijken zou zijn met dat van permanente bewoners. In de bestreden beslissing wordt zulks echter enkel op een algemene en vage wijze weergegeven, zodat het voor verzoekende partij geheel onduidelijk is waarop deze bewering steunt dan wel welke onderliggende motieven zouden voorliggen die hiertoe zouden kunnen doen besluiten.*

*Uit de feitelijke elementen en duidelijk omschreven opzet van verzoekende partij tot het inrichten van het appartement blijkt immers net het tegenovergestelde. Het is het duidelijk opzet van verzoekende partij om een verhuring te faciliteren aan één homogeen samengestelde groep van één familie of groep waarbij voorafgaandelijk de samenstelling wordt nagegaan. Hierbij wordt duidelijk vooropgesteld dat het om volwassenen dient te gaan zonder kleine kinderen, dat geen huisdieren worden toegelaten en dergelijke meer.*

*Hiertoe wordt door verzoekende partij ook, naast het reglement van orde, ook een strikt huishoudelijk reglement opgelegd aan de huurders (Zie stuk 8, 9 en 10). De fraaie inrichting van het appartement is er dan ook op gericht om het verblijf van één familie of groep volwassenen te faciliteren:*

...

*Bijkomend dient te worden aangehaald dat de verleende adviezen van administraties in eerste administratieve aanleg gunstig waren en dat verzoekende partij bovendien bij Besluit van de secretaris-generaal van het Departement Internationaal Vlaanderen een toeristische vergunning met dossiernummer V.VW.5.04064.7.02 aan verzoekende partij werd toegekend voor de exploitatie van het toeristische logies Newport Island, gelegen te Albert I-laan 64 E bus 05/01 in 8620 Nieuwpoort, in de categorie Vakantiewoning voor een basiscapaciteit van 20 logerende toeristen en een maximale capaciteit van 20 logerende toeristen toegekend. Het toeristisch logies wordt volgens artikel 2 van voornoemd besluit ingedeeld in de comfortclassificatie vijf sterren (Stuk 14). Daarenboven bekam verzoekende partij bij Ministerieel Besluit van 4 maart 2013 een brandveiligheidsattest (Stuk 13).*

...

*Aan de onderzijde van de stoelen, zetels en tafels werd voorzien in vinyl, die bij elke mogelijke verplaatsing elke geluidshinder vermijden.*

...

*In de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat verzoekende partij is overgegaan tot oprichting van een jacuzzi op het terras van het appartement.*

*Zoals duidelijk blijkt werd deze jacuzzi opgericht op een ruim terras aan de achterzijde van het gebouw. Onder dit terras (dat een uitbouw van het gebouw betreft) bevinden zich geen andere appartementen. De jacuzzi werd daarenboven volledig ingesloten opgericht en overstijgt de balkonhoogte niet, noch maakt deze een inbreuk op de ruimtelijke dimensie van het terras.*

...

*Uit onderstaande foto (detailfoto voorzijde jacuzzi) blijkt dat de installatie gekoppeld aan de jacuzzi geheel omkast is en dat binnenin werd voorzien van geluiddempend materiaal zodat filterinstallatie en motorinstallatie geen geluidshinder reproduceren. Onder de jacuzzi zelf werd door verzoekende partij een geluiddempende ondergrond geplaatst die geluids- en of trillingshinder ondervangt (zwarte tapijtvormige laag).*

...

*Door verzoekende partij werd, andermaal om alle mogelijke hinder te ondervangen, een activeringsslot gekoppeld aan de werking van de jacuzzi zodat deze niet kan worden*



gebruikt voor 7u 's morgens noch na 22u 's avonds. In de bestreden beslissing wordt hieraan integraal voorbijgegaan.

...

Zo werd in elke badkamer en ter hoogte van elke sanitaire voorziening voorzien in extra isolatie en geluiddempend materiaal, waardoor de vloerhoogte werd opgehoogd om ondergronds dit materiaal te voorzien.

...

Bijkomend kan nog worden aangehaald dat door verzoekende partij voor de verhuring van het appartement, naast het Reglement van inwendige orde (Stuk 8) ook wordt voorzien in een huishoudelijk reglement (Stuk 9) waarin heel specifiek strikte voorwaarden worden opgelegd aan de huurders (dit naar orde, netheid, rust, veiligheid en overlast).

...

In tegenstelling tot wat wordt voorgehouden in de bestreden beslissing, zal van een verhoging van de parkeerdruk door de aanwending van het appartement als verblijfsrecreatie, geen sprake zijn.

In de bestreden beslissing wordt immers geheel voorbijgegaan aan het gegeven dat het appartement gepaard gaat met drie bovengrondse parkeerplaatsen en één ruime ondergrondse parkeerplaats, zodat in elk geval in afdoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarenboven is aan de straatzijde voor het appartementsgebouw voldoende parkeergelegenheid voorzien.

...

Verzoekende partij is eigenaar van een ondergrondse garage en parkeerplaats aan de straatzijde in de Residentie Newport Island alsook van twee onderscheiden parkeerplaatsen ter hoogte van Residentie Nivaria, het gebouw onmiddellijk aansluitend op Residentie Newport Island. Duidelijk is dat in afdoende parkeergelegenheid wordt voorzien en aldus van een verhoging van de parkeerdruk geen sprake kan zijn.

Immers kan worden vooropgesteld dat voor een capaciteit van 14 volwassen personen vier parkeerplaatsen kunnen volstaan (vier wagens met vier personen kunnen immers reeds 16 personen vervoeren).

...

In de bestreden beslissing wordt geheel onbegrijpelijk aangehaald dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar verblijfsrecreatie in het appartementsgebouw niet kan worden verleend gelet op het gegeven dat het zou gaan om een fout precedent.

Duidelijk is dat dergelijk argument niet kan overtuigen. Minstens dient te worden gesteld dat dergelijk argument geen ruimtelijk argument betreft en daarenboven het voorwerp van huidige bestreden beslissing ruim overtreft. Het kan immers niet worden weerhouden dat vergunningsbeslissingen worden gekoppeld aan het al dan niet voorliggen van een precedentswaarde, dit gelet op de casuïstieke benadering van een vergunningsbeslissing die telkenmale dient te zijn gesteund op een feitenbeoordeling van de concrete gegevens en voorafgaanden in het aanvraagdossier en de doorlopen administratieve procedure.

...

Hierbij kan worden aangehaald dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de vergunningverlenende overheid eveneens rekening dient te houden met de andere beleidsdomeinen die relevant zijn voor de te verlenen vergunning. Dat in die zin, in weerwil van wat wordt gesteld in de bestreden beslissing, de toeristische vergunning in elk geval een beoordelingselement kan uitmaken. De vergunning verleend op grond van het Vlaamse Toeristische Logiesdecreet is immers aan duidelijke finaliteiten gekoppeld

die relevant zijn bij een zorgvuldig feitenonderzoek bij de het doorvoeren van de toets van de ruimtelijke ordening.

...

Hieruit volgt dan ook dat in de bestreden beslissing de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening geenszins is gebeurd aan de hand van de concrete gegevens van de zaak of de voorliggende feiten, zodat verwerende partij niet in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aangevraagde functiewijziging in overeenstemming was met de goede plaatselijke ordening.

In die zin heeft verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend, aangezien zij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en minstens deze niet correct heeft beoordeeld zodat zij op grond daarvan niet in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...

Verwerende partij betwist in de bestreden beslissing niet dat het gebruikelijk is dat heel wat meergezinswoningen aan de kust zowel dienst doen als permanent verblijf of als tweede verblijf. Weze het daarbij opgemerkt dat in de vergelijking die verzoekende partij maakt tussen de aanvraag en andere meergezinswoningen uit overtuigingsstuk 6 blijkt dat er geen sprake is van enig appartement met een vergelijkbaar aantal slaapkamers dat daarenboven ook voor verblijfsrecreatie wordt gebruikt. Het uitgangspunt van verzoekende partij gaat dan ook niet op. Er wordt immers voorbijgegaan aan het feit dat de aanvraag niet voorziet in het gebruik van de dakverdieping als tweede verblijf (wat overigens zelfs een lagere dynamiek impliceert dan wat bij een permanente woonfunctie het geval is) maar wel in de omvorming naar verblijfsrecreatie. Dat beide functies duidelijk van elkaar dienen te worden onderscheiden mag eveneens blijken uit het feit dat de omvorming van een appartement met woonfunctie naar een verblijfsrecreatieve functie een vergunningsplichtige functiewijziging uitmaakt.

De dakverdieping telde aanvankelijk 4 slaapkamers, nu loopt dit aantal op tot 7 slaapkamers. De capaciteit van de dakverdieping neemt onmiskenbaar toe wat noodzakelijkerwijs reeds een verhoogde dynamiek in het gebouw genereert. Dat deze gehele ruimte daarenboven ook dienst zal doen voor verblijfsrecreatie en dus telkens in haar geheel zal worden aangeboden aan diverse grote groepen personen en dit op verschillende tijdstippen, zal de dynamiek in en rond het gebouw nog meer verzwaren.

Ook de aanwezigheid van diverse private terrassen én een groot terras met jacuzzi en mogelijkheden om buiten te eten en dit voor maar liefst 20 personen zal onmiskenbaar een impact hebben op de rust van de bewoners en hun omgeving. De rust van de permanente bewoners en rust waarvoor tweede verblijvers net naar hun kustappartement trekken, staat in contrast met de hogere dynamiek van een vakantiewoning van deze omvang.

...

Opmerkelijk is overigens dat verzoekende partij verwijst naar de haar toegekende toeristische vergunning “in de categorie Vakantiewoning voor een basiscapaciteit van 20 logerende toeristen”. Dat deze capaciteit tot 20 personen ook wordt gebruikt blijkt ook uit enkele van de mails die als stuk 10 bij het verzoekschrift zijn gevoegd. Ook op de site waarop het appartement te huur wordt aangeboden wordt een capaciteit van 20 personen

vooropgesteld (cfr. bijlage 16 a). Stellen dat het gebruik van het appartement door groepen tot 20 personen geen verhoogde dynamiek zal doen ontstaan is niet ernstig.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de doelstelling van verzoekende partij om enkel te verhuren aan homogeen samengestelde groepen personen zonder kinderen of huisdieren, geen enkele afbreuk doet aan het ontstaan van een verhoogde dynamiek.

Overigens blijkt uit het mailverkeer, dat als stuk 10 is bijgevoegd door verzoekende partij, dat er in bepaalde mails wel degelijk sprake is van groepen met kinderen: er wordt verwezen naar 4 babybedjes die in het appartement aanwezig zijn, een capaciteit en doelgroep van 14 volwassenen én 6 kinderen zoals ook op de hoorzitting nog werd bevestigd (eveneens bevestigd op de site van het appartement cfr. bijlage 16 b).

...

Voorgaand aan deze aanvraag beschikt verzoekende partij over 4 parkeerplaatsen. Dit is een ratio van 1 parkeerplaats per aanwezige slaapkamer. Er moet worden vastgesteld dat er ingevolge deze aanvraag geen bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien.

Afgaande op de huidige ratio impliceert dit een noodzaak van 7 parkeerplaatsen voor 7 slaapkamers maw. drie bijkomende parkeerplaatsen. Dat deze ratio onredelijk zou zijn dient te worden tegengesproken. In tegenstelling tot een 4-slaapkamerappartement dienstig als gewoon of tweede verblijf voor een gezin met 1 of 2 wagens zal het appartement betrokken worden door een grote groep vakantiehuurders uit diverse uithoeken met hun eigen wagen. Komt daarbij dat het appartement eigenlijk een capaciteit van 20 personen claimt te hebben cfr. supra, moet worden vastgesteld dat de aanvraag in bijkomende parkeermogelijkheden dient te voorzien.

Daarenboven moet op basis van de bij het verzoekschrift gevoegde stukken worden vastgesteld dat verzoekende partij eigenaar is van 2 bovengrondse parkeerplaatsen gelegen ter hoogte van aanpalende residenties en dat in de notariële akte het gebruik van deze plaatsen niet specifiek wordt gekoppeld aan het gebruik van het betrokken appartement.

Het mobiliteitsaspect beperkt zich overigens ook niet tot het aantal parkeerplaatsen maar moet ook worden uitgebreid tot de mobiliteitsdruk die ontstaat door het veelvuldig aankomen en vertrekken, laden en lossen door grote groepen huurders. Door te stellen dat er desnoods ook aan de straat nog parkeerplaatsen beschikbaar zijn, wordt de dynamiek door het inrichten van het vakantieverblijf niet beperkt tot de bewoners van het appartementsgebouw maar wordt deze ook afgewenteld op het openbaar domein.

...

Verzoekende partij gaat hier nogal kort door de bocht. Verwerende partij is zich steeds, maar specifiek betreffende voorliggende aanvragen, bewust van de langetermijneffecten van haar beslissingen en het beleid dat daardoor (on)rechtstreeks wordt gevoerd of een evolutie die daardoor in de hand wordt gewerkt. In toepassing van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO kan wel degelijk worden verwezen naar de mogelijke precedentswaarde van een bepaalde aanvraag als bijkomend weigeringsmotief. Dit werd overigens ook bevestigd door de Raad van State bij arrest dd. 17 februari 2010, nr. 200.953. Dit arrest stelt immers dat de precedentswaarde van een aanvraag wel degelijk een factor kan zijn in de beoordeling van een aanvraag. De vergelijking met voorgaand arrest gaat zelfs nog verder. Het arrest had immers betrekking op een regularisatieaanvraag. Nu blijkt uit het mailverkeer toegevoegd als overtuigingsstuk 10 dat het appartement reeds wordt verhuurd als vakantieverblijf, zelfs gedurende de

*administratieve beroepsprocedure dat nochtans een schorsend karakter heeft, en het de facto dus ook een regularisatie betreft.*

*Volgens verzoekende partij is de weigeringsbeslissing een inbreuk op het vakantiebeleid dat typerend is voor de kust. Dit is niet correct. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing gesteld dat het voorzien van een vakantiegelegenheid in de bovenste verdieping van een appartementsgebouw, bestaande uit maar liefst 7 slaapkamers, 7 badkamers, jacuzzi en bijhorende technische installatie, een te grote dynamiek en druk veroorzaakt voor de bewoners van het gebouw en de omgeving. Verwerende partij doet geen uitspraak over vakantieverblijven aan de kust in het algemeen, ze stelt enkel dat voorliggende aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar is.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*In eerste instantie dient te worden gesteld dat de bestreden beslissing er geheel aan voorbijgaat dat in het gebouw wel degelijk sprake is van verblijfsrecreatie, dit naast het geplande project door verzoekende partij.*

*Verzoekende partij kan hiervoor verwijzen naar de aankondiging op de volgende website <http://vakantieverblijf-nieuwpoort.be>.*

*...*

*Daarenboven kan worden gesteld dat buiten het genoemde appartement op de begane vloer er nog meerdere eigenaars zijn in het gebouw die hun appartementen verhuren, doch hiervan wordt geen publiciteit gemaakt.*

*In elk geval kan worden gesteld dat minder dan 1/3 van de bewoners van de Residentie permanente bewoners zijn. De overige zijn tweede verblijvers en hun komen en gaan veroorzaakt evenveel beweging.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij een discretionaire

bevoegdheid heeft. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Uit de bestreden beslissing moet dus blijken dat de verwerende partij dit alles in concreto beoordeelt en dat de motivering van de bestreden beslissing afdoende is.

2.

De verwerende partij motiveert haar beslissing met betrekking tot de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

*Anderzijds formuleren de bezwaarindieners een aantal ruimtelijke bezwaren, die wel degelijk als gegrond beschouwd moeten worden. Los van bestaande geluidsnormen genereert de nieuwe, voorgestelde situatie een dynamiek die anders zal zijn dan deze van louter wonen. Het gedrag van tijdelijke bewoners in het kader van verblijfsrecreatie is niet te vergelijken met dat van permanente bewoners. Volgens beroepers werden in de toiletten een vermaalinstallatie geplaatst, op het terras wordt een vrij grote jacuzzi voorzien.*

*Ruimtelijk is het niet aangewezen dergelijk grote verblijfsgellegenheid, met zeven slaapkamers en zeven badkamers, bijkomende technische installaties ook, te voorzien in een woonappartementengebouw, omdat een dynamiek gegenereerd wordt die niet verenigbaar geacht kan worden met de onmiddellijke omgeving.*

*De parkeerdruk zal naar aanleiding van een recreatief gebruik verhogen, zo ook de frequentie van laden en lossen, met het komen en gaan van recreanten. Indien drie bijkomende slaapkamers voorzien worden, kan verondersteld worden dat drie bijkomende parkeerplaatsen nodig zijn. Indien het oorspronkelijke appartement als gezinsverblijf beschouwd wordt (met twee wagens) zouden zelfs vijf bijkomende parkeerplaatsen nodig kunnen zijn.*

...”

De Raad oordeelt dat deze algemene beschouwingen niet kunnen gelden als een redelijke beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij blijft in gebreke concreet te motiveren waarom een wijziging van de dynamiek in het gebouw zorgt voor een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing alleen maar naar het gedrag van tijdelijke bewoners, de toiletten met vermaalinstallatie en de vrij grote jacuzzi.

De verwerende partij houdt bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening met door de verzoekende partij aan haar bezorgde documenten en gegevens, zoals het huishoudelijk reglement, de aanwezigheid van nog andere tijdelijke bewoners in het gebouw, de plaatsing van de toiletten op een verhoogde vloer met extra geluidsisolatie en het activeringsslot waardoor de jacuzzi niet gebruikt kan worden tussen 22u 's avonds en 7u 's morgens.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de algemene en vage formulering dat de aanvraag een dynamiek genereert die niet verenigbaar is met de onmiddellijke

omgeving, maar blijft in gebreke dit concreet te motiveren in de bestreden beslissing, waardoor de motivering ervan helemaal niet afdoende is.

Het enig middel is dan ook gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 juni 2013, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie voor appartement B/05.01 op een perceel gelegen te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 64 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 0516H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                      voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,                                              De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS