

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1381  
in de zaak met rolnummer 1314/0672/A/6/0646

Verzoekende partij	de heer <b>Luc MESDAG</b> , met woonplaatskeuze te 8000 Brugge, Colettijsenhof 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	mevrouw <b>Maria MASYN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Paul BEKAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8700 Tielt, Hoogstraat 34

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 23 december 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het inrichten van een tweede gastenkamer op een perceel gelegen te 8000 Brugge, Colettijsenhof 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0606C3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 november 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 december 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

Met een beschikking van 8 juni 2016 verwijst de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak door naar de zesde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

Advocaat Paul BEKAERT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

### III. FEITEN

1.

Op 12 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van een gastenkamer in een eengezinswoning (eerste verdieping, voorzijde).

Op 23 augustus 2013 wordt ter plaatse vastgesteld dat méér dan één gastenkamer (2 of 3) wordt verhuurd.

2.

De tussenkomende partij dient op 16 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “2<sup>de</sup> gastenkamer” op een perceel gelegen te 8000 Brugge, Colettijenhof 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0606C3. De gastenkamer bevindt zich op de eerste verdieping, achteraan.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van het BPA Minnewater, zoals gewijzigd bij ministerieel besluit van 20 augustus 1993, in de “zone voor kloosters en woonfuncties” (artikel 10).

De brandweer van Brugge adviseert op 4 oktober (op basis van 1 plan) en op 19 december 2013 (op basis van 2 plannen) voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 11 december 2013 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag omvat de regularisatie van een tweede gastenkamer, ingericht op de eerste verdieping achteraan. De kamer voldoet aan de vereisten van de gemeentelijke bouwverordening en er kan voldaan worden aan de vereisten van de brandweer.*

De geplande/uitgevoerde werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij.

Het college geeft de vergunning af onder volgende voorwaarden:

- Het hierbijgaand goedgekeurd ontwerp, waarvan de plannen genummerd zijn van 1/2 tot 2/2, is stipt na te leven.
- De woning kan niet in totaliteit verhuurd worden als vakantiewoning of toeristisch logies. De hoofdbestemming van het pand moet een eengezinswoning blijven.
- Per gastenkamer mogen er maximaal slechts 2 personen verblijven, cfr. artikel 27 van de gemeentelijke bouwverordening. Geen van beide kamers beschikt nl. over de vereiste 15 m<sup>2</sup> effectieve verblijfsoppervlakte (5 m<sup>2</sup> per verblijvend persoon).
- In deze vergunning zit geen reclame verrat, het aanbrengen van reclame of opschriften is steeds vergunningsplichtig.
- Voor het plaatsen van reclamemiddelen dient er voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

## **2. Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften**

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.(...)

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

(...)

## **4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich in het zuidelijk deel binnen de stadsvesten. De site ligt in de omgeving van het Minnewater. Het Colettijnenhof is een klein woonerf met 29 woonentiteiten. Op de site wordt naast een woongelegenheden, een bed & breakfast genaamd het “Colettientje” uitgebaat. Het gebouw bestaat uit een gelijkvloers leefgedeelte en op de verdieping zijn drie kamers en een badkamer. De woning heeft een bouwdiepte van 8,5m en een gevelbreedte van 7,2m.

### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag ligt daadwerkelijk in het **BPA Minnewater** gewijzigd bij MB 20.08.1993 en heeft als bestemming “**zone voor kloosters en woonfuncties**” dewelke als volgt wordt omschreven: “Art.10 Zone voor Klooster en woonfuncties

Slechts gebouwen met bestemming klooster of wonen, onder de vorm van eengezinswoningen, mogen opgericht worden. Alle ander woonvormen (zoals meergezinswoningen, studio's, kamers) of andere afwijkende functies (horeca, kantoren, socio-culturele functies) zijn uitgesloten.”

De **stedelijke bouwverordening** definieert een **gastenkamer** als volgt: “een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristische logies. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden,

*is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden.”*

*Ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften zijn gastenkamers verboden en is er dan ook een duidelijke **legaliteitsbelemmering**. Er wordt immers afgeweken van de voorgeschreven bestemming.*

*Art. 4.4.1 van de VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden.*

*(...)*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ingevolge de **legaliteitsbelemmering** is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.  
...”*

Zowel de verzoekende partij als de tussenkommende partij en het college van burgemeester en schepenen reageren op dit verslag.

Na de hoorzitting van 15 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 mei 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij beslist:

*“...*

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. (hierna genoemd : PSA) De conclusie luidt als volgt: (...).*

#### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*(...)*

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*(...)*

*De deputatie treedt het standpunt van de PSA niet bij. Zoals blijkt uit de hoorzitting heeft een gastenkamer in het kader van een bed & breakfast niets te maken met een kamer, zoals vermeld in het BPA. Het BPA stelt duidelijk dat de bestemming gericht is op wonen in een eengezinswoning, terwijl andere woonvormen zoals meergezinswoningen, studio's en kamers zijn uitgesloten. Hieruit volgt dat het begrip “kamer” in het BPA als hoofdbestemming “kamerwoning” moet worden geïnterpreteerd. Dit heeft uiteraard niets van doen met een gastenkamer, zijnde een nevenbestemming in het kader van een bed & breakfast, naast de hoofdbestemming eengezinswoning. In casu blijft de hoofdbestemming van eengezinswoning dan ook behouden.*

*Bovendien blijkt uit het BPA dat het voorschrift een letterlijke overname is van het BPA uit 1959 (KB 28.01.1959) Zoals gewezen door de aanvrager op de hoorzitting, was in 1959 nog geen sprake van logiesverstrekking in het kader van bed & breakfast, zodat ook om die reden huidige aanvraag niet onder de verbodsbepaling van het BPA kan vallen.*

*Huidige aanvraag is dan ook verenigbaar met de bestemming van het BPA.*

*(...)*

#### **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Huidige aanvraag strekt tot het regulariseren van een tweede gastenkamer in een bestaande éengezinswoning. Een eerste gastenkamer werd ingevolge beslissing van het schepencollege dd. 12 december 2003 vergund.*

*De woning, welke deel uitmaakt van een woonerf met 29 woningen, bestaat uit een gelijkvloerse woongedeelte, met op de verdieping drie kamers en een badkamer.*

*Net zoals de eerste vergunde gastenkamer, strekt de kamer tot doel om gasten te ontvangen in het kader van een bed & breakfast. Een bijkomende kamer in functie tot recreatief logement brengt de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving (zijnde de stadsvesten en het Minnewater) niet in het gedrang.*

*Beroepsindiener meent echter dat de aanvraag wel degelijk aanleiding geeft tot overlast. Hierbij wordt ondermeer gewezen naar de voorschriften uit de basisakte, uit het feit dat ook andere burens (Colettijnenhof 5) een B&B hielden en het feit dat aanvrager ook haar garage verhuurt aan de gasten. Hierdoor meent beroepsindiener in zijn privacy te worden geschonden (inkijk van toeristen in zijn tuin, parkeerproblemen, verstoring van de nachtrust ...).*

*Daarnaast wordt gewezen op de veiligheidsproblematiek en meer in het bijzonder naar de brandveiligheid.*

*Uit het dossier blijkt duidelijk dat de brandweer een gunstig advies verleent. Daarnaast moet worden gewezen dat ingevolge een tweede gastenkamer tegelijkertijd maximum 4 personen (2 x 2 personen) kunnen worden gelogeerd. Een dergelijke bezetting in een ééngezinswoning met drie slaapkamers is redelijkerwijs aanvaardbaar in een stedelijk woonweefsel, ook in een woonerf. Bovendien moet men redelijkerwijs aannemen dat de maximale bezetting niet op permanente wijze plaatsvindt.*

*Het argument dat aanvrager tevens haar eigen garage verhuurt in een garagecomplex achter de woning van de beroepsindiener, toont geenszins aan dat het gebruik ervan de draagkracht van de omgeving en van het woonerf in het bijzonder, overstijgt. De garage in het achterliggende garagecomplex is voor het publiek toegankelijk (en dus ook voor andere bewoners in het woonerf), zodat er geen enkele reden is om aan te nemen dat huidige aanvraag aanleiding geeft tot meer inkijk in de woning van beroepsindiener, dan wanneer de garage alleen zou gebruikt worden door de aanvrager. Zoals hoger reeds gewezen, heeft de aanvraag bij piekmomenten een maximale bezetting van 4 personen, wat zeer beperkt moet worden beschouwd.*

*Mits naleving van de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing in eerste aanleg, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **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 de omschrijving van de middelen, het belang van de verzoekende partij en het voorwerp van het beroep**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij geeft volgende uiteenzetting in haar verzoekschrift:

“ ...

*In mijn beroepschrift dd. 17.02.2014 (bijlage I) en mijn reactie dd. 24.04.2014 (bijlage V) werden mijn argumenten van mijn hogervermeld beroep uitgebreid toegelicht.*

*Deze argumenten vat ik als volgt samen:*

#### **1. GASTENKAMERS ZIJN VERBODEN IN HET COLETTIJNENHOF TE 8000 BRUGGE:**

*In de basisakte dd. 28.12.1998 inzake mijn woning, verleden voor notaris (...), is in de rubriek "VOORWAARDEN" onder artikel 7 op de bladzijde 6 het volgende voorzien:*

*"Bij schrijven van zeventien november negentienhonderd acht en negentig heeft de dienst Werken van de Stad Brugge ondermeer laten weten dat voorgeschreven goed :*

- volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (Koninklijk Besluit dd 07.04.1977) gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde*
- gelegen is in een bijzonder plan van aanleg 305 "Minnewater" (volgens Koninklijk Besluit 28.05.1959), het BPA is gedeeltelijk herzien bij Ministrieel Besluit dd 20.08.1998: Zone voor klooster en woonfuncties onder de vorm van éénsgezinswoningen. Alle andere woonvormen zoals meergezinswoningen, studio's, kamers of afwijkende functies zoals horeca, kantoren, socio-culturele functies zijn uitgesloten."*

*Het op commerciële basis (op grote schaal) verhuren van kamers voor toeristen valt m.i. onder de definitie van "kamers" en "horeca".*

*Ingevolge deze stedenbouwkundige voorschriften zijn gastenkamers dus verboden en is er een duidelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor het inrichten van gastenkamers in het Colettijsenhof dat ligt in het BPA MINNEWATER. Er wordt immers afgeweken van de voorgeschreven bestemming.*

*(= verbod door hogere overheid dan de Stad Brugge die de vergunningen voor gastenkamers afleverde)*

*(...)*

*Ik verwijs naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dd. 10.04.2014 (bijlage II).*

*Volgens dit verslag zijn volgens de stedenbouwkundige voorschriften gastenkamers in het Colettijsenhof verboden en is er dan ook een duidelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van vergunningen voor de exploitatie van gastenkamers. Er wordt immers afgeweken van de voorgeschreven bestemming.*

*Dus stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het door mij ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*Bijgevolg begrijp ik de beslissing van de deputatie van West-Vlaanderen (bijlage VII) niet. (...)*

*In de beslissing van de deputatie van west-Vlaanderen (bijlage VII punt 5c "BEOORDELING VAN EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING") staat te lezen : "Hieruit volgt dat het begrip "kamer" in het BPA als hoofdbestemming "kamerwoning" moet worden geïnterpreteerd!!! Het gaat hier dus duidelijk om een interpretatie!!!*

*..."*

Zij wijst voorts op de volgende elementen:

“  
...

## 2. OVERLAST:

Het Colettijsenhof is een klein woonerf met 29 woonentiteiten op een relatief kleine oppervlakte. De huizen staan er dicht bij elkaar en er zijn maar 8 publieke parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg is de bed & breakfastuitbating van Maria MASYN zeer hinderlijk.

Voor nadere toelichting omtrent dit argument verwijs ik naar het punt "(2) OVERLAST" van mijn beroepschrift dd. 17.02.2014 (bijlage I).

Vermeldenswaardig en niet onbelangrijk in deze is

- Stad Brugge constateerde ter plekke dat er meer dan één gastenkamer werd verhuurd (2 of 3): overtreding 20133841 ( zie bijlage VII "beslissing van de deputatie van West-Vlaanderen punt 5A "BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG") daar waar er toen slechts één gastenkamer vergund was.

- Maria MASYN verhuurt haar garage, die zich achter mijn woonhuis bevindt, aan haar gasten/toeristen voor 7 € per nacht, wat voor de buurtbewoners overlast met zich meebrengt.

## 3. VEILIGHEID:

- Teveel mensen op een beperkte ruimte: brandveiligheid ???

Voormelde overtreding 20133841 maakt gewag van een verhuring van 3 gastenkamers in een kleine woning (bouwdiepte 8,5 m — gevelbreedte 7,2 m). Met de eigenares inbegrepen kan het dus om minstens 7 personen gaan die in de woning verblijven!!!

- Teveel voertuigen in een woonerf met 29 woonentiteiten en slechts 8 publieke parkeerplaatsen : belemmering van de hulpdiensten ???

Voormelde overtreding maakt gewag van verhuring van 3 gastenkamers. Met de eigenares inbegrepen kan het hier dus om minstens 4 voertuigen gaan waarvoor slechts één garage van de eigenares beschikbaar is.

In de beslissing van de deputatie van West-Vlaanderen (bijlage VII punt 5c "BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDERNING") wordt er gezegd dat men redelijkerwijs moet aannemen dat de maximale bezetting niet op permanente wijze plaatsvindt en dat mits naleving van de voorwaarden, zoals opgelegd in de beslissing in eerste aanleg, de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening maar dit zijn slechts veronderstellingen die moeilijk zonet onmogelijk te controleren zijn.

(...)

Ik wens aan de bevoegde autoriteiten het inherente risico te duiden van een mogelijke en voorziene wildgroei van bed- & breakfastexploitaties in het Colettijsenhof in het geval dat vergunningaanvraagster verder haar gang kan gaan en de kwetsieuze stedenbouwkundige vergunningen voor het inrichten van gastenkamers niet zouden opgegeven of ingetrokken worden. In economisch moeilijke tijden zouden huidige of toekomstige bewoners van het Colettijsenhof desgevallend eveneens meerdere bed- & breakfastuitbatingen kunnen opstarten met alle gevolgen vanden voor de leefbaarheid van het Colettijsenhof. Bed- & breakfastactiviteiten horen niet thuis in het Colettijsenhof dat gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan Brugge-Oostkust/Koninklijk Besluit dd. 07.04.1977).

Dergelijke exploitaties zoals nu reeds uitgebaat door vergunningsaanvraagster, en eventueel in de toekomst nog bijkomende exploitaties, zullen of zouden de woonkwaliteit, de standing en het aanzien van het woonerf Colettijsenhof en in het verlengde van de STAD BRUGGE in aanzienlijke mate negatief beïnvloeden.

Ik ben steeds bereid dit beroep mondeling of schriftelijk toe te lichten.

Mocht er nog een hoorzitting georganiseerd worden, dan zijn meerdere misnoegde buurtbewoners bereid zich kenbaar te maken en zijn deze bereid om gehoord te worden!

*De enige mogelijke optie voor de overheid is volgens mij de aangevraagde vergunning niet goed te keuren en de nodige aandacht te schenken aan de legitimiteit van de reeds afgeleverde vergunning.*  
..."

2.

Zowel de verwerende als de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het beroep bij gebrek aan een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving en/of stedenbouwkundige voorschriften en de wijze waarop deze geschonden zou(den) zijn. Volgens de verwerende partij herneemt de verzoekende partij enkel haar eerdere beroepsargumenten, zonder duidelijk verband met de inhoud van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij ziet in het verzoekschrift enkel een 'woordspelletje' over de definitie van het woord 'kamers'.

3.

De verwerende partij betwist ook het belang van de verzoekende partij omdat de vermeende hinder niet persoonlijk is en ook onvoldoende geconcretiseerd is.

4.

De tussenkomende partij meent tenslotte dat het beroep ook onontvankelijk is in de mate het betrekking heeft op de stedenbouwkundige vergunning van 12 december 2003, die definitief is en dus geen voorwerp (meer) kan uitmaken van het beroep bij de Raad.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, zoals dit gold ten tijde van het instellen van het beroep tot vernietiging, is de Raad enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die "onregelmatig" is, waaronder wordt verstaan een vergunningsbeslissing die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Het komt aan een verzoekende partij toe om in het verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze "onregelmatigheid" van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een "onregelmatigheid" aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn, moet in een middel overigens niet enkel een "onregelmatigheid" worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

Ook al is het verzoekschrift terzake onduidelijk opgesteld, het kan niet anders dan begrepen worden in die zin dat onrechtstreeks, via de basisakte van aankoop van de woning van verzoekende partij, de schending van de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Minnewater" als "onregelmatigheid" aangevoerd is: gastenkamers zijn volgens verzoekende partij verboden en een afwijking van de bestemming is niet toegestaan. Met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin dit ook duidelijk aangegeven is, is verzoekende partij van oordeel dat de beoogde stedenbouwkundige vergunning niet had mogen verleend zijn.



De exceptie van zowel de verwerende als de tussenkomende partij aangaande het gebrek aan een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving en/of stedenbouwkundige voorschriften en de wijze waarop deze geschonden zou(den) zijn, wordt niet aangenomen.

2.

De Raad stelt ook vast dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat *“het beroep ingesteld door de heer MESDAG Luc, Colettijnenhof 2, 8000 Brugge, (...) **ontvankelijk** doch ongegrond [wordt] verklaard”*. De verwerende partij werpt voor de Raad een exceptie op over het gebrek aan belang van de verzoekende partij, maar heeft dit belang van verzoekende partij zelf reeds aanvaard bij het behandelen van het administratief beroep.

Bovendien kan de Raad, ter beoordeling van het bestaan van een persoonlijk belang, rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. Het aangevoerde middel verduidelijkt dat de verzoekende partij van mening is dat de woonkwaliteit en leefbaarheid in het woonerf waarin ook zij woont in het gedrang komt ten gevolge van het in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Minnewater toestaan van gastenkamers in het pand dat schuin tegenover haar woning is gelegen, met bovendien ook een gebruik van een garage achter haar woning.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

3.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij lijkt aan te nemen, is het beroep niet gericht tegen de definitieve stedenbouwkundige vergunning van 12 december 2003 die geen voorwerp (meer) kan uitmaken van het beroep bij de Raad.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Uit het in onderdeel V geciteerde standpunt van de verzoekende partij blijkt dat het enig middel kan begrepen worden als een schending van de bestemmingsvoorschriften van het BPA "Minnewater": gastenkamers zijn verboden en een afwijking van de bestemming is niet toegestaan.

Met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die dit ook duidelijk aangeeft als legaliteitsbelemmering, is verzoekende partij van oordeel dat de beoogde stedenbouwkundige vergunning daarom niet had mogen verleend zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt hier niet op omdat zij uitgaat van een per definitie onontvankelijk beroep.

3.

De tussenkomende partij antwoordt op het middel als volgt:

“ ...

*De “kamers” in het BPA voorzien, zijn kamers voor permanente bewoning en zijn geen gastenkamers voor kortstondig verblijf.*

*Verweerster heeft in het bestreden besluit dd. 15.05.2014 terecht geoordeeld dat een gastenkamer in het kader van een bed & breakfast niets te maken heeft met een kamer, zoals vermeld in het BPA. Het BPA stelt duidelijk dat de bestemming gericht is op wonen in een eengezinswoning, terwijl andere woonvormen zoals meergezinswoningen, studio's en kamers zijn uitgesloten. Hieruit volgt dat het begrip "kamer" in het BPA als hoofdbestemming "kamerwoning" moet worden geïnterpreteerd. Dit heeft uiteraard niets van doen met een gastenkamer, zijnde een nevenbestemming in het kader van een bed & breakfast, naast de hoofdbestemming eengezinswoning. De hoofdbestemming blijft in casu behouden.*

*Bovendien blijkt uit het BPA dat het voorschrift een letterlijke overname is van het BPA uit 1959 (KB 28.01.1959). In 1959 was er nog geen sprake van logiesverstrekking in het kader van bed & breakfast, zodat ook om die reden de stedenbouwkundige aanvraag niet onder de verbodsbepaling van het BPA kan vallen.*

*Er is geen onverenigbaarheid met de bestemming van het BPA.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De "zone voor kloosters en woonfuncties" waarin de aanvraag ligt, is bestemd voor "gebouwen met bestemming klooster of wonen, onder de vorm van eengezinswoningen. Alle ander woonvormen (zoals meergezinswoningen, studio's, kamers) of andere afwijkende functies (horeca, kantoren, socio-culturele functies) zijn uitgesloten" (artikel 10 BPA Minnewater).

Het voorwerp van de aanvraag betreft de inrichting van een tweede gastenkamer op de eerste verdieping achteraan, van een eengezinswoning. De kamer wordt verhuurd in het kader van een bed & breakfast.

2.

Los van de omstandigheid dat het geciteerde bestemmingsvoorschrift letterlijk overgenomen zou zijn uit het oorspronkelijke BPA van 1959 (KB 28 januari 1959), toen er nog geen sprake was van logiesverstrekking in het kader van een *bed & breakfast*, doet een kamer zoals voorzien geen afbreuk aan de hoofdbestemming 'eengezinswoning' van het pand in kwestie.

Het pand is opgericht als eengezinswoning. De aanvraag wijzigt de hoofdfunctie van de eengezinswoning niet. Het inrichten van een gastenkamer in een eengezinswoning heeft betrekking op het inrichten van een tijdelijke verblijfplaats voor derden die onder de (neven)functie 'verblijfsrecreatie' te begrijpen is. Het pand blijft evenwel een eengezinswoning, conform de bestemmingsvoorschriften van het BPA "Minnewater" en behoudt het wonen als hoofdfunctie.

3.

Het verbod op 'kamers' als woonvorm in de zin van het BPA, dit wil zeggen als woongelegenheid waarin iemand zijn permanente verblijfplaats of zijn woonplaats heeft, is niet geschonden.

Een gastenkamer valt onder de toepassing van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies (logiesdecreet). Een toeristisch logies wordt in artikel 2, 8° van het logiesdecreet als volgt gedefinieerd:

*"2° toeristisch logies : elke inrichting die of elk terrein dat aan een of meer toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten en wordt aangeboden aan de*

*toeristische markt. Elk toeristisch logies wordt ingedeeld in een van de categorieën, vermeld in 8° tot en met 12° (...)*

Artikel 2, 8° van het logiesdecreet bevat volgende definitie van gastenkamer:

*“8° categorie Gastenkamer : een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristische logies. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden”.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge bevat in artikel 2 dezelfde definitie van gastenkamer als de definitie in het logiesdecreet:

*“gastenkamer: een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristische logies. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden.”*

Uit bovenstaande definitie van gastenkamer volgt dat de exploitant zijn hoofdverblijfplaats moet hebben in de woongelegenheden waarin de gastenkamers worden aangeboden.

Artikel 4, 5° van het logiesdecreet verbiedt echter dat anderen dan de exploitant en zijn familie (of de werknemers en hun gezin) hun hoofdverblijfplaats hebben of gedomicilieerd zijn op of in het toeristische logies:

*“Het toeristische logies of, in voorkomend geval, de exploitant of de personen die belast zijn met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, moeten aan de volgende voorwaarden voldoen :*

*(...)*

*5° met behoud van de toepassing van de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening, mogen alleen de exploitant, zijn echtgenote of samenwonende partner, zijn familie tot en met de derde graad van verwantschap en de personen en hun gezin die werken in het kader van de exploitatie van het toeristische logies, hun hoofdverblijfplaats hebben of gedomicilieerd zijn op of in het toeristische logies”.*

Een gastenkamer is dus geen woonvorm in de zin van de ‘kamers’ die bedoeld zijn in het BPA Minnewater.

Zoals uiteengezet bij de feiten, heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge op 12 december 2003 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het inrichten van een gastenkamer in een eengezinswoning.

Uit het administratief dossier blijkt dat op 23 augustus 2013 ter plaatse werd vastgesteld dat méér dan één gastenkamer (2 of 3) werd verhuurd en dat de tussenkomende partij werd aangemaand door het departement “Internationaal Vlaanderen” om zich in regel te stellen met het logiesdecreet. De regularisatieaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing heeft tot doelstelling deze gastenkamer ook stedenbouwkundig te regulariseren.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht kunnen beslissen dat “een gastenkamer in het kader van een bed & breakfast niets te maken [heeft] met een kamer, zoals vermeld in het BPA. Het BPA stelt duidelijk dat de bestemming gericht is op wonen in een eengezinswoning, terwijl andere woonvormen zoals meergezinswoningen, studio’s en kamers zijn uitgesloten. Hieruit volgt dat het begrip “kamer” in het BPA als hoofdbestemming “kamerwoning” moet worden geïnterpreteerd. Dit heeft uiteraard niets van doen met een gastenkamer, zijnde een nevenbestemming in het kader van een bed & breakfast, naast de hoofdbestemming eengezinswoning.(...)”

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Maria MASYN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 van 26 juli 2016 door de zesde kamer.

Karin DE ROO,

voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Nina HERRERIA-PASSAGE

toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO