

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1195
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0600-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Hans DE MEYER**
2. mevrouw **Hilde BASTAERTS**

vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 15 maart 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 16 november 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een functiewijziging van woonfunctie naar verblijfsrecreatie/toeristische logies op het perceel gelegen te 9000 Gent, Groenbrugstraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 2309/e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 mei 2019.

Advocaat Benjamin CHAMON *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partijen dienen op 19 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging (zonder constructieve ingrepen) van een entiteit in een pand met drie entiteiten van wonen naar verblijfsrecreatie/toeristische logies, terwijl de twee andere entiteiten in hetzelfde pand hun woonfunctie behouden.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt tevens binnen het toepassingsgebied van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, zoals goedgekeurd door verwerende partij op 16 september 2004 en vervolgens herhaaldelijk gewijzigd.

3.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 november 2017 ongunstig:

“ ...

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag omvat de bestemmingswijziging van een schakelwoning naar toeristisch logies.

Het betreft hier een vrij grote kwaliteitsvolle woning, met een leefruimte van 82 m² en 3 slaapkamers. Deze woning is perfect bruikbaar voor een gezin. In de binnenstad zijn dergelijke woningen zeer schaars. In functie van een optimale leefbaarheid van de binnenstad dienen deze woningtypes voldoende aanwezig te blijven.

Volgens de vergunning uit 2013 moet ook een dakterras voorzien worden. Deze is niet uitgevoerd. Dit dakterras zou het wooncomfort sterk vergroten.

Mocht deze woning omgevormd worden tot toeristisch logies, zou dit een vakantiewoning kunnen zijn die grote groepen kan herbergen. De leefruimte is zeer groot. Twee verdiepingen kunnen ingericht worden als slaapruidtes. De kans op overlast is aldus zeer groot. In tegenstelling tot B&B, waar het toeristisch logies verwezen is met de woning van de eigenaar, betreft het hier een volledig op zichzelf staande woonentiteit, waarbij de sociale controle minder is en de kans op overlast in deze dens bewoonde buurt groter. Er is geen garantie dat de eigenaar of familie daar blijft wonen en de sociale controle aanwezig blijft.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich integraal aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 22 december 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en weigert zij een stedenbouwkundige vergunning:

“
...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een pand dat oorspronkelijk bestond uit een pakhuis met één woongelegenheden. Op 30 december 2013 dienden appellanten een aanvraag in tot 'het verbouwen van een pakhuis-woning naar 3 schakelwoningen en afgescheiden inpandige garages'. Deze aanvraag werd zowel door het college van burgemeester en schepenen op 14 maart 2014, als door de deputatie op 26 juni 2014 (na een derdenberoep) vergund.

...

Huidige aanvraag heeft betrekking op de woonentiteit die zich vooraan het gebouw bevindt en zich over 3 bovenverdiepingen uitstrekt. Op de 1e verdieping is er een living met keuken van tezamen 82 m² groot en een wc, op de 2e verdieping (reeds onder hellend dak) 3 slaapkamers van resp. 24 m², 25 m² en 12 m² groot en een badkamer van 16 m² groot, en op de 3e verdieping nogmaals een leefruimte van 78 m² groot. De totale vloeroppervlakte van de woonentiteit bedraagt ca. 278 m².

De aanvraag strekt ertoe de bestemming van deze woonentiteit te wijzigen naar 'toeristische logies'. Doordat het hier om een woonentiteit gaat met een volledig eigen inkom aan de straatzijde die boven de garages in het gebouw gelegen is, en niet boven of onder (maar wel naast) andere woonentiteiten, zal de hinder voor omwonenden in principe beperkter zijn dan bijvoorbeeld bij een klassiek appartementsgebouw.

Niettemin wordt toch het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat het niet wenselijk is dergelijke kwalitatieve woonentiteit volledig aan de reeds krappe woningmarkt in Gent te onttrekken in functie van verblijfsrecreatie.

Bovendien heeft de woonentiteit een dermate grote vloeroppervlakte dat de Stad Gent terecht vreest voor een overtal aan toeristen die terzelfder tijd in de entiteit zullen verblijven en op die manier toch voor een te grote overlast zorgen. In tegenstelling tot B&B, waar het toeristisch logies verweven is met de woning van de eigenaar, betreft het hier een volledig op zichzelf staande woonentiteit waar de sociale controle van de uitbater minder tot niet aanwezig is. Er is geen enkele garantie dat de achterliggende woonentiteiten in de toekomst door appellanten of hun kinderen zullen (blijven) bewoond worden.

De aanvraag is om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van het motiverings-, het legaliteits-, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids-, het specialiteits- en het evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gelet op

hun argumentatie daaromtrent terloops de administratieve beroepsprocedure. Zij menen met name dat zowel het weigeringsmotief *“dat het niet wenselijk is dergelijke kwalitatieve woonentiteit volledig aan de reeds krappe woningmarkt in Gent te onttrekken”* als het (bijkomend) weigeringsmotief *“dat de woonentiteit een dermate grote vloeroppervlakte heeft dat de Stad Gent terecht vreest voor een overtal aan toeristen die terzelfder tijd in de entiteit zullen verblijven en op die manier toch voor een te grote overlast zorgen”* geen pertinente en afdoende motieven betreffen om hun aanvraag te weigeren.

Specifiek wat betreft het weigeringsmotief dat de woonentiteit waarop de functiewijziging betrekking heeft wordt onttrokken aan de reeds krappe Gentse woningmarkt stellen verzoekende partijen dat dit geen uitstaans heeft met een goede ruimtelijke ordening en geen stedenbouwkundige overweging betreft in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. Voorts stellen zij dat dit motief ondanks hun argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure geen steun vindt in de bestreden beslissing en niet wordt gestaafd. Zij menen dat niet blijkt dat de stad Gent effectief kampt met een krappe woningmarkt in het segment van de woonentiteit waarvoor een functiewijziging wordt gevraagd, en stellen dat er blijkens hun bevindingen integendeel geen tekort is aan vergelijkbare woningen. Zij menen tevens dat niet blijkt dat er terzake een door verwerende partij onderschreven en publiek bekend beleid wordt gevoerd door het college van burgemeester en schepenen om bij gelijkaardige woonentiteiten geen functiewijzigingen meer toe te staan, gezien er hoogstens een beleid wordt gevoerd inzake het aanbod aan kleine betaalbare woningen.

Specifiek wat betreft het weigeringsmotief dat de grote vloeroppervlakte van de woonentiteit een overtal aan toeristen kan herbergen die een te grote overlast zullen veroorzaken stellen verzoekende partijen dat (ook) dit motief ondanks hun argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure geen steun vindt in de bestreden beslissing en niet concreet wordt gestaafd. Voorts menen zij dat het motief feitelijke grondslag mist, gezien de indeling van de woonentiteit geen groot aantal toeristen toelaat. Zij hekelen in dit verband tevens dat verwerende partij naliet om de door hen voorgestelde voorwaarden om de gevreesde potentiële hinder te vermijden (met name de verplichting dat de uitbater in een aanpalend pand verblijft en een maximum aantal plaatsen) bij haar beoordeling te betrekken. Zij merken op dat het beleid van het college van burgemeester en schepenen integendeel is gericht op het creëren van toeristische logies in de zin van voorliggende aanvraag, waarbij de beoogde doelgroep in beginsel geen overlast veroorzaakt.

2.

Verwerende partij stelt vooreerst dat *“het beoordelen van de wenselijkheid van een aangevraagde functie vanzelfsprekend bij uitstek de taak is van de vergunningverlenende overheid”*. Zij meent dat verzoekende partijen ten onrechte uitgaan van de veronderstelling dat zij een recht hebben op het verkrijgen van de beoogde vergunning. Zij betwist dat de aanvraag werd geweigerd op basis van een beleid dat niet kenbaar is gemaakt, en meent dat het *“duidelijk is dat de vergunning wordt geweigerd op grond van objectief vaststelbare feitelijkheden”*, gezien het *“algemeen is geweten”* dat er *“onmiskkenbaar een krapte is aan grotere eengezinswoningen of appartementen in de binnenstad van Gent”*. Zij betwist de eigen bevindingen van verzoekende partijen inzake de beschikbaarheid op de woningmarkt van gelijkaardige woonentiteiten, en stelt dat uit een eigen gelijkaardig onderzoek blijkt dat er *“een extreem gebrek”* bestaat *“aan eengezinswoning(en) of appartementen in de Gentse binnenstad”*, zodat *“de woonunit die verzoekende partij wenst om te vormen op vandaag een functie heeft waar er een hoge maatschappelijke nood aan is”*. Zij wijst op artikel 1.1.4 VCRO, op basis waarvan er bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening gelijktijdig rekening dient te worden gehouden met onder meer economische en sociale gevolgen, en stelt dat *“een aangevraagde functie die inhoudt dat een ruimtelijk wenselijke functie verdwijnt vanzelfsprekend niet functioneel inpasbaar is”*. Zij meent dat zij in navolging van het college van burgemeester en schepenen *“op grond van correcte feitelijkheden”* oordeelt dat de aanvraag niet functioneel inpasbaar is. Zij stelt dat ook *“niet ernstig kan worden betwist dat (de) stad Gent al lang*

een doorgedreven en ruim uitgedragen beleid voert om dergelijke eengezinswoning in de binnenstad te houden”, zoals “blijkt uit de woningtypetoets die Gent in 2015 ingevoerd heeft, en nog meer uit de figuur van ‘de te beschermen eengezinswoning’ in het algemeen bouwreglement van de stad Gent”, zodat “het beleid in die zin van (de) stad Gent alom bekend is, en zelfs grotendeels bindend vastgelegd”. Zij betwist voorts “dat motivering ontbreekt inzake de door haar beweerde krappe woningmarkt en de bewering dat toeristenlogies hinder kunnen veroorzaken”. Zij herhaalt dat zij in navolging van het college van burgemeester en schepenen “terecht een gebrek aan gelijkaardige woningen als feitelijkheid aanneemt”, gezien “dit een algemeen bekend gegeven is over (de) stad Gent en als algemeen bekend feit niet telkens met cijfergegevens onderbouwd hoeft te worden”, terwijl niet wordt aangetoond dat deze aanname foutief is. Zij meent dat “dit feitelijk gegeven als motief volstaat om de weigeringsbeslissing te dragen”, gezien “slechts één draagkrachtig motief dat een vergunning in de weg staat is vereist”.

Wat betreft het “bijkomend, overtollig motief dat de om te vormen unit danig groot is dat mocht zij voor toerisme bestemd worden er danig grote groepen in terecht kunnen dat dit storend zou kunnen zijn voor de omgeving” stelt verwerende partij dat “deze opportuniteitsbeoordeling niet kennelijk onredelijk is”. Zij meent dat “het opnieuw algemeen is geweten dat grote groepen toeristen mogelijk hinderlijk kunnen zijn voor aanpalende bewoners”, en wijst op relevante anekdotes in de pers. Zij stelt dat de door verzoekende partijen voorgestelde “voorwaarden ter voorkoming van deze hinder (verblijfplaats uitbater en maximaal aantal slaappleatsen) evident niet van een stedenbouwkundige aard zijn, en dan ook niet als voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgelegd”. Zij benadrukt dat de potentiële hinder een ondergeschikt motief betreft, waarvan “de eventuele onwettigheid niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing”.

3.

Verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota vooreerst dat verwerende partij, die in de bestreden beslissing ten onrechte naliet om te antwoorden op hun onderbouwde argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure dat er op de woningmarkt in Gent geen tekort bestaat aan het type woonentiteit waarop de functiewijziging betrekking heeft, het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing niet kan remediëren door hierop voor het eerst te repliceren in haar antwoordnota. Zij merken op dat verwerende partij “het vermeende tekort op de woningmarkt in de Gentse binnenstad” zonder meer poneert “als een vaststaand, algemeen bekend feit”, en dat “enige staving in de vorm van een studie of eender welk document niet wordt voorgelegd”, terwijl mag worden verwacht dat het door verwerende partij onderschreven beweerde beleid hieromtrent van het college van burgemeester en schepenen op objectieve gegevens steunt, die evenwel (nog steeds) niet worden voorgelegd. Zij betwisten en weerleggen de juistheid van de aanvullende argumentatie in de antwoordnota op basis van opzoeken door verwerende partij op een immo-website, en menen dat daaruit niet blijkt dat er op de woningmarkt in Gent effectief een tekort is aan vergelijkbare woonentiteiten als in voorliggende aanvraag, en er terzake een bepaald beleid wordt gevoerd om een voldoende aanbod te creëren aan gelijkaardige woonentiteiten. In zoverre verwerende partij als bewijs van dit beleid in haar antwoordnota verwijst naar de woningtypetoets en het algemeen bouwreglement, benadrukken verzoekende partijen vooreerst opnieuw dat deze motivering niet is vervat in de bestreden beslissing, ondanks hun argumentatie daaromtrent terloops de administratieve beroepsprocedure. Wat betreft de woningtypetoets merken zij nog op dat dit document niet relevant is, gezien daarin “nergens (wordt bepaald) dat woningen word(en) verkozen boven recreatieverblijven of dat een functiewijziging van het ene naar het andere niet ondersteund wordt”, en “gewoonweg (wordt vastgelegd) welk type woning het best geschikt is op een bepaalde plaats”. Wat betreft het algemeen bouwreglement merken zij op dat de om te vormen woonentiteit “geen te beschermen eengezinswoning is” in de zin van deze verordening, zodat “het verbod tot functiewijziging voor beschermde eengezinswoningen niet van toepassing kan zijn”.

Wat betreft de vermeende hinder ingevolge de exploitatie van toeristenlogies benadrukken verzoekende partijen vooreerst dat dit slechts een bijkomend weigeringsmotief betreft, dat op zich niet volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Zij wijzen opnieuw op het beleid van het college van burgemeester en schepenen om toeristische logies te creëren in de zin van voorliggende aanvraag, en herhalen dat de woonentiteit geen grote groepen toeristen kan herbergen en er desgevallend wel degelijk vergunningsvoorwaarden konden worden opgelegd. Zij wijzen tenslotte op een studie waaruit blijkt dat het merendeel van de bewoners van Gent geen hinder ervaren van toeristen.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning dient overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient derhalve als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria (zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*, maar kan desgevallend eveneens rekening houden met *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”*. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het aanvraagperceel betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten, en de relevante in de omgeving bestaande toestand de functie van gelijkaardige woonentiteiten in de ruimere omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

De aanvraag tot (loutere) functiewijziging van een bestaande woonentiteit (in een pand met drie woonentiteiten) naar toeristische logies wordt blijkens de bestreden beslissing in eerste instantie geweigerd omdat *“het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het niet wenselijk is dergelijke kwalitatieve woonentiteit volledig aan de reeds krappe woningmarkt in Gent te onttrekken in functie van verblijfsrecreatie”*. Dit betreft volgens de antwoordnota van verwerende partij het determinerend weigeringsmotief.

Hoewel de term *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”* in de zin van (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO in de bestreden beslissing niet expliciet wordt vermeld, blijkt daaruit

duidelijk dat de weigering is gestoeld op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling om het aanbod op de (krappe) Gentse woningmarkt aan kwalitatieve woonentiteiten als deze waarvoor een functiewijziging wordt gevraagd te vrijwaren (en niet zozeer omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de in de omgeving bestaande toestand). Zoals hoger gesteld kan verwerende partij bij de beoordeling van de voor de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten en criteria (naast de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand) desgevallend rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) evenwel slechts in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De decreetgever verduidelijkt in dit kader dat er daarbij *“rekening zal worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt”* (MvT, Parl.St. VI.Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 125).

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat verwerende partij een beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'in de zin van (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO' bij haar beoordeling heeft betrokken. In de bestreden beslissing wordt niet verwezen naar enig (openbaar) beleidsdocument waarin een (duidelijke) visie wordt uiteengezet (waaraan de aanvraag concreet werd getoetst) om kwalitatieve woonentiteiten zoals in voorliggende aanvraag voor te behouden voor de reeds krappe woningmarkt in Gent en hieraan niet te onttrekken in functie van verblijfsrecreatie. Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin op basis waarvan verwerende partij de krapte aan vergelijkbare woonentiteiten op de Gentse woningmarkt afleidt, gezien daarbij niet wordt verwezen naar in feite vaststaande (ruimtelijke) gegevens. Haar opmerking in de antwoordnota dat de krapte aan gelijkaardige woonentiteiten *“algemeen is geweten”* en *“als algemeen bekend feit niet met cijfergegevens hoeft onderbouwd te worden”* bevestigt dat zij zich hiervoor niet heeft gesteund op een objectief beleidsdocument, en strijdt bovendien met haar bewering *“dat de vergunning wordt geweigerd op grond van objectief vaststelbare feiten”*. Uit de bestreden beslissing blijkt ook niet dat verwerende partij bij gelijkaardige aanvragen (in navolging van het college van burgemeester en schepenen) consequent een vaste beleidslijn volgt, waarbij het betreffende type woonentiteit wordt voorbehouden voor de functie wonen en wordt uitgesloten van een functiewijziging naar recreatie. Verwerende partij wijst in haar antwoordnota tevergeefs op de vaststelling dat er terzake door de stad Gent wel degelijk reeds lang *“een doorgedreven en ruim uitgedragen beleid”* wordt gevoerd *“om dergelijke eengezinswoning in de binnenstad te houden”*, waarbij zij met name wijst op de woningtypetoets en de te beschermen eengezinswoning in het algemeen bouwreglement. Onafgezien van de vaststelling dat de betreffende overwegingen niet (formeel) in de bestreden beslissing zijn opgenomen, blijkt evenmin dat voorliggende aanvraag daarmee strijdig is. Gelet op deze vaststellingen, vormt het weigeringsmotief dat de woonentiteit waarvan de functiewijziging wordt beoogd dient te worden voorbehouden voor de reeds krappe woningmarkt in Gent geen afdoende motief inzake goede ruimtelijke ordening, dat steunt op een duidelijk en openbaar beleid inzake het voorbehouden van dergelijk type woonentiteit voor de functie wonen, temeer gelet op de argumentatie daaromtrent van verzoekende partijen terloops de administratieve beroepsprocedure.

3.

De aanvraag wordt blijkens de bestreden beslissing tevens geweigerd omdat *“de woonentiteit een dermate grote vloeroppervlakte heeft dat de Stad Gent terecht vreest voor een overtal aan toeristen die tezelfdertijd in de entiteit zullen verblijven en op die manier toch voor een te grote overlast zorgen”*, gezien *“het hier een volledig op zichzelf staande woonentiteit betreft waar de sociale controle van de uitbater minder tot niet aanwezig is”* en gezien *“er geen enkele garantie is dat de*

achterliggende woonentiteiten in de toekomst door appellanten of hun kinderen zullen (blijven) bewoond worden". Dit betreft volgens de antwoordnota van verwerende partij een overtollig weigeringsmotief, waarvan *"de eventuele onwettigheid niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden"*.

De hinderaspecten vormen overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO een relevant aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient de gebeurlijke hinderaspecten evenwel op concrete wijze te onderzoeken, waarbij zij de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling moet betrekken. Gezien in de bestreden beslissing eerst wordt overwogen dat *"de hinder voor omwonenden in principe beperkter zal zijn dan bijvoorbeeld bij een klassiek appartementsgebouw, doordat het hier om een woonentiteit gaat met een volledig eigen inkom aan de straatzijde die boven de garages in het gebouw gelegen is, en niet boven of onder (maar wel naast) andere woonentiteiten"*, diende verwerende partij het weigeringsmotief omwille van de potentiële hinder des te concreter onderzoeken en motiveren.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de beoogde functiewijziging *"een te grote overlast"* zal genereren. De verwijzing naar de grote vloeroppervlakte van de woonentiteit, waaruit zonder meer wordt afgeleid dat daarin *"een overtal aan toeristen"* kan worden gehuisvest, maakt abstractie van de kenmerken van deze woonentiteit (met onder meer een living met keuken, een WC, drie slaapkamers, een badkamer en een leefruimte) en de daaraan gekoppelde capaciteit, terwijl niet wordt betwist dat de aanvraag geen constructieve ingrepen voorziet. Het blijkt evenmin welke personen nadeel kunnen ondervinden van de gevreesde overlast, gezien in de bestreden beslissing eveneens abstractie wordt gemaakt van de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de potentiële hinderaspecten. Gelet op deze vaststellingen, vormt het weigeringsmotief dat de functiewijziging een te grote overlast kan veroorzaken geen afdoende motief inzake goede ruimtelijke ordening, dat steunt op een concrete beoordeling van de potentiële hinderaspecten voor de omgeving, temeer gelet op de argumentatie daaromtrent van verzoekende partijen terloops de administratieve beroepsprocedure.

Het middel is gegrond.

VI. KOSTEN

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Hoewel deze kosten ook de rechtsplegingsvergoeding vermeld in artikel 21, §7 DBRC-decreet omvatten, bepaalt voormeld artikel dat deze vergoeding enkel op verzoek van een partij kan worden toegekend. Er wordt geen rechtsplegingsvergoeding gevorderd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor een functiewijziging van woonfunctie naar verblijfsrecreatie/toeristische logies op het perceel gelegen te 9000 Gent, Groenbrugstraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 2309/e, wordt vernietigd.
2. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE