

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0241
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0355/A

Verzoekende partij	de nv HUNTER vertegenwoordigd door advocaat Geert DUMOLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8970 Poperinge, Ieperstraat 112-114
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	1. de heer Johnny STRAGIER 2. mevrouw Annie VANHULLE vertegenwoordigd door advocaat Alain VANRYCKEGHEM met woonplaatskeuze op het kantoor te 8900 Ieper, Rijselstraat 132

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 17 augustus 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen, volgens ingediend plan, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een functiewijziging van appartement naar vakantiewoning op het perceel gelegen te 8970 Poperinge, Vlamingstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 1151W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen vragen met een aangetekende brief van 4 mei 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 8 juni 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 september 2017.

Advocaat Isabelle VERHELLE loco advocaat Geert DUMOLEIN voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Alain VANRYCKEGHEM loco advocaat Luc VANRYCKEGHEM voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 20 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een “functiewijziging van appartement naar vakantiewoning” op het perceel gelegen te 8970 Poperinge, Vlamingstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 1151W.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘leper - Poperinge’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 augustus 1979, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrumontwikkeling’, goedgekeurd op 22 januari 2015, binnen een zone voor centrumfuncties met overdruk zichtlocaties.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Toerisme Vlaanderen adviseert op 8 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge weigert op 17 augustus 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De bouwplaats is gelegen in het centrum van de stad Poperinge, onmiddellijk palend aan de Grote Markt.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de VCRO.

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag.

Voor bijkomende bouwtechnische details: zie bouwplan.

Bouwplan opgemaakt door aanvrager.

De aanvraag betreft een functiewijziging van een appartement naar een vakantiewoning.

De bouwplaats is gelegen in het dichtbebouwd centrum van de stad op de hoek van de Vlamingsstraat (gewestweg) en de Gasthuisstraat. Het appartementsgebouw is gericht naar de Grote Markt.

De bouwplaats is aldus goed bereikbaar en goed ontsloten.

De bebouwing is uiteraard ook gelegen langs een uitgeruste weg cfr. VCRO artikel 4.3.5. §2.

Het betreft een appartement op de 4de verdieping (hoogste niveau) van een appartementsgebouw. In het pand zijn een (leegstaande) handelszaak op gelijkvloers en andere appartementen op de verdiepingen aanwezig.

Conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Centrumontwikkeling zijn toeristische voorzieningen in principe toegelaten, wat niet wegneemt dat de aanvraag ook in overeenstemming moet zijn met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Het college is van oordeel dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening om onderstaande redenen.

In Poperinge zijn er nog geen appartementsgebouwen vergund of bekend, waarin geïsoleerde appartementen als vakantiewoning verhuurd worden.

Het college is van mening dat dit beter ook zo blijft.

De meeste, zo niet alle appartementen worden permanent bewoond, dit in tegenstelling tot de situatie aan de kust. De situatie van mede-eigendom met gemeenschappelijke afspraken (vuilniszakken, proper houden gemeenschappelijke delen, stilte, ...) leent zich in zo'n situatie niet echt voor een vakantiewoning. De gebruikers wisselen immers snel en de toepassing van de reglementen van mede-eigendom is dan ook moeilijk afdwingbaar.

Aan de kust is de situatie precies omgekeerd (meer vakantiewoningen en tweede verblijven dan permanent bewoonde appartementen) en daar lenen appartementsgebouwen zich dus veel beter voor tijdelijke bewoning, wat dan nog meestal langer zal zijn dan de voor Poperinge typische korte 'vrijetijdsvakantie'.

Daarenboven is er vrees dat er al sneller klachten voor overlast zullen zijn dan wanneer een vakantiewoning in een vrijstaande woning, een rijwoning of op het platteland gevestigd is.

De aanvraag sluit dan ook niet aan bij de plaatselijke stedenbouwkundige en maatschappelijke realiteit en is aldus strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de VCRO.

Algemene conclusie

Het College levert een weigering van de stedenbouwkundige vergunning af.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 25 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2015 om het administratief beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag voldoet niet geheel aan artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit (BVR28/05/2004). Evenwel is een plan ingediend, doch deze is verschaald op een niet gebruikelijke schaal, zodoende de afmetingen niet kunnen worden nagemeten en bijgevolg de oppervlakte van het appartement niet gekend is.

...

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrumontwikkeling’** dd. 22.01.2015 en ligt binnen de zone voor centrumfuncties met overdruk zichtlocaties.*

De bestemming centrumfuncties luidt als volgt: “De zone is bestemd voor constructies en functies die centrumversterkend zijn, met name wonen, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare en private groene ruimten, openbare en private verharde ruimten, parkeergelegenheden, socio- culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, toeristische voorzieningen, handel, horeca en kleine en/of ambachtelijke bedrijven voor zover deze laatste verenigbaar is met de bestaande omgeving.

Volgende functies worden uitgesloten:

- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen*
- Tank- en servicestations.”*

Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt is de aanvraag verenigbaar met de planologische bestemming, doch dient de aanvraag in overeenstemming te zijn met de principes van de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader besproken onder hoofdstuk 4c.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft louter een functiewijziging van een appartement naar een vakantiewoning. Deze functiewijziging is mogelijk zonder aanpassingswerken en nadien kan het vakantieverblijf opnieuw als appartement in gebruik worden genomen.

Volgens het college van burgemeester en schepenen zijn in Poperinge nog geen appartementsgebouwen vergund of bekend, waarin geïsoleerde appartementen als vakantiewoning verhuurd worden en dat wenst de stad te behouden.

Vakantiegangers zijn niet te vergelijken met permanente bewoners. Vaak zorgen ze voor meer (geluids)overlast. De mensen die gebruik maken van de vakantiewoning dienen zich eveneens

aan een aantal regels te houden waardoor de rust van de permanente bewoners niet wordt verstoord.

Huidige aanvraag betreft een woongelegenheid in het vierde verdiep, m.a.w. in het bovenste verdiep, zowel in de gemeenschappelijke als in de private delen kunnen de andere bewoners veel geluidshinder ondervinden.

Wanneer het appartement dienst zal doen als vakantieverblijf dan komen meerdere mensen in contact met de sleutel van het gebouw en dit kan negatieve gevolgen hebben voor de andere bewoners in het gebouw wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de voordeur niet gesloten wordt.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat er 4 gasten kunnen verblijven in het appartement.

Het is wel bijzonder vreemd dat er op de bijgevoegde foto's een tafel met 8 stoelen staat, bovendien kan er aan de kop van de tafel ook nog een stoel geplaatst worden, waardoor de capaciteit van de gasten zelfs verhoogd kan worden tot 10 personen. Dergelijke capaciteit kan leiden tot overlast voor de bewoners van het appartementsgebouw.

Indien de deputatie beslist om dit appartement goed te keuren als vakantieverblijf dan ontstaat een precedent en kunnen meerdere woongelegenheden dienst doen als tweede verblijf en kan als het ware een 'dode' stad ontstaan.

Een vakantieappartement midden in het centrum van Poperinge is ruimtelijk niet verantwoord.

De visie van het college van burgemeester en schepenen dient dan ook bijgetreden.

Tenslotte dient opgemerkt dat in het dossier gegevens ontbreken over beschikbare parkeerplaatsen.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*Het **ontwerp** voorziet het omvormen van een appartement op de vierde verdieping naar een vakantiewoning.*

De aanvraag voldoet niet geheel aan artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit (BVR28/05/2004).

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrumontwikkeling'** dd. 22.01.2015 en ligt binnen de zone voor centrumfuncties met overdruk zichtlocaties.*

Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt is de aanvraag verenigbaar met de planologische bestemming.

Evenwel zijn volgens het college van burgemeester en schepenen in Poperinge nog geen appartementsgebouwen vergund of bekend, waarin geïsoleerde appartementen als vakantiewoning verhuurd worden en dat wenst de stad te behouden.

Vakantiegangers zijn niet te vergelijken met permanente bewoners. Vaak zorgen ze voor meer (geluids)overlast. Indien de deputatie beslist om dit appartement goed te keuren als vakantieverblijf dan ontstaat een precedent en kunnen meerdere woongelegenheden dienst doen als tweede verblijf. Dergelijke evolutie is niet wenselijk.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het ingestelde beroep **ongegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning **te weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 21 december 2015 ontvankelijk en gegrond en verleent als volgt een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag voldoet niet geheel aan artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit (BVR28/05/2004). Evenwel is een plan ingediend, doch deze is verschaald op een niet gebruikelijke schaal, zodoende de afmetingen niet kunnen worden nagemeten en bijgevolg de oppervlakte van het appartement niet gekend is.

...

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrumontwikkeling’ dd. 22.01.2015 en ligt binnen de zone voor centrumfuncties met overdruk zichtlocaties.

De bestemming centrumfuncties luidt als volgt: “De zone is bestemd voor constructies en functies die centrumversterkend zijn, met name wonen, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare en private groene ruimten, openbare en private verharde ruimten, parkeergelegenheden, socio- culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, toeristische voorzieningen, handel, horeca en kleine en/of ambachtelijke bedrijven voor zover deze laatste verenigbaar is met de bestaande omgeving.

Volgende functies worden uitgesloten:

- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen*
- Tank- en servicestations.”*

Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt is de aanvraag verenigbaar met de planologische bestemming, doch dient de aanvraag in overeenstemming te zijn met de principes van de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader besproken onder punt 4c.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had volgende afwegingen gemaakt:

...

Tijdens de hoorzitting benadrukt de aanvrager dat hij de potentiële huurders screent, zodat niet om het even wie zijn intrek kan nemen in het appartement. Als eigenaar van het bemeubelde appartement is het ook zijn zorg dat de huurders zowel het appartement als de burens met respect behandelen en geen overlast veroorzaken in het gebouw.

Bij het in gebruik nemen van het appartement, krijgen de huurders een sleutel van de gemeenschappelijke delen en van het appartement. Na schouwing van het appartement op orde en netheid ter vereffening van de waarborg, wordt de sleutel terug overhandigd

aan de eigenaar. De eigenaar heeft dus wel degelijk controle over het gebruik van het appartement.

Verder verduidelijkt de aanvrager dat de capaciteit van het appartement ondubbelzinnig vaststaat: er is één slaapkamer met één dubbelbed en daarnaast is er ook nog één slaapbank. Het betreft dus maximaal vier slaappleatsen en dat is de enige norm die gehanteerd wordt door Toerisme Vlaanderen. De aantallen stoelen zijn hierbij niet bepalend. Het betreft een volledig bemeubeld appartement dat ook voor permanente bewoning kan dienen, maar dat nu (tijdelijk) als vakantiewoning zal verhuurd worden.

De opgeworpen precedentswaarde dient genuanceerd. Het is niet omdat nu één appartement als vakantiewoning kan verhuurd worden dat plots een toevloed aan functiewijzigingen moet verwacht worden. Er is in de streek al een ruim aanbod aan diverse vormen van toeristische logies, een appartement als vakantiewoning verhuren is maar zinvol voor zover er voldoende bezetting is.

Tot slot wijst de aanvrager er nog op dat alle appartementen van het complex beschikken over een parkeerplaats in de gemeenschappelijke ondergrondse garage, zo ook het appartement waarvoor hier de functiewijziging naar vakantiewoning gevraagd wordt.

Gezien dit een vakantiewoning voor maximaal 4 personen zal betreffen, kan één parkeerplaats als voldoende beschouwd worden.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp het omvormen voorziet van een appartement op de vierde verdieping naar een vakantiewoning; dat de aanvraag gelegen is binnen de zone voor centrumfuncties met overdruk zichtlocaties volgen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'centrumontwikkeling' d.d. 22/01/2015; dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming;

*Overwegende dat de eigenaar goed opvolgt wie het appartement huurt teneinde mogelijke overlast naar de burelen toe te beperken, zodat er geen overmatige burenhinder te verwachten is; dat de capaciteit van het appartement beperkt is tot maximaal 4 personen; dat er een ondergrondse parkeerplaats beschikbaar is; dat de gevraagde functiewijziging verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg;
..."*

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en stelt dat zij eigenaar is van twee appartementen in het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, waardoor zij een persoonlijk, rechtstreeks, wettig en actueel belang heeft om de vernietiging van de bestreden beslissing te vragen.

2.

De verwerende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat zij, als eigenaar van 2 appartementen in hetzelfde gebouw, een persoonlijk, rechtstreeks, wettig en actueel belang heeft.

Verzoekende partij betreft een rechtspersoon, zijnde de N.V. Hunter, die haar maatschappelijke zetel heeft in de Sint-Pietersstraat 4 te Poperinge.

De aanvraag is gesitueerd in de Vlamingstraat 1 te Poperinge.

M.a.w. verzoekende partij is louter eigenaar van twee appartementen in hetzelfde gebouw, maar is er zelf niet gevestigd.

*Verzoekende partij verwijst zelf in haar verzoekschrift naar artikel 4.8.11 VCRO, maar laat na om haar belang aan te tonen. Zij wijst er enkel op dat zij in hetzelfde gebouw eigendom heeft. Er wordt niet aangetoond dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen **kan** ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

Ook in het luik 'gegrondheid' van het verzoekschrift zijn geen elementen terug te vinden tot staving van het belang: er wordt in hoofdzaak gewezen op de statuten van de residentie die zouden bepalen dat er enkel 'residentiële bewoning' toegelaten is en op het feit dat het quasi uitsluitend gepensioneerde bewoners betreft.

Nergens geeft het verzoekschrift enige blijk van belang in hoofde van verzoekende partij.

De deputatie is dan ook van oordeel dat het verzoekschrift dient afgewezen als zijnde onontvankelijk.

...”

3.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij niet in hun schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

Dit is uiteraard onjuist. Verzoekende partij is vanzelfsprekend belanghebbende.

*Zij is **eigenares** van 2 appartementen in zelfde gebouw, gelegen te 8970 Poperinge, Vlamingstraat 1, nl. de appartementen 3.1 en 3.3, aangekocht bij akte dd. 13/10/2008.*

Als eigenares van 2 appartementen in hetzelfde gebouw, heeft verzoekster een persoonlijk, rechtstreeks, wettig en actueel belang om de vernietiging te vragen van de bestreden beslissing.

Haar belang ligt er o.a. in dat zij (net als alle andere eigenaars) wenst dat het gebouw dat aan hoge kwaliteitsvereisten voldeed bij de realisatie, dezelfde standaard blijft behouden.

Indien de visie van de verwerende partij zou gevolgd worden, zou geen enkele eigenaar een vordering kunnen inleiden, wat uiteraard nonsens is.

Het nadeel dat verzoekende partij heeft of kan hebben, ligt er in dat bij eventueel gebruik van een appartement als vakantieverblijf, haar eigendom minder waard wordt of de gebruikers van haar eigendom gestoord worden in hun rustig genot, door het komen en gaan van diverse vakantiebewoners.

Het is nogal evident dat de rust veel meer gegarandeerd is door mensen die daar continu wonen en elkaar respecteren, omdat ze dagdagelijks met elkaar geconfronteerd worden, dan met bewoners die voor een paar dagen komen verblijven en zich van het gebouw, de bewoners, de gebruiken, de statuten en het huishoudelijk reglement niets aantrekken.

*Verzoekster is eigenares van 2 appartementen in het gebouw, zodat zij conform art. 4.8.11 van de VCRO belang heeft, aangezien zij een rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen **kan** ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

*Voorwaarden aan de decretale bepalingen toevoegen, kan niet. Zodra er hinder KAN optreden voor mede-eigenaar, heeft deze belang om in rechte op te treden.
..."*

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

"In de wederantwoordnota poogt verzoekende partij alsnog aan te tonen dat zij een wettelijk belang heeft bij het instellen van deze vordering. Zij stelt dat haar eigendom minder waard kan worden of dat de gebruikers van haar eigendom gestoord kunnen worden in hun rustig genot. Zij gaat er namelijk van uit dat de huurders van de vakantiewoning zich 'niets aantrekken' van enig gebruik of reglement.

Dit is echter wel een heel snelle conclusie, te weten dat de aanvrager een bemeubeld appartement ter beschikking stelt voor 4 personen en slechts zal verhuren aan mensen die hij voorafgaandelijk heeft gescreend. Het appartement blijft ingericht als appartement, maar in plaats van permanente bewoning betreft het een vorm van tijdelijke bewoning. Dit heeft op geen enkele wijze implicaties op de waarde van het gebouw, noch op het gebruiksgenot van de andere bewoners. Het mogelijks belang dat verzoekende partij opwerpt is een vorm van algemene stijlformule, maar wordt andermaal niet concreet gemaakt naar huidige site toe. Er wordt niet aangetoond waarom in dit concrete geval er een potentiële waardevermindering of verstoring van gebruiksgenot zou optreden.

De deputatie blijft bijgevolg bij haar standpunt dat het verzoekschrift tot vernietiging onontvankelijk is.”

6.

De tussenkomende partijen verwijzen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting naar het standpunt van de verwerende partij over de ontvankelijkheid van het beroep en treden dit standpunt bij.

Zij stellen dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij geen rechtstreeks belang heeft en evenmin een persoonlijk belang, want dat is, omwille van de rechtspersoonlijkheid van de verzoekende partij, een *‘contradictio in terminis’*.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen werpen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing en zij verwijzen daarbij naar het standpunt van de verwerende partij daarover, dat zij bijtreden.

Excepties moeten in het eerst mogelijke, door de procedureregeling voorziene, procesdocument opgeworpen worden om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren.

Met een brief van 27 april 2016 is aan de tussenkomende partijen de mogelijkheid geboden een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen en als bijlage bij deze brief was een afschrift gevoegd van het beroepsverzoekschrift, waaruit het belang blijkt, waarop de verzoekende partij zich baseert.

De exceptie van de tussenkomende partijen is dan ook onontvankelijk omdat zij de exceptie voor het eerst in hun schriftelijke uiteenzetting hadden kunnen, en dus moeten, opwerpen.

2.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker zijn.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen, of de vrees hiervoor, voldoende aannemelijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt, of vreest te ondervinden.

Voor de beoordeling van het belang om bij de Raad beroep in te stellen, kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het volledig verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

3.

Zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed, in casu de eigendom van twee appartementen in hetzelfde gebouw als het appartement waarvan de wijziging van functie naar vakantiewoning vergund wordt, impliceren op zich niet dat de verzoekende partij het vereist belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel echter onder meer aan dat vakantiegangers meer last veroorzaken dan 'gewone' of 'blijvende' bewoners, onder andere geluidsoverlast, en een gebrek aan veiligheid kunnen teweegbrengen.

In haar repliek op de exceptie van de verwerende partij verklaart de verzoekende partij dat zij als nadeel beschouwt dat een eventueel gebruik van een appartement als vakantieverblijf leidt tot waardevermindering van haar eigendom, of verstoring van het rustig genot door de gebruikers van haar eigendom.

Volgens de verzoekende partij is het evident dat de rust meer gegarandeerd wordt door mensen die ergens permanent wonen, dan door vakantiegangers die maar een paar dagen in het gebouw verblijven en noch de andere bewoners, noch de gebruiken of de statuten en het huishoudelijk reglement van de mede-eigendom, kennen.

De Raad oordeelt dat hieruit afdoende blijkt dat de verzoekende partij, als privaatrechtelijk rechtspersoon en eigenaar van twee appartementen in hetzelfde gebouw, als waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing en verwerpt dan ook de exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel aan dat de aanvraag niet volledig voldoet aan artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna 'het dossiersamenstellingsbesluit' genoemd), hetgeen volgens de verzoekende partij een legaliteitsbelemmering is.

2.

De verwerende partij antwoordt:

“Verzoekende partij herhaalt de vaststelling dat de aanvraag niet geheel voldoet aan het dossiersamenstellingsbesluit en concludeert dan maar onmiddellijk dat er een wettigheidsprobleem is.

Dit is niet correct.

Er werd louter vastgesteld dat door een verschaling van het plan, niet exact kon nagemeten worden wat de concrete oppervlakte van het appartement is. Dit betreft een formalistische vaststelling, die niet belet dat het dossier inhoudelijk kon beoordeeld worden: het bezorgde (uittreksel van) het plan vermeldt alle afmetingen, maar doordat dit een kopie betreft kan niet zelf nagemeten worden of de vermelde afmetingen overeenstemmen met de tekeningen.

Aangezien de aanvraag hier echter louter een functiewijziging betreft, waarbij er wel degelijk een indicatie van de afmetingen van het appartement beschikbaar zijn, werd dit

niet verder weerhouden in de beslissing. Het betreft een loutere opmerking zonder verdere implicaties.

Dit argument is dan ook niet gegrond.”

3.

De tussenkomen de partijen voeren in hun schriftelijke uiteenzetting geen verweer.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets meer toe.

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de wederantwoordnota geen repliek bevat, zodat zij verwijst naar haar antwoordnota.

6.

De tussenkomen de partijen voeren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting geen verweer.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit, zoals van toepassing op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, bepaalt:

“Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

1° een ingevuld aanvraagformulier, waarvan het model voor analoge aanvragen opgenomen is als bijlage 1 bij dit besluit of een pdf-afdruk van een digitaal ingevuld dossier in het omgevingsloket;

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, en met minstens:

a) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/1000 met minstens:

1) de schaal en de noordpijl;

2) de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de naam van die weg;

3) de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;

4) het bovenaanzicht van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de aanduiding van de bestaande, te behouden of te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;

5) als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;

6) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:

1) de gebruikte schaal;

2) de grondplannen van de bestaande toestand en van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;

3) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter met vermelding van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;

4) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

5) constructieve tekeningen van de geplande werken.

3° minstens drie verschillende, genummerde foto's van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd;

4° als ze vereist is, de ingevulde vragenlijst van het Nationaal Instituut voor de Statistiek."

2.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij stellen dat de aanvraag niet volledig voldoet aan artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit omdat het plan een niet-gebruikelijke schaal heeft, zodat de oppervlakte van het appartement niet gekend is.

3.

Een procespartij heeft belang bij het aanvoeren van een onwettigheid die haar benadeelt of wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van die onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De Raad verwerpt het eerste middel omdat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de ontbrekende gegevens nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag van de tussenkomen partijen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept met haar tweede middel als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het gewestplan Ieper - Poperinge, vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 augustus 1979, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

“ ...

Er is aldus schending in de bestreden beslissing i.v.m. een correcte toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening.

De Deputatie is uitgegaan van het principe dat de verklaring van de aanvragers, nl. dat ze de kandidaat huurders zullen “screenen” volstaat om te aanvaarden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zal komen en dat de overlast voor de burens tot een minimum zal beperkt worden.

Indien kan aangenomen worden dat bij traditionele verhuring als hoofdverblijf voor bepaalde of onbepaalde duur een eigenaar nog de moeite kan of zal doen om de kandidaat-huurders inderdaad te “screenen”, is dit voor VAKANTIEVERHUUR niet het geval : dergelijke verblijvers huren voor soms een weekend, soms een midweek en misschien hoogstens voor een week.

Het is dus duidelijk dat in tegenstelling tot klassieke verhuur conform de woninghuurwet, er bij de geplande vakantieverhuring VOORTDUREND nieuwe en andere zeer tijdelijke bezetting zal zijn door vakantiegangers.

In dit appartementsgebouw met 12 wooneenheden met quasi uitsluitend gepensioneerde bewoners, is dit ONAANVAARDBAAR en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Temeer de statuten van de residentie duidelijk bepalen dat er enkel “residentiële bewoning” toegelaten is.

De consoorten Stragier-Vanhulle zijn per evidentie hiervan op de hoogte, vermits zij bij aankoop van het appartement in de door hen ondertekende akte lieten opnemen door de notaris:

“De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en de lasten opgenomen in gemelde basisakte en in het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.”

Méér nog: de consoorten Stragier-Vanhulle waren aanwezig op de algemene vergadering van 24/02/2015 van de residentie (toen nog als volmachthouder van Mevr. Claus, met wie zij kort voordien een compromis hadden afgesloten en met wie zij daags nadien de akte tot aankoop hebben verleden)

Op 24/02/2015 werd in het verslag van de Algemene Vergadering van deze residentie nogmaals opgenomen dat de statuten NIET toelaten dat de appartementen als vakantiehuis zouden verhuurd worden. De aanwezigheidslijst werd ondertekend door Dhr. Stragier, zodat zij geen onwetendheid kunnen voorwenden.

Per evidentie zorgen vakantiegangers voor meer last dan blijvende bewoners, niet alleen door grotere geluidsoverlast, maar ook door gebrek aan veiligheid, aangezien niet meer geweten is wie de bewoners zijn en zij daarenboven over een sleutel beschikken (die ook toegang geeft tot de algemene delen, waar materiaal van éénieder staat), die zij te allen tijde kunnen laten kopiëren (toevallig is er een handelszaak op 10 meter van het gebouw waar dit kan gebeuren)

Besluit: een goede ruimtelijke ordening laat niet toe dat binnen een bestaand appartementsgebouw, waar 12 wooneenheden zijn voor residentiële bewoning (en bewoond door quasi uitsluitend bejaarde mensen) er plots een vakantieverblijf op de dakverdieping zou komen, wat enkel tot overlast, onrust en onveiligheid zou leiden. ...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“In het tweede luik stelt verzoekende partij dat de werkwijze, zoals toegelicht door de aanvrager, niet zal uitgevoerd worden. M.a.w. verzoekende partij stelt dat aanvrager gelogen heeft!

Verzoekende partij gaat wel heel kort door de bocht te stellen dat de deputatie heeft genoeg genomen met de stelling dat de vakantiehuurders zullen worden gescreend. Er zit wel degelijk een visie achter het concept, doordacht en niet louter gericht op winstbejag. Aanvrager is eigenaar van het appartement dat bemeubeld is en wenst dit respectvol behandeld te zien. Aanvrager heeft deze visie toegelicht op de hoorzitting en dit werd ook meegenomen in het besluit.

Het bestreden besluit met dergelijke boutade afkeuren, is dan ook helemaal niet terecht!

Vlak daarna komt echter duidelijk naar voor waar het schoentje wringt: verzoekende partij haalt er de statuten bij om te stellen dat de appartementen enkel voor residentiële bewoning mogen benut worden. Verzoekende partij leidt daaruit af dat vakantiewoningen zouden verboden zijn.

Of dit nu wel of niet met zoveel woorden in de statuten vermeld staat, doet hier in feite niets ter zake. De deputatie is, als vergunningverlenende overheid, ertoe gehouden om de stedenbouwkundige aanvraag te beoordelen naar conformiteit met de toepasselijke stedenbouwkundige wettelijke bepalingen en naar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag doorstaat beide aftoetsingen, wat dan ook geleid heeft tot een vergunning.

De deputatie dient zich niet uit te spreken over de naleving van de statuten, zij mag dit zelfs niet doen. Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid, die via de geëigende kanalen dient beoordeeld te worden.

Ook dit argument is bijgevolg niet gegrond.”

3.

De tussenkommende partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting:

“...

1. Op wat beroepers zich steunen om te stellen dat de verhuring als vakantiewoning zal leiden tot overlast is niet duidelijk.

Er is geen groter hinder als een pand verhuurd wordt als vakantiewoning dan als gewone huishuur. Onnodig te zeggen immers dat niet om het even wie de vakantiewoning zal mogen huren, hoe kort de huurperiode ook moge zijn.

De eigenaar zelf heeft er alle belang bij selectief te werk te gaan bij de verhuring.

Dit is des te meer het geval omdat het risico op huurschade bij verhuur van een vakantiewoning groter is dan bij een normale woninghuur, gezien niet alleen het onroerend goed zelf, maar ook de roerende goederen met inbegrip van de huisraad worden toevertrouwd aan de huurder. Alleen wie het vertrouwen geniet van de eigenaar zal kunnen huren.

De huurder zal overigens steeds een waarborg moeten betalen tot zekerheid van het nakomen van zijn verbintenissen.

2. Er is zelfs meer: Bij een gewone woninghuur wordt men geconfronteerd met de woninghuurwet, die voorziet in een principiële duur van 9 jaar.

Quid indien de huurder, die zich voor het afsluiten van de huur voorgedaan heeft als op alle mogelijke vlakken zeer betrouwbaar, nadien een brutale vlegel blijkt te zijn, die het appartementsgebouw en zijn bewoners dag en nacht op alle mogelijke manieren stoort en zich van zijn omgeving niets aantrekt. 9 jaar is men met dergelijke huurder opgescheept en het zal onbegonnen werk zijn om de huur vroegtijdig te beëindigen.

Dit wordt trouwens impliciet bewezen door de notulen van de algemene vergadering van 24 februari 2015, waarin op pagina 3 letterlijk melding wordt gemaakt van een klacht over de bewoners van het derde verdiep. Deze huurders gebruiken voortdurend de lift en men heeft er soms storend bezoek. Wat doet men in die 9 jaar eraan?

Van de eigenaar en/of bewoner van een appartement in een gebouwencomplex moet er nu eenmaal een zekere verdraagzaamheid verwacht worden.

3. Opmerkelijk is overigens dat slechts 1 van de meer dan 12 eigenaars het moeilijk heeft met de voorgenomen verhuring als vakantiewoning.

4. Het is juist dat de mogelijkheid tot gebruik van een appartement als vakantiewoning ter sprake is gekomen op de algemene vergadering van 24 februari 2015 (p.4 notulen van de algemene vergadering), maar anders dan over de andere punten werd daarover niet eens stemming gehouden.

Afgezien van de vraag of de algemene vergadering zomaar dergelijke beslissing zou kunnen nemen.

5. Wat NV Hunter overigens ook moge beweren, in het reglement van mede-eigendom is er nergens verbod bedongen op de verhuring als vakantiewoning.

Ook een vakantiewoning kan een residentieel karakter vertonen en in een vakantiewoning wordt er ook 'gewoond'.

6. Het is overigens niet zonder belang op te merken dat kwestieus appartement zich slechts leent tot de bezetting van maximum 4 personen. De andere appartementen lenen zich tot een heel wat grotere bezetting met alle gevolgen vandaan op gebied van hinder.

7. Concluanten hebben het verder moeilijk met het standpunt van stad Poperinge.

Deze wil zich profileren als toerismestad, vooral dan in het kader van het oorlogstoerisme. Het initiatief van partijen Stragier - Vanhulle is een uitgestoken hand naar de verbetering van de voorzieningen op het gebied van verblijfstoerisme in Poperinge en het kan alleen maar een zegen zijn voor stad Poperinge zelf, die geen enkele financiële bijdrage moet leveren voor deze promotie.

Bovendien laat het stad Poperinge toe om via verblijfstaksen inkomsten te genereren, terwijl ook de middenstand er alleen maar wel kan bij varen.

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

2. In de antwoordnota van verwerende partij wordt gesteld dat er een visie achter de aanvraag van de aanvrager zou zitten.

Hoe kan verwerende partij gaan stellen dat het concept zou doordacht zijn en niet louter op winstbejag?

Dit is een stelling die overigens niet past in het kader van de beoordeling door een Deputatie in het kader van de wettigheidscontrole en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Dhr. en Mevr. STRAGIER-VANHULLE zijn recent eigenaar geworden van het appartement 4.2 in het gebouw residentie DE MARKT, Vlamingstraat 1 te 8970 Poperinge.

Zij kochten dit appartement aan van een weduwe en haar 2 meerderjarige dochters, bij akte verleden op 25/02/2015. (stuk 5)

Het gebouw werd opgericht in 2008 en in de statuten (stuk 3) is o.a. voorzien dat enkel “ residentiële bewoning “ mogelijk is.

In totaal zijn er 12 wooneenheden, die quasi uitsluitend bewoond worden door bejaarde personen.

Op 24/02/2015 werd in het verslag van de Algemene Vergadering van deze residentie nogmaals opgenomen dat de statuten NIET toelaten dat de appartementen als vakantiehuis zouden verhuurd worden. (stuk 4)

Op die algemene vergadering was Dhr. Johnny STRAGIER ook aanwezig, toen nog als gevolmachtigde van Mevr. Claus, aan wie het appartement daags nadien werd gekocht (zie stuk 5 , maar waarvan de compromis reeds vroeger was ondertekend)

Op 20/05/2015 hebben de consoorten STRAGIER-VANHULLE een aanvraag ingediend bij het college van Burgemeester en Schepenen van Stad Poperinge tot functiewijziging van appartement tot vakantiewoning.

Op 17/08/2015 heeft het college van Burgemeester en Schepenen van Stad Poperinge de aanvraag GEWEIGERD, met als motivering o.a. dat de aanvraag NIET aansluit bij de plaatselijke stedenbouwkundige en maatschappelijke realiteit en aldus strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, dit als uitvoering van artikel 1.1.4 van de VCRO gericht op een ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, evenals de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, zodat de beoordeling rekening houdt met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO.

Op 25/09/2015 hebben de consoorten STRAGIER-VANHULLE beroep ingesteld bij de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft conform art. 4.7.22 van de VCRO op 19/11/2015 een verslag opgemaakt.

De conclusie van het verslag luidde als volgt:

“De aanvraag voldoet niet geheel aan artikel 3 van het dossiersamenstellingsbesluit (BVR 28/05/2004)

...

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. “

Op de hoorzitting van 01/12/2015 werden de consoorten STRAGIER-VANHULLE en de Burgemeester van Stad Poperinge gehoord.

Niettegenstaande het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de Deputatie het beroep WEL ingewilligd en de gevraagde vergunning verleend.

De motivering is dat de eigenaar de kandidaat-huurders van de vakantiewoning zal “screenen” om de mogelijke overlast naar de burens te beperken, “zodat er geen overmatige burenhinder te verwachten is“

De bestreden beslissing sloot zich dus NIET bij de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan.

Hiertegen kwam en komt verzoekster op.

...”

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

“Verzoekende partij verwijst andermaal naar de statuten en naar het gegeven dat de deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet heeft gevolgd.

Zoals in de antwoordnota reeds duidelijk aangegeven, heeft de aanvrager tijdens de hoorzitting benadrukt dat elke potentiële huurder zal gescreend worden. De aanvrager heeft er, als eigenaar van het appartement, alle belang bij dat dit appartement met zijn volledige inboedel correct behandeld wordt en in goede staat blijft. Ongebreideld gebruik/misbruik is hier niet aan de orde.

Bovendien betreft het een appartement dat maximaal voor 4 personen verhuurd wordt.

De conclusie in de bestreden beslissing dat er geen overmatige burenhinder te verwachten is en de gevraagde functiewijziging aldus verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg, is wel degelijk correct en afdoende gemotiveerd.

Dit wordt niet weerlegd door verzoekende partij, die louter aangeeft niet akkoord te zijn.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.”

6.

De tussenkomen partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het standpunt van de verwerende partij bij te treden dat de argumenten van de verzoekende partij louter burgerrechtelijk, en niet administratiefrechtelijk, zijn en dat de Raad er geen uitspraak kan over doen.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad verwerpt het tweede middel voor zover de verzoekende partij, zonder dat te verduidelijken, de schending aanvoert van het gewestplan Ieper – Poperinge.

2.

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

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria en daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde, relevant geachte aandachtspunten.

De vergunningverlenende overheid heeft bij deze beoordeling een discretionaire bevoegdheid.

De motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, gebonden is door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen: het volstaat dat zij haar beoordeling baseert op rechtens aanvaardbare motieven, die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn, met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld en in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Bij het wettigheidtoezicht 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 verwerende partij: de Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij 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.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden, en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn.

Het beginsel verplicht er onder meer toe zorgvuldig te handelen bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk onderzocht en afgewogen worden, zodat er met kennis van zaken kan beslist worden.

Krachtens het materiële motiveringsbeginsel moet elke administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag, die kunnen blijken, ofwel uit de beslissing zelf, ofwel uit het administratief dossier.

4.

De aanvraag van de tussenkomende partijen beoogt de functiewijziging van een appartement (op de vierde verdieping van een gebouw) naar een vakantiewoning in het centrum van Poperinge.

De verwerende partij start haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing door een deel van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te citeren.

Daaruit blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat vakantiegangers niet te vergelijken zijn met permanente bewoners en vaak voor meer overlast zorgen; zij moeten zich houden aan een aantal regels, zodat de rust van de permanente bewoners niet wordt verstoord.

Zowel in de gemeenschappelijke, als in de private, delen van het gebouw kunnen de andere bewoners veel geluidshinder ondervinden en volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen meerdere mensen in contact met de sleutel van het gebouw wanneer het appartement, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een vakantieverblijf is, en kan dat negatieve gevolgen hebben voor de andere bewoners, bijvoorbeeld wanneer de voordeur niet gesloten wordt.

Verder merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat in het administratief beroepsverzoekschrift van de tussenkomende partijen gesteld wordt dat er vier gasten kunnen verblijven in het appartement, maar dat op de bijgevoegde foto's een tafel met acht stoelen staat, met de mogelijkheid om aan de kop van tafel een bijkomende stoel te plaatsen.

Dergelijke capaciteit kan volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar leiden tot overlast voor de bewoners van het appartementsgebouw en het vergunnen van het appartement als vakantieverblijf is een precedent om andere woongelegenheden tot tweede verblijf om te vormen en zo een dode stad te laten ontstaan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concludeert dat een vakantieappartement, midden in het centrum van Poperinge, ruimtelijk niet verantwoord is, dat de visie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge bijgetreden moet worden en stelt tenslotte nog dat in het dossier gegevens ontbreken over beschikbare parkeerplaatsen.

De verwerende partij stelt dat de tussenkomende partijen op de hoorzitting benadrukken dat zij potentiële huurders screenen, zodat niet om het even wie zijn intrek kan nemen in het appartement: als eigenaars van het appartement, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is het hun zorg dat de huurders zowel het appartement, als de burens, met respect behandelen en geen overlast veroorzaken in het gebouw.

Volgens de verwerende partij ontvangen huurders, bij het in gebruik nemen van het appartement, een sleutel van de gemeenschappelijke delen van het appartement en van het appartement zelf, die zij, na schouwing van het appartement op orde en netheid ter vereffening van de waarborg, terugbezorgen aan de tussenkomende partijen, zodat zij wel degelijk controle hebben over het gebruik van het appartement.

De verwerende partij stelt verder dat de tussenkomende partijen verduidelijken dat de capaciteit van het appartement ondubbelzinnig vaststaat: er is een slaapkamer met een dubbelbed en nog een slaapbank en dus maximaal vier slaapplekken.

Het aantal stoelen is, volgens de verwerende partij, niet bepalend: het appartement, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volledig bemeubeld, ook voor permanente bewoning, maar kan nu (tijdelijk) als vakantiewoning verhuurd worden.

De verwerende partij stelt vervolgens dat de precedentswaarde genuanceerd moet worden omdat het niet zo is dat plots een toevloed aan functiewijzigingen verwacht moet worden wanneer een appartement als vakantiewoning verhuurd kan worden: volgens de verwerende partij is er in de streek al een ruim aanbod van diverse vormen van toeristisch logies, zodat de het verhuren van een appartement als vakantiewoning alleen maar zinvol is voor zover er voldoende bezetting is.

Ten slotte blijkt, volgens de verwerende partij, dat de tussenkomende partijen erop gewezen hebben dat alle appartementen, en dus ook het appartement waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een parkeerplaats hebben in de ondergrondse garage en één parkeerplaats is voldoende omdat de vakantiewoning door maximaal vier mensen gehuurd kan worden.

Op basis van al deze overwegingen concludeert de verwerende partij dat de gevraagde functiewijziging verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

5.

Omwille van de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij aanvoert waarom zij gekant is tegen een bestreden vergunning.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening herhalen.

Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het met de bestreden beslissing vergund project betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk concludeert dat het project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het project met een goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld heeft op basis van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO vermelde beginselen, of die beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

6.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zich baseert op de verklaring van de tussenkomende partijen dat zij potentiële huurders zullen screenen om te beslissen dat de overlast voor de burens tot een minimum beperkt zal worden.

Volgens de verzoekende partij zullen of kunnen de tussenkomende partijen, als eigenaars, bij vakantieverhuur voor een weekend, een midweek of hoogstens een week, omwille van de voortdurend nieuwe en andere, zeer tijdelijke, bezetting door vakantiegangers, geen moeite doen om potentiële huurders te screenen en is dat onaanvaardbaar in een appartementsgebouw met twaalf wooneenheden, en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7.

De Raad oordeelt dat het niet duidelijk is waarom de tussenkomende partijen niet in staat zijn, ook bij vakantieverhuur, potentiële huurders te screenen.

De verwerende partij wijst er niet ten onrechte op dat de tussenkomende partijen, als eigenaars, zowel het appartementsgebouw, als de burens, met respect moeten behandelen en, zoals bij reguliere verhuur, geen overlast mogen (laten) veroorzaken.

De verwerende partij beslist dan ook niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk door zich te baseren op de verklaring van de tussenkomende partijen dat zij, als eigenaars, potentiële huurders zullen screenen, en verwijst in de bestreden beslissing bovendien naar de schouwing van het appartement op orde en netheid en de te betalen waarborg als elementen ter controle van het gebruik van het appartement.

De verzoekende partij toont, met haar stelling dat de met de bestreden beslissing vergunde functiewijziging onaanvaardbaar is in een appartementsgebouw met twaalf wooneenheden (met quasi uitsluitend gepensioneerde bewoners) niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

8.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de statuten van het appartementsgebouw bepalen dat alleen residentiële bewoning toegelaten is en dat de tussenkomende partijen dat weten, zowel omwille van de vermelding van het reglement van mede-eigendom in hun aankoopakte als omwille van de aanwezigheid van de tussenkomende partijen op de algemene vergadering van 24 februari 2015, waarvan het verslag vermeldt dat de statuten niet toelaten dat appartementen als vakantiehuis verhuurd worden.

De verwerende partij is er, als vergunningverlenende overheid, toe gehouden een aanvraag te toetsen aan stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

De statuten van het appartementsgebouw zijn geen stedenbouwkundige voorschriften, zoals bepaald in artikel 1.1.2, 13° VCRO.

De naleving van de statuten van de mede-eigendom is bovendien een burgerrechtelijk aspect, waarvoor noch de verwerende partij noch de Raad bevoegd zijn.

9.

Tenslotte voert de verzoekende partij aan dat vakantiegangers niet alleen grotere geluidsoverlast veroorzaken dan permanente bewoners, maar ook een gebrek aan veiligheid teweegbrengen, omdat niet meer geweten is wie de bewoners zijn, en zij bovendien een sleutel hebben die toegang geeft tot de gemene delen, en die zij kunnen laten kopiëren.

De verzoekende partij neemt daarmee een aan de bestreden beslissing tegengesteld standpunt in, maar blijft in gebreke aan te tonen dat de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is: deze stelling van de verzoekende partij is opportuïteitskritiek.

10.

De Raad verwerpt het tweede middel omdat de verzoekende partij geen schending aantoonst van artikel 4.3.1, §1 VCRO, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel of van de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johny STRAGIER en mevrouw Annie VANHULLE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
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 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS