

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1077  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0201/A

Verzoekende partij	de heer <b>Geert VAN OVERBEKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Christiaan BUELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Koude Keukenstraat 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Luc ALLAERT</b> 2. mevrouw <b>Christine GEERARDYN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Evelyne DHONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Gouden Boomstraat 5/1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 22 juni 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor functiewijziging van een eengezinswoning tot te verhuren vakantiewoning op een perceel gelegen te 8200 Brugge (Sint-Andries), Pastoriestraat 119, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 0013E 9.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partijen met een beschikking van 14 maart 2016 toelating om in de debatten tussen te komen, met evenwel de vermelding dat uit het verzoekschrift tot tussenkomst niet kan worden opgemaakt welke keuze van woonplaats wordt gemaakt.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt 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 verzoekende partij dient op 10 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor de verhuur van een eengezinswoning als vakantiewoning op een perceel gelegen te 8200 Brugge (Sint-Andries), Pastoriestraat 119, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 0013E 9.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge', definitief vastgesteld op 4 februari 2011.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Toerisme Vlaanderen adviseert op 19 mei 2015 voorwaardelijk gunstig over de aanvraag.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

##### **Beschrijving van de omgeving**

*De Pastoriestraat wordt ter plaatse van voorliggende bouwplaats hoofdzakelijk gekenmerkt door zowel gesloten alsook halfopen bebouwing. Er bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen van twee bouwlagen hoog afgewerkt met hellend dak. De bebouwing op de bouwplaats zelf vormt momenteel echter de linkerhelft van een koppelwoning met een bouwhoogte van slechts één bouwlaag afgewerkt met een benut hellend dak. Betreffend dakvolume is hierbij zo voorzien dat de noklijn dwars op de rooilijn van het perceel loopt waarbij deze tevens pal boven de gemeenschappelijke perceelgrens met de rechterbuur is voorzien.*

*Huidige bouwplaats situeert zich hierbij nabij het kruispunt met de Zandstraat en kan vlot aansluiten op de Gistelse Steenweg.*

*Toetsing van het project met de omgeving*

*Huidige aanvragers wensen de functie van de bestaande eengezinswoning te wijzigen naar vakantiewoning.*

*Het pand is in de bestaande toestand reeds een functioneel bruikbare eengezinswoning. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich de leefruimtes (keuken, eethoek én zitplaats), op de bovenliggende verdieping zijn er nog 2 ruime slaapkamer met het nodige sanitair beschikbaar. Tevens is er achteraan de woonst een, weliswaar beperkte, buitenruimte aanwezig. Het pand is dus een volledig uitgeruste woning en voldoet daarmee aan de eisen uit verordening om ingericht te worden als vakantiewoning. [...]*

*Gevraagde functiewijziging is dus mogelijk zonder nood aan enige aanpassingswerken; Bijkomend kunnen we stellen dat het pand tevens goed gelegen is, dit weliswaar op een aanzienlijke afstand van het stadscentrum maar er kan wel via de beschikbare buslijnen een goede verbinding (met openbaar vervoer) worden verwezenlijkt naar zowel de binnenstad als naar het station. Ook met de wagen is de bereikbaarheid goed. Huidige bouwplaats ligt namelijk op een 500-tal meter van de Gistelse Steenweg, een belangrijke invalsweg naar het centrum. Mede door deze specifieke ligging is er tevens een vlotte verbinding mogelijk naar de Kust en het binnenland. Indien men later de woning weer in gebruik wenst te nemen als eengezinswoning, zijn er geen aanpassingswerken nodig, enkel een nieuwe functiewijziging.*

*Op deze manier wordt de toekomst van het pand niet gehypothekeerd.*

*Het ontwerp is bijgevolg verenigbaar met de ruimtelijke ordening en conform de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkommende partijen op 29 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Hij adviseert:

*“ ...*

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

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

*In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gedrag van een vakantieganger niet te vergelijken is met een permanente bewoner en hierdoor meer **hinder** wordt veroorzaakt. Een goede nabuurschap betekent inderdaad heel veel. Een buur kan men niet kiezen, men kan evenveel geluk als ongeluk hebben met zowel een permanente bewoner als met een tijdelijke toerist.*

*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.*

*In het beroepsschrift wordt verwezen naar **geluidshinder**. In het verleden werd een karaokeavond georganiseerd en vaak werd middenin de nacht bedden versleept, waardoor de beroepers geluidshinder ondervinden. Evenwel is hiervoor geen proces-verbaal opgemaakt. Indien blijkt dat de geluidshinder voor de aanpalende bewoners te overmatig of buitensporig is, dan dienen de bewoners zich te wenden tot de politie.*

*Volgens de website booking.com wordt dit vakantiehuis voor max. 10 personen verhuurd. Er kunnen toch grote bedenkingen worden gemaakt over dit aantal. Ondanks het feit dat de slaapkamers erg ruim zijn - ze hebben respectievelijk een oppervlakte van 15,87m<sup>2</sup> en 18,1m<sup>2</sup> - ware het aangewezen dat er een **beperking wordt gelegd op de capaciteit** van het aantal vakantiegangers. Overigens blijkt op de foto's van diverse websites waar de vakantiewoning te huur wordt aangeboden dat er maximum 8 bedden aanwezig zijn, weliswaar is er bijna geen open ruimte tussen de bedden in slaapkamer 2 en gezien het hellend dak is er onvoldoende plaats om stapelbedden te voorzien. Zo ware een beperking tot maximaal 6 personen meer aanvaardbaar.*

*Anderzijds zijn er geen gegevens bekend over de aanwezige **isolatie** in de woning. Een goede isolatie in een koppelwoning is erg belangrijk. Volgens de kadastrale gegevens dateert de woning van 1958. Hoogstwaarschijnlijk voldoet de woning niet aan de hedendaagse isolatienormen. Aangezien de woning volgens de aanvrager een capaciteit heeft tot 10 personen is een goede geluidsisolatie zeker noodzakelijk. Er kan eventueel als voorwaarde opgelegd worden dat bijkomende isolatie noodzakelijk is.*

*Indien beperking wordt opgelegd inzake de capaciteit van het aantal personen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

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

*De aanvraag is in overeenstemming met de juridische bepalingen. Het grote probleem in dit dossier is de opgeworpen hinder. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gedrag van een vakantieganger niet te vergelijken is met een permanente bewoner en hierdoor meer **hinder** wordt veroorzaakt. Een goede nabuurschap betekent inderdaad heel veel. 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.*

*In het beroepsschrift wordt verwezen naar **geluidshinder**. Volgens de website booking.com wordt dit vakantiehuis voor max. 10 personen verhuurd. Er kunnen toch grote bedenkingen worden gemaakt over dit aantal. Aangezien slechts 2 kamers aanwezig zijn, ware het aangewezen dat er een **beperking wordt gelegd op de capaciteit** van het aantal vakantiegangers. Zo ware een beperking tot maximaal 6 personen meer aanvaardbaar. Volledigheidshalve dient opgemerkt dat in het dossier gegevens ontbreken over de **geluidsisolatie** van de woning.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning **te verlenen mits het beperken van de capaciteit** tot 6 personen.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 oktober 2015 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

De aanvraag is volgens het **gewestplan Brugge-Oostkust** (KB 07.04.1977) gelegen in een **woongebied**.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge’** dd. 04.02.2011.

De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de woonbestemming voor zover de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op beplantingen** (deputatie 07.04.2011 – BS 19.04.2011).

De **stedelijke bouwverordening** definieert een **vakantiewoning** als volgt:

“een uitgeruste woning of studio, of een uitgerust appartement, waarvoor een persoonlijk gebruiksrecht wordt verleend, met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden.”

De aanvraag voldoet aan de definitie van vakantiewoning.

Er werd advies ingewonnen bij **Toerisme Vlaanderen**. Het agentschap is d.d. 19.05.2015 voorwaardelijk gunstig. Volgens het agentschap dient de aanvraag te voldoen aan het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies (BVR 15.05.2009).

Het advies van de **dienst Leefmilieu** is voorwaardelijk gunstig.

Op 27.04.2015 is het **brandpreventieverslag** voorwaardelijk gunstig.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers geen vermeerdering van de verharde oppervlakte tot gevolg, het betreft louter een functiewijziging. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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

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

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gedrag van een vakantieganger niet te vergelijken is met een permanente bewoner en hierdoor meer **hinder** wordt veroorzaakt. Een goede nabuurschap betekent inderdaad heel veel. Een buur kan men niet kiezen, men

kan evenveel geluk als ongeluk hebben met zowel een permanente bewoner als met een tijdelijke toerist.

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.

Volgens de website booking.com wordt dit vakantiehuis voor max. 10 personen verhuurd. Er kunnen toch grote bedenkingen worden gemaakt over dit aantal. Ondanks het feit dat de slaapkamers erg ruim zijn - ze hebben respectievelijk een oppervlakte van 15,87m<sup>2</sup> en 18,1m<sup>2</sup> - ware het aangewezen dat er een **beperking wordt gelegd op de capaciteit** van het aantal vakantiegangers. Overigens blijkt op de foto's van diverse websites waar de vakantiewoning te huur wordt aangeboden dat er maximum 8 bedden aanwezig zijn, weliswaar is er bijna geen open ruimte tussen de bedden in slaapkamer 2 en gezien het hellend dak is er onvoldoende plaats om stapelbedden te voorzien. Zo ware een beperking tot maximaal 6 personen meer aanvaardbaar.

Er zijn geen gegevens bekend over de aanwezige **isolatie** in de woning. Een goede isolatie in een koppelwoning is erg belangrijk. Volgens de kadastrale gegevens dateert de woning van 1958. Hoogstwaarschijnlijk voldoet de woning niet aan de hedendaagse isolatienormen. In het beroepsschrift wordt bovendien verwezen naar **geluidshinder**. In het verleden werd een karaokeavond georganiseerd en vaak werd middenin de nacht bedden versleept, waardoor de beroepers geluidshinder ondervinden. Evenwel is hiervoor geen proces-verbaal opgemaakt.

Tijdens de hoorzitting melden de beroepsindieners dat zij een goede verstandhouding hebben met de aanvrager en hem, bij problemen, rechtstreeks contacteren. Zij bevestigen dat de aanvrager een poging doet om de hinder te beperken, maar van zodra de aanvrager weg is, begint de geluidsoverlast opnieuw. De raadsman van de aanvrager stelt dat enkel voor de helft wil investeren in geluidsisolatie, hij is niet bereid om zelf het initiatief te nemen om geluidsisolatie te plaatsen en zeker niet om deze volledig zelf te betalen.

De deputatie oordeelt dan ook dat het opleggen van een voorwaarde om geluidsisolatie te voorzien zinloos is, aangezien de aanvrager nu al stelt dat hij die isolatie niet alleen wil betalen. Het is dan ook, in het licht van de goede ruimtelijke ordening, aangewezen om **eerst geluidsisolatie** te voorzien en nadien een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor een vakantiewoning.

## **5D CONCLUSIE**

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

De aanvraag is in overeenstemming met de juridische bepalingen. Het grote probleem in dit dossier is de opgeworpen hinder. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gedrag van een vakantieganger niet te vergelijken is met een permanente bewoner en hierdoor meer **hinder** wordt veroorzaakt. Een goede nabuurschap betekent inderdaad heel veel. 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.

*Volgens de website booking.com wordt dit vakantiehuis voor max. 10 personen verhuurd. Er kunnen toch grote bedenkingen worden gemaakt over dit aantal. Aangezien slechts 2 kamers aanwezig zijn, ware het aangewezen dat er een **beperking wordt gelegd op de capaciteit** van het aantal vakantiegangers. Zo ware een beperking tot maximaal 6 personen meer aanvaardbaar.*

*In het beroepsschrift wordt verwezen naar **geluidshinder**. Er zijn geen gegevens bekend over de aanwezige **isolatie** in de woning. De deputatie oordeelt dan ook dat het opleggen van een voorwaarde om geluidsisolatie te voorzien zinloos is, aangezien de aanvrager nu al stelt dat hij die isolatie niet alleen wil betalen. Het is dan ook, in het licht van de goede ruimtelijke ordening, aangewezen om **eerst geluidsisolatie** te voorzien en nadien een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor een vakantiewoning.*

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **geweigerd**.*

*...*

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 en het belang van de verzoekende partij**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij verzoekt om:

*“ ...*

*het bestreden besluit te vernietigen en te zeggen voor Recht dat de vergunning aan verzoeker wordt afgegeven onder de voorwaarden zoals bepaald in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 22 juni 2015.*

*Minstens de capaciteitsvoorwaarde in de vakantiewoning te beperken tot 6 volwassenen en 2 kinderen.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt dat de Raad slechts over een vernietigingsbevoegdheid beschikt en geen nieuwe beslissing kan nemen en dus de vergunning niet onder voorwaarden kan afleveren aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift is volgens de verwerende partij, wat dat onderdeel betreft, onontvankelijk.

3.

De tussenkomenende partijen stellen het voorwerp van de vordering niet ter discussie en verzoeken in hun schriftelijke uiteenzetting *“het besluit van 29/10/2015 van de BESTENDIGE DEPUTATIE te bevestigen in al haar onderdelen”*.

#### *Beoordeling door de Raad*

Overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning.

De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

Het komt de Raad dan ook in beginsel niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

De Raad kan dan ook niet ingaan op de vraag van de verzoekende partij om voor recht te zeggen dat de vergunning wordt afgegeven onder de voorwaarden zoals bepaald in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 22 juni 2015, minstens de capaciteitsvoorwaarden in de vakantiewoning te beperken tot 6 volwassenen en 2 kinderen.

De vordering tot vernietiging is noodzakelijk beperkt tot de bestreden beslissing.

De exceptie is gegrond.

### **C. Schending van artikel 15 van het Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij argumenteert in haar inleidende verzoekschrift zich niet akkoord met de bestreden beslissing te verklaren in zoverre die beslissing besluit dat het aangewezen is om eerst geluidsisolatie te voorzien om nadien een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Zij verwijst naar de geluidshinder die zij aan de hand van publiciteit, haar algemene contractuele voorwaarden en huishoudelijk reglement aan banden tracht te leggen. Zij stelt verder dat de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naast zich heeft neergelegd en bij een koppelwoning als in kwestie er altijd meer lawaai op te vangen is, wat niet anders is met vakantiegangers dan permanente bewoners. Eenmalige overlast – zoals de organisatie van een karaokeavond - wijst niet op regelmatige overlast. Een kind dat weent na 22



uur is ook mogelijk met permanente bewoners, en heeft geen uitstaans met vakantiegangers. Volgens de verzoekende partij moeten burens ten opzichte van elkaar enige verdraagzaamheid aan de dag kunnen leggen. Zij stelt bereid te zijn de maximum capaciteit te beperken tot zes volwassenen en twee kinderen.

2.

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift geen enkel concreet en precies middel inroept. Geen enkele regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur wordt aangehaald. Nergens wordt aangetoond waarom de bestreden beslissing onregelmatig is. Volgens de verwerende partij probeert de verzoekende partij aan te tonen dat een geluidsisolatie niet noodzakelijk is, maar toont zij niet aan waarom de bestreden beslissing onregelmatig is. De verwerende partij argumenteert dat louter het tegendeel beweren niet volstaat, in het bijzonder in het licht van de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook de verwijzing door de verzoekende partij naar publiciteit voor de vakantiewoning, de contractuele verplichtingen en het huishoudelijk reglement doen volgens de verwerende partij niet ter zake aangezien stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij wijst er tevens op dat de verzoekende partij de verwijzing naar het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet ontmoeten met een concreet geschonden rechtsregel. De verwerende partij stelt dat op de hoorzitting is gebleken dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorwaardelijk gunstig was en er werd vastgesteld dat de voorwaarde omtrent geluidisolatie niet kan worden vervuld waardoor de vergunning terecht werd geweigerd. Ook de verwijzing naar de koppelwoning, de vraag wat overlast is en het goed nabuurschap bevat volgens de verwerende partij geen enkel middel.

3.

De tussenkomenende partijen werpen ter zake geen schending op.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO vernietigt de Raad een bestreden vergunningsbeslissing wanneer deze onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de verwerende partij toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden haar juist verweten worden en zich daartegen te verdedigen, en de Raad toelaten om te onderzoeken of de beweemde onregelmatigheden gegrond zijn.

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.

2.

De verzoekende partij stelt in essentie niet akkoord te gaan met de bestreden beslissing in zoverre dat besluit stelt dat aangewezen is om eerst geluidsisolatie te voorzien om nadien een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Zij verwijst naar de geluidshinder die zij aan de hand van publiciteit, haar algemene contractuele voorwaarden en huishoudelijk reglement aan banden tracht te leggen. Zij stelt verder dat de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naast zich heeft neergelegd en bij een koppelwoning als in kwestie er altijd meer lawaai op te vangen is, wat niet anders is met vakantiegangers dan permanente bewoners. Eenmalige overlast – zoals de organisatie van een karaokeavond - wijst niet op regelmatige overlast. Een kind dat weent na 22 uur is ook mogelijk met permanente bewoners, en heeft geen uitstaans met vakantiegangers. Buren moeten ten opzichte van elkaar enige verdraagzaamheid aan de dag kunnen leggen. De verzoekende partij stelt bereid te zijn de maximum capaciteit te beperken tot zes volwassenen en twee kinderen.

De verzoekende partij geeft zodoende aan dat zij het inhoudelijk niet eens is met de beoordeling van haar aanvraag door de verwerende partij, doch zij laat na aan te geven welke bepalingen of beginselen er door de verwerende partij zouden zijn geschonden. De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de zienswijze van de verwerende partij en stuurt aan op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad beschikt enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij zich beperkt tot het louter weergeven van een eigen visie over de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partij stuurt met haar grieven enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van een eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning.

3.

De exceptie is gegrond.

Het beroep wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Luc ALLAERT en Christine GEERARDYN 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS