

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1349 van 19 juli 2016
in de zaak 1314/0499/A/2/0582

In zake:

1. de heer **Luc BEYERS**
2. mevrouw **Lea BOOGAERTS**
3. de heer **Arnold BONNE**
4. de heer **Gustaaf DEWITTE**
5. mevrouw **Marie-Jeanne ALDERWEIRELDT**
6. de heer **Piet VAN VLAENDEREN**
7. mevrouw **Ann VANHAUWAERT**
8. de bvba **FIDES OBLIGAT FIDEM**
9. mevrouw **Anne-Mie HANSSENS**
10. de heer **Danny JANSSENS**
11. **DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE COMPLEX INFINITY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent SAMYN
kantoor houdende te 8200 Brugge, Pastoriestraat 336
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkommende partijen:

1. de nv **GROEP SLEUYTER**
2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad OOSTENDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Hertbergestraat 2 B1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 april 2014 zoals geregulariseerd op 5 juni 2014, de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 21 oktober 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de gewijzigde uitvoering van de zesde en technische verdieping van woonfunctie naar modelappartement voor klantenbegeleiding.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Northlaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 0150Y 11.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De eerste en de tweede tussenkomende partij hebben ieders een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv GROEP SLEUYTER verzoekt met een aangetekende brief van 5 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 26 september 2014 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE, verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 26 september 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tweede tussenkomende partij werd verzocht om het verzoek tot tussenkomst te regulariseren en een ondertekend afschrift van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden over te maken aan de Raad.

De tweede tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken ingediend.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

3.

De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 9 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van *“het bouwen van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Gewijzigde uitvoering 6^{de} en technische verdieping van woonfunctie naar modelappartement voor klantenbegeleiding”*.

De plaats van de aanvraag maakt deel uit van een ruimere site, bestaande uit een aantal kleinhandelszaken, een multifunctionele sport- en evenementenzaal, een garagecomplex en 3 appartementsgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op het meest noordelijke appartementsgebouw (Residentie Infinity I) bestaande uit 7 bouwlagen en een ‘technisch verdiep’. De aanvraag beoogt de regularisatie van de wijziging van een deel van de zesde ‘technische’ verdieping naar een modelappartement/showroom.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan “Oostende-Middenkust”, gelegen in een gebied voor dagrecreatie.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kustfront’ goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 17 januari 2013, met bestemming ‘strategische projectzones voor Oostende’

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 21 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bestemming volgens het gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld op datum van 26/01/1977 bij een besluit van de koning, is gebied voor dagrecreatie.

De aanvraag is gelegen in het op 15/05/2009 bij een ministrieel besluit goedgekeurd Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 146 'afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende'.

De aanvraag is gelegen in het op 17/01/2013 bij een besluit van de Deputatie goedgekeurd gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 00002 'Kustfront'. De bestemming volgens dit gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan is Strategische projectzones voor Oostende. Overwegende dat het project in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag omvat de regularisatie van de zesde en de technische verdieping. Twee appartementen op de zesde verdieping, één appartement op de zevende verdieping en één duplexappartement op de zesde/zevende verdieping worden samengevoegd tot één geheel. Samen vormen deze een modelappartement voor klantenbegeleiding. Het aantal woonentiteiten wordt verminderd van 108 naar 104. Deze interne wijzigingen brengen geen volumeuitbreiding met zich mee.

Verder werden de toegankelijke zones voor de brandweer geoptimaliseerd en aangeduid op de plannen. Overwegende dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Mer-screening

Het project valt onder bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. De drempels van bijlage II worden niet benaderd.

Aan de hand van de bijgevoegde project-mer-screeningsnota, de gegevens vermeld in het aanvraagdossier en rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn. Er is bijgevolg geen project-MER nodig voor deze aanvraag.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende'** goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15/05/2009. De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.*

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Kustfront"** (deputatie dd. 17/01/2013), binnen een strategische projectzone voor Oostende (artikel 6). Het gebied is bestemd voor een gemengd project voor wonen, groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.*

Onder 'aan het wonen verwante voorzieningen' worden verstaan: handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De bepalingen van het gemeentelijke RUP zijn van toepassing en de aanvraag is er niet strijdig mee.

Door het voorzien van een modelappartement/showroom op de bovenste verdiepingen i.p.v. appartementen valt de aanvraag onder artikel 3 van de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** i.p.v. onder artikel 5. Bijgevolg zijn de publiek toegankelijke delen ruimer dan wanneer er enkel appartementen worden voorzien. In de aanvraag wordt echter niets vermeld over de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Om het niveauverschil tussen de zesde verdieping en het 'technisch' verdiep te overbruggen is er enkel een trap voorzien maar geen lift. Wanneer men zowel het deel van de slaapkamers en badkamers (op de zesde verdieping) als het deel met de keukens en de zit- en eethoeken (op het 'technisch' verdiep) wenst te bezoeken, kan men dus enkel via een trap of men moet eerst helemaal terug naar het gelijkvloers gaan om zich dan naar de andere lift te begeven en dan opnieuw naar boven te gaan met de lift. Bijgevolg is het modelappartement/showroom onvoldoende toegankelijk.

.....

De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn deels van **burgerrechtelijke** aard en niet van stedenbouwkundige aard.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het beroepsschrift werd ingediend door de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Complex Infinity en door diverse individuele eigenaars van een appartement in het appartementsgebouw Residentie Infinity I.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de beroepsindieners heel wat overlast ondervinden van het organiseren van een modelappartement voor klantenbegeleiding en showroom op de bovenste verdieping(en) van de residentie.

Uit nazicht van de website www.sleuyter.be blijkt dat hier geen sprake is van een doorsnee modelappartement, dat als voorbeeld dient voor toekomstige kopers/huurders van een appartement in hetzelfde gebouw of complex.

De aanvraag is ruimer. In huidige aanvraag is eigenlijk eerder sprake van een showroom. Het modelappartement/showroom staat i.f.v. alle projecten van de nv Groep Sleuyter. Het betreft dus geen modelappartement enkel voor de Residentie Infinity. De impact van de aanvraag is bijgevolg ook groter.

Het modelappartement/showroom kan op afspraak bezocht worden van maandag t.e.m. zaterdag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u.

Volgens de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager geeft het modelappartement op het gelijkvloers een beeld van de standaarduitvoering van de

appartementen en is het bijkomende modelappartement op de bovenste verdiepingen bestemd voor de kopers die wensen af te wijken van de standaarduitvoering van de appartementen.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat er ook VIP-events worden georganiseerd in het modelappartement/showroom. Hierbij wordt verwezen naar het event 'Wellington in Style'. Ook in de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat men het modelappartement bijkomend wenst open te stellen ingeval er een woonbeurs wordt georganiseerd in de regio.

Naar aanleiding van de lifestylebeurs 'Wellington in Style' werd het volgende aangehaald op de website www.wellington-in-style.be/praktisch :

Als "af-Sleuyter" van je bezoek aan het event moet je zeker eens binnenlopen in de showroom van de Group Sleuyter vlak naast onze shuttleparking. Als je na je bezoek aan het event nog extra ruimte zoekt voor dromen, dan kun je ze daar alvast realiseren!

Met betrekking tot de openingsuren stond op deze website het volgende:

*Donderdag 17 oktober opening vanaf 19u30 (enkel met VIP-uitnodiging).
Openingsreceptie van 19u30 tot 23u. Einde voorzien om 24u.*

Vrijdag 18 oktober van 14u tot 22u

Zaterdag 19 oktober van 14u tot 22u

Zondag 20 oktober van 11u tot 18u

Maandag 21 oktober van 11u tot 18u

Uit de bijlagen bij het beroepsschrift blijkt dat Groep Sleuyter n.a.v. 'Wellington in Style' meer dan 300 bezoekers een persoonlijke rondleiding mocht geven in hun vernieuwde showrooms in de Northlaan.

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat deze bezoeken over 4 dagen gespreid werden.

Het open stellen van het modelappartement/showroom, dat gelegen is op de bovenste verdiepingen van het appartementsgebouw en dat gelegen is palend aan appartementen, als afsluiter van een event, is hinderlijk voor de bewoners van de aanpalende appartementen. Bovendien zijn er aansluitend aan het modelappartement/showroom ook terrassen voorzien, zodat de hinder nog bijkomend toeneemt (zowel naar privacy, als naar geluidoverlast).

Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt het volgende aangehaald:

De vergunninghouder stelt in eerste instantie vast dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het RUP 'Kustfront'. In de stedenbouwkundige voorschriften voor de desbetreffende zone van het RUP (m.n. artikel 6: strategische projectzones voor Oostende) wordt een opsomming gegeven van de functies die toegelaten zijn. De elementen waar de beroepsindieners naar verwijzen, zijn eigen aan de functie 'kantoor en diensten'. Nu deze bestemming (en de overige aspecten van de aanvraag) in overeenstemming zijn met de voorschriften van het vigerende RUP (zie II.2.1.) moet

worden besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd immers beoordeeld bij de goedkeuring van het RUP. ...

Dit kan absoluut niet bijgetreden worden. Het RUP laat meerdere bestemmingen toe zoals o.a. kantoren, diensten en handel. Dit betekent dat deze bestemmingen op zich mogelijk zijn binnen deze zone. Dit betekent echter niet dat elke vorm van handel, diensten of kantoren moet kunnen op gelijk welke plaats binnen deze strategische projectzone voor Oostende. Er blijft een beoordelingsruimte. Zo is bijvoorbeeld de impact van handel en/of kantoren op het gelijkvloers van een appartementsgebouw niet dezelfde als de impact van handel en/of kantoren op de bovenste verdiepingen.

Ten overvloede kan nog het volgende opgemerkt worden:

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de voorliggende activiteiten onder de functie 'kantoren' vallen en dat het modelappartement een uitbreiding is bij de bestaande kantoorruimtes op de gelijkvloerse verdieping.

Op het aanvraagformulier wordt de aanvraag echter als volgt omschreven: Bouwen van meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Gewijzigde uitvoering 6^{de} en technische verdieping van woonfunctie naar modelappartement voor klantenbegeleiding.

Ook n.a.v. de vorige vergunning (verleend door het college van burgemeester en schepenen op 16/05/2011) was er sprake van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet de regularisatie van de wijziging van de zesde verdieping en van het 'technisch' verdiep. Oorspronkelijk waren de zesde verdieping en het 'technisch' verdiep volledig bestemd voor appartementen. Op het volledig 'technisch' verdiep en op een deel van de zesde verdieping werd er een modelappartement/showroom ingericht.

Het beroepsschrift werd ingediend door de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Complex Infinity en door diverse individuele eigenaars van een appartement in het appartementsgebouw Residentie Infinity I.

De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn deels van burgerrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk RUP "Kustfront" (deputatie dd. 17/01/2013), binnen een strategische projectzone voor Oostende (artikel 6). Het gebied is bestemd voor een gemengd project voor wonen, groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder 'aan het wonen verwante voorzieningen' worden verstaan: handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De bepalingen van het gemeentelijke RUP zijn van toepassing en de aanvraag is er niet strijdig mee.

De aanvraag is echter in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Uit nazicht van de website www.sleuyter.be blijkt dat hier geen sprake is van een doorsnee modelappartement, dat als voorbeeld dient voor toekomstige kopers/huurlers van een appartement in hetzelfde gebouw of complex.

De aanvraag is ruimer. In huidige aanvraag is eigenlijk eerder sprake van een showroom. Het modelappartement/showroom staat i.f.v. alle projecten van de nv Groep Sleuyter. Het betreft dus geen modelappartement enkel voor de Residentie Infinity. De impact van de aanvraag is bijgevolg ook groter.

Bovendien wenst men het modelappartement/showroom bijkomend open te stellen ingeval er een woonbeurs wordt georganiseerd in de regio. Dit was reeds het geval n.a.v. het event 'Wellington in Style', waarbij meer dan 300 bezoekers een persoonlijke rondleiding kregen.

Het open stellen van het modelappartement/showroom, dat gelegen is op de bovenste verdiepingen van het appartementsgebouw en dat gelegen is palend aan appartementen, als afsluiter van een event, is hinderlijk voor de bewoners van de aanpalende appartementen.

Bovendien zijn er aansluitend aan het modelappartement/showroom ook terrassen voorzien, zodat de impact nog bijkomend toeneemt (zowel naar privacy, als naar geluidsoverlast).

Het RUP laar meerdere bestemming toe zoals o.a. kantoren, diensten en handel. Dit betekent dat deze bestemmingen op zich mogelijk zijn binnen deze zone. Dit betekent echter niet dat elke vorm van handel, diensten of kantoren moet kunnen op gelijk welke plaats binnen deze strategische projectzone voor Oostende. Er blijft een beoordelingsruimte. Zo is bijvoorbeeld de impact van handel en/of kantoren op het gelijkvloers van een appartementsgebouw niet dezelfde als de impact van handel en/of kantoren op de bovenste verdiepingen.

Het modelappartement/showroom is ook onvoldoende toegankelijk voor personen met een handicap.

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

...

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 6 maart 2014 om het beroep gedeeltelijk gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende'** goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15/05/2009. De aanvraag ligt niet in een specifiek*

deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Kustfront"** (deputatie dd. 17/01/2013), binnen een strategische projectzone voor Oostende (artikel 6). Het gebied is bestemd voor een gemengd project voor wonen, groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder 'aan het wonen verwante voorzieningen' worden verstaan: handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De bepalingen van het gemeentelijke RUP zijn van toepassing en de aanvraag is er niet strijdig mee.

De door raadsman van beroepers opgeworpen exceptie, dat onterecht geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, kan niet gevolgd worden.

Het besluit betreffende de openbare onderzoeken stelt in artikel 3, §2 het volgende: "Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een nietvervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; §3 is niet van toepassing. Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan."

Het voorliggende dossier voldoet hieraan: de aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk RUP 'Kustfront. In dit RUP zijn voorschriften omtrent de Vu- index, de bouwhoogte, minimale handelsoppervlakte, het gewenst architecturaal concept (o.a. ritmering van de gebouwen), aantal parkeerplaatsen edm. opgenomen. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP (hiervoor kan worden verwezen naar de verweernota van 9 januari 2014 en het advies van de PSA). Nu voldaan is aan de voorwaarden van artikel 3, §2 moest geen openbaar onderzoek worden georganiseerd.

Door het voorzien van een modelappartement/showroom op de bovenste verdiepingen i.p.v. appartementen valt de aanvraag onder artikel 3 van de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** i.p.v. onder artikel 5. Bijgevolg zijn de publiek toegankelijke delen ruimer dan wanneer er enkel appartementen worden voorzien.

De PSA stelt in haar verslag daarover het volgende:

...

De PSA stelt dat het modelappartement onvoldoende toegankelijk is nu er geen lift is die de zesde verdieping rechtstreeks verbindt met de technische verdieping. Met de aanvraag dient echter vastgesteld dat er hierdoor geen inbreuk wordt gemaakt op een specifieke bepaling in de toegankelijkheidsverordening. De opmerking van de PSA is een loutere opportuniteitsafweging. Al kan begrip worden opgebracht voor het standpunt van de PSA, vastgesteld dient dat het technisch gezien quasi onmogelijk is om de lift op deze plaats door te trekken naar het technisch verdiep. De liftkoker loopt maar tot de zesde verdieping. Om de lift door te trekken naar de technische verdieping zou de liftkoker dus moeten

worden uitgebreid. Het gebouw is op vandaag reeds gerealiseerd zodat dit niet meer mogelijk is. Nu de technische verdieping via een andere lift kan worden bereikt, is er geen strijdigheid met de verordening.

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 voorliggend project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Gezien de aard van de werken dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn zoals de PSA terecht opmerkt, deels van **burgerrechtelijke** aard en niet van stedenbouwkundige aard. De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

Beroepers stellen dat de voorliggende aanvraag aan de basisakte moet worden afgetoetst. Zij verwijzen hiervoor naar één arrest van de Raad van State (arrest van 12 mei 2011, nr. 213.230). Zij leiden hieruit af dat de basisakte een vertaling zou vormen van de goede ruimtelijke ordening en de aanvraag hieraan zou moeten worden afgetoetst. Uit het aangehaalde arrest blijkt dit niet. In het middel dat aanleiding heeft gegeven tot het arrest stelde de verzoekende partij dat de deputatie een onwettigheid had begaan door in haar beslissing te verwijzen naar een bepaling uit het Burgerlijk Wetboek: "De verzoekende partij betoogt dat er geen reden is om aan de linkerzijde en aan de achterzijde van het perceel een vrije afstand van 1,90 meter te respecteren bij de aanleg van het terras, gelet op het gegeven dat er aan de achterzijde en vooraan aan de linkerzijde geen inkijk kan bestaan, wat blijkt uit het plan. Het deel daarachter sluit aan op het terras boven het oude magazijn. Bij het nemen van een beslissing over een stedenbouwkundige aanvraag mag de overeenstemming met artikel 678 Burgerlijk Wetboek niet in de beoordeling worden betrokken."

De Raad heeft dit middel verworpen nu dit een antwoord was van de deputatie op een bezwaarschrift én de afstandsregels uit het artikel 678 BW als een invulling kunnen worden gezien als een invulling van de goede ruimtelijke ordening: "De verwijzing naar artikel 678 Burgerlijk Wetboek betreft louter een antwoord op een argument dat de verzoekende partij had aangevoerd en waarop de verwerende partij in het bestreden besluit, teneinde te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, moest antwoorden. De in artikel 678 Burgerlijk Wetboek neergeschreven regel betreft een burgerrechtelijke invulling van de goede ruimtelijke ordening. De erin vervatte afstandrege/s kunnen als zodanig een argument zijn om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren, zonder dat een definitieve uitspraak op burgerrechtelijke vlak wordt gedaan."

Uit dit ene arrest kan bezwaarlijk worden afgeleid dat de deputatie de aanvraag moet aftoetsen aan de basisakte. De Raad zegt enkel dat de deputatie kon verwijzen naar artikel 678 BW. Dit artikel heeft betrekking op een afstandsregel en kan al dusdanig een invulling vormen van de goede ruimtelijke ordening. Dit arrest zegt nergens dat de deputatie aanvragen dient af te toetsen aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek of andere aspecten van burgerlijke aard. Het desbetreffende artikel heeft bovendien een specifieke

inhoud die kan worden gekaderd in de goede ruimtelijke ordening. De basisakte vormt geen invulling van de goede ruimtelijke ordening. De basisakte heeft enkel als bedoeling een aantal afspraken tussen mede-eigenaars vast te leggen. De vergunninghouder ziet niet in hoe de stelling omtrent artikel 678 BW naar analogie zou kunnen worden doorgetrokken naar de basisakte. De beroepsindieners tonen dit ook niet aan. De stelling van de beroepsindieners gaat in tegen artikel 4.2.22 VCRO én de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze stelling zou als gevolg hebben dat de deputatie iedere aanvraag voor een appartementsgebouw zou moeten aftoetsen aan de desbetreffende basisakte, wat geenszins de bedoeling kan zijn van de vergunningsprocedure.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het beroepsschrift werd ingediend door de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Complex Infinity en door diverse individuele eigenaars van een appartement in het appartementsgebouw Residentie Infinity I.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de beroepsindieners heel wat overlast ondervinden van het organiseren van een modelappartement voor klantenbegeleiding en showroom op de bovenste verdieping(en) van de residentie.

De PSA stelt daarover het volgende:

“Uit nazicht van de website www.sleuyter.be blijkt dat hier geen sprake is van een doorsnee modelappartement, dat als voorbeeld dient voor toekomstige kopers/huurders van een appartement in hetzelfde gebouw of complex.

De aanvraag is ruimer. In huidige aanvraag is eigenlijk eerder sprake van een showroom. Het modelappartement/showroom staat i.f.v. alle projecten van de nv Groep Sleuyter. Het betreft dus geen modelappartement enkel voor de Residentie Infinity. De impact van de aanvraag is bijgevolg ook groter.

Het modelappartement/showroom kan op afspraak bezocht worden van maandag t.e.m. zaterdag van 9u tot 12u en van 14u tot 18u.

Volgens de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager geeft het modelappartement op het gelijkvloers een beeld van de standaarduitvoering van de appartementen en is het bijkomende modelappartement op de bovenste verdiepingen bestemd voor de kopers die wensen af te wijken van de standaarduitvoering van de appartementen.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat er ook VIP-events worden georganiseerd in het modelappartement/showroom. Hierbij wordt verwezen naar het event ‘Wellington in Style’. Ook in de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat men het modelappartement bijkomend wenst open te stellen ingeval er een woonbeurs wordt georganiseerd in de regio.

Naar aanleiding van de lifestylebeurs ‘Wellington in Style’ werd het volgende aangehaald op de website www.wellington-in-style.be/praktisch :

Als "af-Sleuyter" van je bezoek aan het event moet je zeker eens binnenlopen in de showroom van de Group Sleuyter vlak naast onze shuttleparking. Als je na je bezoek aan het event nog extra ruimte zoekt voor dromen, dan kun je ze daar alvast realiseren!

Met betrekking tot de openingsuren stond op deze website het volgende:

*Donderdag 17 oktober opening vanaf 19u30 (enkel met VIP-uitnodiging).
Openingsreceptie van 19u30 tot 23u. Einde voorzien om 24u.*

*Vrijdag 18 oktober van 14u tot 22u
Zaterdag 19 oktober van 14u tot 22u
Zondag 20 oktober van 11u tot 18u
Maandag 21 oktober van 11u tot 18u*

Uit de bijlagen bij het beroepsschrift blijkt dat Groep Sleuyter n.a.v. 'Wellington in Style' meer dan 300 bezoekers een persoonlijke rondleiding mocht geven in hun vernieuwde showrooms in de Northlaan.

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat deze bezoeken over 4 dagen gespreid werden.

Het open stellen van het modelappartement/showroom, dat gelegen is op de bovenste verdiepingen van het appartementsgebouw en dat gelegen is palend aan appartementen, als afsluiter van een event, is hinderlijk voor de bewoners van de aanpalende appartementen. Bovendien zijn er aansluitend aan het modelappartement/showroom ook terrassen voorzien, zodat de hinder nog bijkomend toeneemt (zowel naar privacy, als naar geluidsoverlast).

Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt het volgende aangehaald:

De vergunninghouder stelt in eerste instantie vast dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het RUP 'Kustfront'. In de stedenbouwkundige voorschriften voor de desbetreffende zone van het RUP (m.n. artikel 6: strategische projectzones voor Oostende) wordt een opsomming gegeven van de functies die toegelaten zijn. De elementen waar de beroepsindieners naar verwijzen, zijn eigen aan de functie 'kantoor en diensten'. Nu deze bestemming (en de overige aspecten van de aanvraag) in overeenstemming zijn met de voorschriften van het vigerende RUP (zie II.2.1.) moet worden besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd immers beoordeeld bij de goedkeuring van het RUP. ...

Dit kan absoluut niet bijgetreden worden. Het RUP laat meerdere bestemmingen toe zoals o.a. kantoren, diensten en handel. Dit betekent dat deze bestemmingen op zich mogelijk zijn binnen deze zone. Dit betekent echter niet dat elke vorm van handel, diensten of kantoren moet kunnen op gelijk welke plaats binnen deze strategische projectzone voor Oostende. Er blijft een beoordelingsruimte. Zo is bijvoorbeeld de impact van handel en/of kantoren op het gelijkvloers van een appartementsgebouw niet dezelfde als de impact van handel en/of kantoren op de bovenste verdiepingen.

Ten overvloede kan nog het volgende opgemerkt worden:

In de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de voorliggende activiteiten onder de functie 'kantoren' vallen en dat het modelappartement een uitbreiding is bij de bestaande kantoorruimtes op de gelijkvloerse verdieping.

Op het aanvraagformulier wordt de aanvraag echter als volgt omschreven: Bouwen van meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Gewijzigde uitvoering 6^{de} en technische verdieping van woonfunctie naar modelappartement voor klantenbegeleiding.

Ook n.a.v. de vorige vergunning (verleend door het college van burgemeester en schepenen op 16/05/2011) was er sprake van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers."

Ter hoorzitting herhaalde de raadsman van beroepers de argumenten uit het beroepschrift uitvoerig.

Aanvrager repliceerde dat de PSA de impact van de openstelling van het modelappartement overschat. Gesteld werd dat de bezoeken worden gespreid over verschillende dagen en tijdstippen (de bezoekers zijn dus niet allemaal tegelijk aanwezig in het appartement), dat de bezoeken meestal overdag of in de vooravond plaatsvinden en steeds op uitnodiging, dat er

steeds ook een ticket voor het samenhangende event moeten worden gekocht zodat het aantal bezoekers binnen de perken zal blijven en dat er altijd een werknemer van de vergunninghouder aanwezig is om de bezoekers te begeleiden.

Het feit dat de impact voor de onderliggende appartementen beperkt blijft, wordt bevestigd door het feit dat er tijdens de vorige openstelling geen klachten werden geuit. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de PSA en de beroepsindieners, stelde aanvrager evenwel voor om als voorwaarde in de vergunning op te leggen dat het modelappartement per jaar voor maximum twee events mag worden opengesteld. Dit betekent dat het appartement louter als modelappartement zal worden gebruikt en slechts tweemaal per jaar voor het grotere publiek zal worden opgesteld. Deze suggestie gaat voor de deputatie evenwel niet ver genoeg.

Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met de vorige vergunde toestanden (m.n. zes appartementen in de oorspronkelijke vergunning en vier appartementen in de vergunning van 16 mei 2011) kan in alle redelijkheid dat de impact van de voorliggende aanvraag niet groter zal zijn, als events worden uitgesloten.

Op 21 februari 2014 werd overgegaan tot een plaatsbezoek. Het is weliswaar zo dat het modelappartement niet enkel in functie staat van de residentie Infinity. Deze residentie is namelijk al enige tijd gerealiseerd zodat er hiervoor logischerwijze geen nood meer is aan een modelappartement. Volgens de deputatie gaat het dan ook om een showroom die kan worden bezocht door alle kopers van de appartementen. De showroom wordt bezocht door kopers van een appartement die een luxe-uitrusting wensen. Aanvrager verkoopt een 200-tal appartementen per jaar. Het gedeelte van de kopers dat kiest voor de luxe-uitvoering, zal de showroom bezoeken. Volgens de beroepers zou het komen en gaan van klanten, de inrichtingswerken van de showroom, de leveringen, het komen en gaan van werklieden aanleiding geven tot overlast. Bijkomend wordt gewezen op een aantal technische zaken (isolatie en verluchting) die gebrekkig zouden zijn uitgevoerd. De beroepers stellen de zaken verkeerd voor. Het gaat hier om een showroom en niet om een woonwarenhuis (zoals de beroepsindieners lijken te suggereren. De hinderaspecten die de beroepers opwerpen zijn typisch voor een woonwarenhuis maar niet voor deze showroom. De inrichtingswerken zijn reeds gerealiseerd. Het uitvoeren van werken, de levering en het komen en gaan van werklieden zal volgens de verklaringen van aanvrager slechts zeer

sporadisch gebeuren. Vermoedelijk zal de inrichting om de vier jaar worden gewijzigd. Enkel op dit moment — dat beperkt zal zijn in tijd — zullen de werken die de beroepers aanhalen, worden uitgevoerd. Dit lijkt de deputatie zeer redelijk.

De deputatie meent dan ook dat alles zo georganiseerd dat de impact op de onderliggende appartementen beperkt blijft. Het gaat volgens aanvrager immers niet om een publiek toegankelijke showroom en de ruimte kan enkel op afspraak worden bezocht. Om dit te garanderen legt de deputatie dan ook de voorwaarde op dat de showroom enkel mag gebruikt worden voor geleide individuele klantenbezoeken.

Het beroep is gedeeltelijk gegrond. De vergunning kan evenwel verleend worden onder voornoemde voorwaarden.

4D CONCLUSIE

De vergunning wordt verleend mits de uitsluiting van bezoeken naar aanleiding van events en op voorwaarde dat de showroom enkel gebruikt wordt voor geleide individuele klantenbezoeken.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en de schending van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte beslist dat de aanvraag in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Kustfront'. Zij menen namelijk dat de verwerende partij door aldus te oordelen, voorbijgaat aan de interpretatie die aan "aan wonen aanverwante bestemmingen" moet worden gegeven. Verwijzend naar de toelichting van het GRUP menen zij dat het moet gaan om "diensten die ondersteunend werken voor de woonfunctie". Een modelappartement of showroom voor alle projecten van de aanvrager is volgens de verzoekende partijen in geen geval ondersteunend te noemen aan de woonfunctie van het gebouw.

Zij merken op dat het aangevraagde een komen en gaan van klanten, kandidaat-kopers en personeel met zich meebrengt, alsook regelmatige verbouwings- en herinrichtingswerken en levering van meubels, machines en inrichtingsmateriaal. De verzoekende partijen menen dan ook dat de woonfunctie van de appartementsbewoners zal worden verstoord.

Tot slot merken de verzoekende partijen nog op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op dit punt niet antwoordt op de door hen aangehaalde beroepsargumenten en evenmin de aanvraag toetst aan de toelichting van het GRUP "Kustfront".

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het GRUP 'Kustfront'. Onder "*aan het wonen verwante voorzieningen*" moet volgens haar immers worden verstaan handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De verwerende partij besluit dat een modelappartement voor klantenbegeleiding duidelijk onder die beschrijving valt waardoor zij niet anders kon dan te besluiten dat de aanvraag in overeenstemming was met het GRUP 'Kustfront'.

De verwerende partij merkt vervolgens op dat de verzoekende partijen zich beperken tot het vooropstellen van een loutere stelling, maar daarmee niet aantonen dat de visie die zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij zelf voorstaan, onjuist zou zijn.

3.

De tussenkomende partijen voegen nog toe dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift bij de verwerende partij niet wijzen op de strijdigheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het GRUP 'Kustfront', maar dat zij enkel wijzen op een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en de basisakte. De tussenkomende partijen achten het middel dan ook zinledig.

De tussenkomende partijen lichten nog toe dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften op een kennelijk onredelijke manier heeft beoordeeld. Ondergeschikt leggen de tussenkomende partijen nog uit dat de aanvraag in overeenstemming is met het GRUP aangezien het modelappartement als een uitbreiding bij de bestaande kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping valt te beschouwen en dus onder de functie 'kantoren' valt. In de mate dat de verzoekende partijen lijken aan te nemen dat het modelappartement een winkelfunctie inhoudt, merken de tussenkomende partijen op dat het GRUP 'Kustfront' de functie handel uitdrukkelijk toelaat.

4.

In hun wederantwoordnota volharden de verzoekende partijen in de uiteenzetting van hun inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel in essentie aan dat de verwerende partij ten onterechte beslist dat de aanvraag in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Kustfront' en daarbij niet antwoordt op de argumenten die zij hebben ontwikkeld in hun beroepschrift.

Uit het dossier blijkt dat de aanvraag gelegen is binnen de geldende voorschriften van het GRUP 'Kustfront', met name in het gebied 'Strategische projectzones voor Oostende'. Dit wordt door de partijen niet betwist.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening. Het GRUP Kustfront bevat dergelijk stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 6 'Strategische projectzones voor Oostende' en meer bepaald punt I 'Bestemming' van het GRUP 'Kustfront' bepaalt:

“
...

Het gebied is bestemd voor een gemengd project voor wonen, groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.

Onder 'aan het wonen verwante voorzieningen' worden verstaan: handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Voor de zone I moet een minimale handelsoppervlakte van 5000m² worden gerealiseerd. Voor zone III moet handel ondersteunend zijn voor de site zelf.

...”

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de 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.

Bij de wettigheidsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De essentie van de rechtsstrijd bestaat in het antwoord op de vraag of de vergunde aanvraag gekwalificeerd kan worden als “onder wonen verwante voorzieningen” en in overeenstemming is met het GRUP 'Kustfront', en met name of de verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot deze vaststelling is gekomen.

De bestreden beslissing vergunt een functiewijziging van woonfunctie naar modelappartement voor klantenbegeleiding. Artikel 6 van het toepasselijke GRUP “Kustfront” bepaalt dat “*Onder 'aan het wonen verwante voorzieningen' worden verstaan: handel, hotels, restaurants, cafés, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.* Aldus geeft het GRUP een zeer ruime invulling aan wat begrepen dient te worden onder 'aan het wonen verwante voorzieningen'. De verwerende partij

besluit in de bestreden beslissing dan ook niet ten onrechte dat “de bepalingen van het gemeentelijk RUP van toepassing [zijn] en de aanvraag er niet strijdig mee [is]”.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist oordeelt dat het voorwerp van de aanvraag, zijnde een modelappartement, onder deze definitie valt. De verzoekende partijen menen dat het modelappartement/showroom niet ondersteunend werkt voor de woonfunctie en wijzen hierbij op allerlei hinder die zij zouden ondervinden. Zij beperken zich hiermee echter veeleer tot het weergeven van andere meningen en loutere opportunistiekritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De verwijzing van de verzoekende partijen naar de toelichting bij artikel 6 van het GRUP waarin wordt gesteld dat “Het gaat om diensten die ondersteunend werken voor de woonfunctie” is evenmin dienstig aangezien de louter interpretatieve overwegingen die zijn opgenomen in de toelichting van het GRUP niet kunnen afwijken van de duidelijke verordenende bepalingen van datzelfde GRUP. Waar de verzoekende partijen verder nog stellen dat de verwerende partij op dit punt niet antwoordt op hun beroepsargumenten, dient opgemerkt te worden dat de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust niet inhoudt dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het is vereist doch voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt op grond van welke rechtens en feitelijke aanvaardbare motieven de verwerende partij tot een ander oordeel komt.

De argumentatie van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen op dit punt geen argumenten ontwikkelen is niet dienend nu uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen hierover in hun aanvullende replieknota wel degelijk een argumentatie opbouwen. Evenwel doet deze vaststelling geen afbreuk aan het besluit dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het GRUP “Kustfront”.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzigingen en de schending van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de Stad Oostende ten onrechte geen openbaar onderzoek heeft gehouden en dat zij dit punt reeds in hun beroepschrift voor de verwerende partij hebben aangekaart. In de bestreden beslissing wordt echter verkeerdelijk gesteld dat een openbaar onderzoek niet nodig was aangezien de aanvraag voldoet aan het GRUP ‘Kustfront’ en dus vrijgesteld is. Verwijzend naar hun uiteenzetting bij het eerste middel benadrukken de verzoekende partijen dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming van het GRUP zodat de vrijstelling voor het openbaar onderzoek niet geldt.

2.

De verwerende partij verwijst integraal naar de relevante overwegingen van de bestreden beslissing en stelt dat de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van haar visie niet aantonen.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat artikel 3, §3, 6° van het besluit betreffende de openbare onderzoeken inderdaad bepaalt dat een openbaar onderzoek georganiseerd moet worden over vergunningsaanvragen die betrekking hebben op het wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend goed waarbij de nieuwe functie een grondoppervlakte heeft van meer dan 500 m². Zij stellen evenwel dat de verwerende partij, alsook de tweede tussenkomende partij, in eerste administratieve aanleg, gebruik konden maken van de uitzonderingsbepaling van artikel 3, §2 van dat besluit. Zij wijzen erop dat de aanvraag voldoet aan die bepaling nu de bouwplaats is gelegen binnen het GRUP 'Kustfront' en dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het GRUP.

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hun eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de aanvraag verplicht onderworpen diende te worden aan een openbaar onderzoek.

Artikel 3, §3, 6° van het besluit van 5 mei 200 betreffende de openbare onderzoeken bepaalt:

“6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;”

Paragraaf 2 van diezelfde bepaling bepaalt:

“Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; § 3 is niet van toepassing.

Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

Bij de toepassing van het eerste en het tweede lid geldt telkens dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de niet-vervallen verkaveling of het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.”

2.

Zoals reeds gesteld onder de beoordeling van het eerste middel wordt het niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag gelegen is binnen de afbakeningsgrens van het GRUP “Kustfront”.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat het voorwerp van de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming ‘Strategische projectzones voor Oostende’ van het GRUP ‘Kustfront’ en bijgevolg artikel 3, §2 niet kon worden toegepast, volstaat de vaststelling dat de Raad bij de beoordeling van het eerste middel reeds heeft vastgesteld dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het geldende GRUP, minstens dat de verzoekende partijen het tegendeel hiervan niet aantonen.

Gelet op de uitvoerbaarheid van het GRUP “Kustfront” diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde en vierde middel

1.

In een derde en vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en de schending van het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In hun derde middel merken de verzoekende partijen op dat met de bestreden beslissing een voorwaardelijke vergunning wordt verleend voor het modelappartement voor klantenbegeleiding *“mits de uitsluiting van bezoeken naar aanleiding van events en op voorwaarde dat de showroom enkel gebruikt wordt voor geleide individuele klantenbezoeken”*. Zij lichten toe dat de verwerende partij de beoordeling van de hinderaspecten heeft gemotiveerd op grond van “niet bewezen stellingnames van de aanvrager” en dit in tegenspraak met de stukken die de verzoekende partijen zelf hebben ingediend, zodat volgens hen de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd.

Verwijzend naar de website van de eerste tussenkomen partij menen de verzoekende partijen dat het modelappartement niet enkel een klein segment van kandidaat-kopers zal aanspreken, maar het totale kandidaat-koperspubliek. Zij merken verder nog op dat het onderscheid tussen een showroom en een woonwinkel in het huidige geval flinterdun is waardoor ook de hinderaspecten identiek zullen zijn. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het onredelijk is om aan te nemen dat het modelappartement slechts om de vier jaar zal moeten worden heringericht en dat zelfs met de opgelegde voorwaarde van geleide individuele klantenbezoeken de hinderaspecten niet afdoende worden beoordeeld.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij ten onrechte besluit dat er geen rekening moet gehouden worden met de basisakte van het Complex Infinity omdat dit een burgerrechtelijk aspect is waarmee een administratieve overheid geen rekening dient te houden. Echter is de invulling van de functies zoals vermeld in de basisakte volgens de verzoekende partijen wel degelijk een aspect van de goede ruimtelijke ordening. Om hun argumentatie kracht bij te zetten verwijzen de verzoekende partijen naar rechtspraak van de Raad van State en stellen zij dat er wel degelijk rekening gehouden kan worden met privaatrechtelijke aspecten wanneer die een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening.

2.

Zowel wat het derde als het vierde middel betreft, verwijst de verwerende partij uitvoerig naar de volgens haar relevante overwegingen van de bestreden beslissing en stelt zij dat de verzoekende partijen louter een andere mening zijn toegedaan en lijken aan te sturen op een opportuniteitsbeoordeling, waarvoor de Raad niet bevoegd is. De verwerende partij merkt op dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de bezorgdheden van de verzoekende partijen door de voorwaarde op te leggen dat de showroom enkel gebruikt mag worden voor geleide individuele klantenbezoeken.

Eveneens verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State stelt de verwerende partij dat de bepalingen van de basisakte van privaatrechtelijke aard zijn en dus bij de beoordeling van de aanvraag niet relevant zijn. Tot slot merkt de verwerende partij op dat het voorwerp van de aanvraag geen betrekking heeft op de functie ‘handel’, maar een uitbreiding uitmaakt van de bestaande kantoorruimtes op de gelijkvloerse verdieping.

3.

De tussenkomenende partijen voegen met betrekking tot het derde middel toe dat de verzoekende partijen niet alle relevante en essentiële overwegingen opsommen op basis waarvan de verwerende partij besluit dat de aanvraag niet onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Met name blijkt volgens de tussenkomenende partijen dat de verwerende partij zich ook steunt op de impact van de vergunning en het feit dat er geen klachten worden geuit door de bewoners van de onderliggende appartementen.

Opdat de Raad zou overgaan tot de vernietiging van de bestreden beslissing dienen de verzoekende partijen aantonen dat alle argumenten niet draagkrachtig zijn, wat de verzoekende partijen volgens de tussenkomenende partijen nalaten.

In ondergeschikte orde leggen de tussenkomenende partijen nog uit dat de drie argumenten die de verzoekende partijen betwisten eveneens correct en draagkrachtig zijn. De verwijzing naar de website van de eerste tussenkomenende partij is niet dienstig aangezien dit slechts betrekking heeft op het appartement op de gelijkvloerse verdieping dat buiten het voorwerp van de bestreden beslissing valt en definitief vergund is. Tot slot wijzen zij nog op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad op grond waarvan de Raad slechts tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan besluiten indien de verwerende partij op een kennelijk onredelijke manier heeft beslist dat het modelappartement in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, wat niet het geval is.

Aangaande het vierde middel voegen de tussenkomenende partijen nog toe dat de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van de genomen beslissing niet aantonen. Aansluitend bij de uiteenzetting van de verwerende partij stellen zij nog dat de bepalingen van de basisakte van privaatrechtelijke aard zijn en dat op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO de stedenbouwkundige vergunning steeds wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe en volharden zij in de uiteenzetting van hun inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het betoog van de verzoekende partijen houdt in essentie in dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en daarbij ten onrechte geen rekening houdt met de basisakte van het appartementencomplex. De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partijen artikel 4.3.1, §2 VCRO en de motiveringsplicht.

2.

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

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en adviseert om de vergunning te weigeren. Hij meent onder meer dat de aanvraag ruimer is dan een doorsnee modelappartement dat als voorbeeld dient voor toekomstige huurders of kopers van een appartement van de Residentie Infinity omdat het in functie staat van alle projecten van de eerste tussenkomende partij, waardoor de impact van de aanvraag groter is. Verder stelt hij vast dat het modelappartement bijkomend open wordt gesteld *“ingeval er een woonbeurs wordt georganiseerd in de regio”* en dat *“dit reeds het geval [was naar aanleiding van] het event ‘Wellington in Style’, waarbij meer dan 300 bezoekers een persoonlijke rondleiding kregen”*.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat *“het open stellen van het modelappartement/showroom, dat gelegen is op de bovenste verdiepingen van het appartementsgebouw en dat gelegen is palend aan appartementen, als afsluiter van een event, hinderlijk [is] voor de bewoners van de aanpalende appartementen”* en dat *“er [bovendien] aansluitend aan het modelappartement/showroom ook terrassen [zijn] voorzien, zodat de impact nog bijkomend toeneemt (zowel naar privacy, als naar geluidoverlast)”*.

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voornamelijk bezwaren formuleert omdat het aangevraagde modelappartement eveneens dienst zou doen voor het organiseren van verschillende evenementen en dat dit, doordat het appartement gelegen is op de bovenste verdiepingen palend aan appartementen en voorzien van terrassen, niet aanvaardbaar is.

De verwerende partij merkt in de bestreden beslissing in dit verband op dat de aanvrager tijdens de beroepsprocedure voorstelde om als voorwaarde in de vergunning op te leggen dat het modelappartement per jaar voor maximaal twee evenementen mag worden opengesteld. De verwerende partij antwoordt daarop uitdrukkelijk dat *“deze suggestie voor de deputatie evenwel niet ver genoeg [gaat]. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vervolgens dat “Het volgens aanvrager immers niet [gaat] om een publiek toegankelijke showroom en de ruimte kan enkel op afspraak worden bezocht. Om dit te garanderen legt de deputatie dan ook de voorwaarde op dat de showroom enkel mag gebruikt worden voor geleide individuele klantenbezoeken.” Aldus komt de verwerende partij tegemoet aan de andersluidende opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

De verzoekende partijen lijken deze vaststellingen overigens niet te betwisten, doch stellen louter dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel steunt op niet bewezen stellingnames van de eerste tussenkomende partij.

4.

Verwijzend naar het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij in de betreden beslissing dat *“Het feit dat de impact voor de onderliggende appartementen beperkt blijft, wordt bevestigd door het feit dat er tijdens de vorige openstelling geen klachten werden geuit.”*

Met betrekking tot de argumenten over de hinderaspecten die de verzoekende partijen in hun beroepschrift hadden geuit stelt de verwerende partij nog dat de aanvraag betrekking heeft op een showroom en niet op een warenhuis en dat *“de hinderaspecten die de beroepers opwerpen typisch [zijn] voor een woonwarenhuis maar niet voor deze showroom.* Verder stelt de verwerende partij dat de inrichtingswerken reeds gerealiseerd zijn en dat het uitvoeren van werken, de levering en het komen en gaan van werklieden *“slechts zeer sporadisch zal gebeuren”.* De verwerende partij stelt hierover nog dat *“de inrichting [vermoedelijk] om de vier jaar [zal] worden gewijzigd. Enkel op dit moment — dat beperkt zal zijn in tijd — zullen de werken die de beroepers aanhalen, worden uitgevoerd. Dit lijkt de deputatie zeer redelijk”.*

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, komt de verwerende partij naar het oordeel van de Raad niet op een kennelijk onredelijke wijze tot het besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dus vergunbaar is mits de opgelegde voorwaarde dat de showroom enkel gebruikt mag worden voor geleide individuele klantenbezoeken. Minstens tonen de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing niet aan. Bijkomend merkt de Raad eveneens op dat de verzoekende partijen voor het overige ook hier (opnieuw) voornamelijk een eigen mening lijken voorop te stellen en zich beperken tot een uiteenzetting waarom dan wel de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, sub b) en §2 VCRO echter over een ruime appreciatiebevoegdheid.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat de verzoekende partijen een betoog voeren waaruit blijkt dat zij een andere mening hebben dan de verwerende partij over de beoordeling van de aanvraag. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partijen die de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het project betwisten om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze in de bestreden

beslissing tot het besluit komt dat het aangevraagde niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds gesteld is dit niet het geval.

5.

In zoverre de verzoekende partijen in hun vierde middel nog aanhalen dat de basisakte van het Complex Infinity werd miskend, merkt de Raad op dat dit een burgerrechtelijke discussie is die op grond van artikel 144 van de Grondwet niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO immers verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen.

6.

De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat de gevraagde functiewijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft dit in haar beslissing ook voldoende concreet en zorgvuldig gemotiveerd.

De beide middelen worden verworpen

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GROEP SLEUYTER is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.925 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS