

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0499 van 26 januari 2016
in de zaak 1112/0134/A/2/0106

In zake:



verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**


vertegenwoordigd door:





verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 1 juni 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, waarna de zaak in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 16 november 2015 met nummer RvVb/1516/0209 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 december 2015.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt en mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 29 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van een bestaande meergezinswoning”*.

De meergezinswoning bestond oorspronkelijk uit vijf woonentiteiten, met één appartement op het gelijkvloers en telkens twee appartementen op de verdiepingen.

Volgens een proces-verbaal van vaststelling van 16 mei 2008, dat evenwel niet in het dossier terug te vinden is, zou de verzoekende partij wederrechtelijk twee studio's hebben ingericht op de dakverdieping, waardoor het aantal woonentiteiten toenam tot zeven.

Op 26 november 2009 zou de verzoekende partij een regularisatievergunning verkregen hebben voor het opnieuw terugbrengen van het aantal woonentiteiten tot vijf. Hierbij zouden de twee appartementen op de tweede verdieping en de twee studio's op de dakverdieping telkens samengevoegd worden tot één woonentiteit, zodat het aantal woonentiteiten werd herleid tot vijf.

De verzoekende partij meldt dat de twee appartementen op de tweede verdieping niet werden samengevoegd overeenkomstig voormelde regularisatievergunning. Met de voorliggende aanvraag worden bijgevolg zes woonentiteiten aangevraagd: een gelijkvloers appartement, twee op de eerste verdieping, twee op de tweede verdieping en één appartement op de dakverdieping.

Het perceel is volgens uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er diende geen openbaar onderzoek te worden gehouden.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad ■■■■■ brengt op 18 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar diende geen advies uit te brengen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 mei 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement voor wat betreft:

- artikel 29: een appartement moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m², de overige slaapkamers moeten een minimale oppervlakte van 6,5 m² hebben.

Op de tweede verdieping wordt het appartement opgesplitst in twee kleine appartementen. Hierbij bevat appartement 50c een slaapkamer van slechts 7,8 m², wat onvoldoende ruim is conform het algemeen bouwreglement.

- artikel 30: in een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer rechtstreeks daglicht ontvangen.

De keuken van het gelijkvloers appartement ontvangt geen natuurlijk daglicht meer door de uitbreiding.

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het opdrijven van het aantal woonentiteiten binnen de bestaande meergezinswoning is niet aanvaardbaar.

Momenteel zijn er reeds 5 entiteiten vergund op een zeer klein hoekperceel.

Door de omvorming tot 6 woonentiteiten wordt een overaanbod aan zeer kleine 1-slaapkamerappartementen gecreëerd. Dit gaat in tegen de doelstelling van stad ■■■■■ om binnen iedere meergezinswoning een gezonde mix van types en groottes van woonentiteiten te voorzien om een heterogene woonomgeving na te streven. Bovendien ontstaan door het opsplitsen van het appartement op de 2^{de} verdieping 2 krap bemeten woonentiteiten. ■■■■■ biedt hierbij trouwens onvoldoende woonkwaliteit aangezien de slaapkamer te klein is (zie ook hoger). Daarnaast wordt in deze woonentiteit (in tegenstelling tot alle andere entiteiten) geen keuken voorzien.

Verder wordt vanaf 5 woonentiteiten principieel parkeren op eigen terrein geëist. Vanaf 5 entiteiten ontstaat namelijk een aanzienlijke parkeerbehoefte die niet mag afgewikkeld worden op het openbaar domein. Door het creëren van een 6^{de} woonentiteit, zonder parkeervoorziening op eigen terrein, wordt de druk op de omgeving nog versterkt, wat niet aanvaardbaar is.

Aangezien het een klein hoekperceel betreft zijn op dit perceel bovendien geen mogelijkheden om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien, wat bijgevolg zijn implicaties heeft op het toelaatbare programma.

De uitbreiding op het gelijkvloers is louter in functie van het bekomen van een woonentiteit van meer dan 80 m² (wat conform artikel 23 een voorwaarde is om een bijkomende woonentiteit te mogen creëren), maar biedt geen meerwaarde aan het wonen. Integendeel, hierdoor verliest de keuken van het gelijkvloers rechtstreeks daglicht, wat de woonkwaliteit schaadt.

Uit dit alles blijkt dat door het omvormen van de meergezinswoning tot 6 woonentiteiten de draagkracht van het kleine hoekperceel wordt overschreden. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar en in strijd met de goede plaatselijke aanleg.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Ongunstig,

Het opdrijven van het aantal woonentiteiten van 5 naar 6 leidt tot het overschrijden van de draagkracht van het kleine hoekperceel. Daarnaast is de aanvraag in strijd met artikel 29 (oppervlakte slaapkamer) en artikel 30 (lichtinval keuken) van het algemeen bouwreglement.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ sluit zich op 1 juni 2011 integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2011 om het beroep niet in te willigen.

Na de partijen te hebben gehoord op 30 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

...

- Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.

Aan dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.

...

2.4.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad ■■■■■, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement:

- Ingevolge artikel 23 moet elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogd wordt minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

De totale vloeroppervlakte van een woonentiteit dient als volgt berekend te worden (art. 1 – definities): "de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen."

Bij de berekening van deze vloeroppervlakte mogen de gedeelten die lager zijn dan 2,20 m niet meegerekend worden (artikel 29, laatste alinea).

In huidig ontwerp wordt het totale aantal woonentiteiten verhoogd van 5 naar 6. Volgens het ingediend plan zal het gelijkvloerse appartement na de uitbreiding met een 'koele berging' een vloeroppervlakte hebben van 81,76 m², doch dit is niet correct, volgens eigen berekening zal deze woonentiteit na uitbreiding 75,7 m² vloeroppervlakte hebben.

De woning bevat derhalve geen enkele woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m².

- Ingevolge artikel 29 moet elk appartement minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m².

De (enige) slaapkamer van appartement [REDACTED] is slechts 7,8 m² groot. Dat deze slaapkamer dateert van vóór 1996 doet niet ter zake, de bouwheer heeft in het kader van de op 26 november 2009 verleende vergunning zelf beslist de appartementen op de 2^e verdieping samen te voegen om zo de wederrechtelijk ingerichte woonruimte in de dakverdieping te kunnen regulariseren (hierdoor bleef het totaal aantal woonentiteiten gelijk op 5), in de 'vergunde toestand' vormen de appartementen [REDACTED] één woonentiteit, waarbij kwestieuze slaapkamer de 'tweede slaapkamer' is, welke slechts minimum 6,5 m² groot moet zijn volgens artikel 29

Het omvormen van appartement [REDACTED] tot een studio kan wel soelaas bieden, maar dit maakt niet het voorwerp van de aanvraag uit.

- Ingevolge artikel 30 moet de keuken van het gelijkvloerse appartement rechtstreeks het daglicht ontvangen via een raam van minimum 1,18 m² groot (1/10 van de vloeroppervlakte).

In de huidig vergunde toestand geeft het raam van de keuken uit op een met transparante golfplaten overdekte koer (in zoverre deze overdekking vergund is). Door huidig gevraagde gelijkvloerse uitbreiding zal het raam van de keuken vervangen worden door een deur naar de nieuw op te richten 'koele berging', de keuken zal dus helemaal geen daglicht meer ontvangen via de koer, het eventueel wegnemen van de doorzichtige overdekking boven de koer verandert hier niets aan.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

*Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):
"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:*

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,*
- b) een plan van aanleg,*
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."*

De hierboven vermelde strijdigheden met het bouwreglement hebben geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", zodat het hier dus geen 'beperkte afwijkingen' betreffen die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1, § 1 vallen. Tevens dient hierbij opgemerkt dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, zodat ook om deze reden geen afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het Algemeen Bouwreglement kan toegestaan worden.

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 23, 29 en 30 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED]

1.1

In het eerste onderdeel, dat betrekking heeft op artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement, benadrukt de verzoekende partij in de eerste plaats dat van deze weigeringsgrond voorheen nooit sprake is geweest, noch in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch op de hoorzitting bij de verwerende partij. De verzoekende partij zou nooit de kans hebben gekregen om tegenargumenten naar voor te brengen. De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partij dan ook haar rechten van verdediging. Zij vraagt dat dit argument uit de debatten zou worden geweerd, als onbestaande worden verklaard of minstens nietig worden verklaard.

De verzoekende partij voert vervolgens ten gronde aan dat, naast het gelijkvloerse appartement, nog een tweede wooneenheid voldoet aan de norm van 80m². De studio op de bovenste verdieping zou een totale vloeroppervlakte van meer dan 93m² hebben. Aangezien artikel 29,

vijfde lid van het Algemeen Bouwreglement enkel van toepassing is op appartementen en eengezinswoningen en niet op studio's, doet het feit dat sommige gedeelten van de studio niet hoger zijn dan 2,20m volgens de verzoekende partij niet ter zake.

Voor studio's zou artikel 28 van het Algemeen Bouwreglement van toepassing zijn en de studio op de bovenste verdieping zou hieraan voldoen. Derhalve is de verzoekende partij de mening toegedaan dat deze studio erkend moet worden als een wooneenheid van meer dan 80m².

De voorwaarde uit artikel 23 is dan ook vervuld, zelfs indien de vloeroppervlakte van het appartement op de gelijkvloerse verdieping geen 80m² zou bedragen.

1.2

In een tweede onderdeel, betreffende artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement, stelt de verzoekende partij dat de toestand waarbij op de tweede verdieping twee wooneenheden bestaan, dateert van vele jaren vóór 1996, waardoor deze wooneenheden nog niet onderworpen waren aan de huidige regelgeving die vereist dat er één slaapkamer van minstens 10m² noodzakelijk is.

Het feit dat er een vergunning was verleend om de twee wooneenheden om te vormen tot één appartement, doet volgens de verzoekende partij niet ter zake, aangezien deze werken tot op heden nooit uitgevoerd werden. Het zou voorzien en gepland zijn om de binnendeur van de slaapkamer van wooneenheid [REDACTED] te verwijderen, zodat deze wooneenheid als een studio dient te worden beschouwd. Op die manier, zo beweert de verzoekende partij, vervalt de voorwaarde voor de slaapkamer van wooneenheid [REDACTED]

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het omvormen van appartement [REDACTED] tot studio niet het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. Het verwijderen van een binnendeur zou niet vergunningsplichtig zijn waardoor deze ingreep geen deel diende uit te maken van de bouwaanvraag.

1.3

De verzoekende partij verwijst inzake het derde onderdeel van haar enig middel, dat handelt over artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement, opnieuw naar de bestaande toestand die reeds zou dateren van vóór 1996.

De verzoekende partij beweert dat in de gevraagde uitbreiding van de keuken een raam is voorzien dat uitgeeft op een fietsenkoer en dat dit voldoet aan de minimale raamoppervlakte. De verzoekende partij zou gepland hebben om de transparante golfplaten boven de fietskoer te verwijderen. Bijkomend stelt zij dat de nieuwe ruimte dient te worden aanzien als een bijkeuken, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een wasmachine, en niet als een koele berging. De nieuwe ruimte dient volgens haar samen met de keuken als één geheel te worden aanzien, waarbij het weglaten van de binnendeur niet vergunningsplichtig zou zijn en dus door de verwerende partij niet kan geweigerd worden. Door het verwijderen van de transparante overdekking en de samenvoeging van keuken en bijkeuken, meent de verzoekende partij dat er wel sprake is van direct daglicht. Deze argumenten heeft verzoekende partij laten gelden voor de verwerende partij.

1.4

In een vierde onderdeel herhaalt de verzoekende partij dat er nieuwe weigeringsgronden worden aangevoerd in de bestreden beslissing waarop de verzoekende partij nooit enig verweer heeft gevoerd en dat niet op alle argumenten op geldige wijze werd geantwoord. Zij wijst op het gunstig brandpreventieverslag en vraagt aandacht en begrip voor de menselijke kant van de zaak, aangezien de verzoekende partij beide wooneenheden op de tweede verdieping heeft verhuurd, waardoor zij de huurders uit hun woonst zou moeten zetten.

2.

2.1

Met betrekking tot de het eerste onderdeel, antwoordt de verwerende partij dat het algemeen principe van de rechten van verdediging niet geldt voor de deputatie als administratieve overheid.

Daarnaast betoogt de verwerende partij dat de woonentiteit die een minimum vloeroppervlakte van 80m² moet hebben, een appartement dient te zijn, en geen studio. Bovendien zou ook in het geval van een studio de bepaling van artikel 29 van toepassing zijn, zodat enkel het oppervlak dat hoger is dan 2,2 meter in aanmerking mag worden genomen. De verwerende partij stelt dat de aanvraag sowieso niet voldoet aan het algemeen bouwreglement, welke interpretatie ook wordt gevolgd.

2.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel, stelt de verwerende partij dat de vergunning van 26 november 2009 slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd omdat de appartementen op de tweede verdieping niet werden samengevoegd. Dit was immers een essentieel element is nu slechts vijf woonentiteiten vergunbaar bevonden werden.

Ook zou het plan “bestaande toestand” van de tweede verdieping niet de vergunde toestand weergeven. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij het essentieel doel van de regularisatievergunning, namelijk het terugbrengen van het aantal woongelegenheden in het gebouw, probeert te ontwijken. De verwerende partij kan dus geen recht putten uit de op vandaag bestaande toestand op de tweede verdieping omdat dit een onvergunde toestand is.

De verwerende partij stelt dat daarom het weghalen van de deur zodat een studio zou kunnen gecreëerd worden, niet ter zake doet en bovendien niet wordt vermeld op de plannen. De verwerende partij kan geen rekening houden met hypothetische en onzekere toekomstplannen van de verzoekende partij maar dient zich te baseren op de ingediende plannen.

2.3

Wat betreft het derde onderdeel, wijst de verwerende partij er nogmaals op dat zij geen rekening kan houden met hypothetische en onzekere toekomstplannen van de verzoekende partij, maar haar overwegingen enkel op de ingediende plannen dient te baseren. Het is volgens de verwerende partij ook duidelijk dat de koele berging een ruimtelijk afgescheiden kamer is, die een ander gebruik van de keuken zal inhouden, zodat niet is voldaan aan artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het derde onderdeel van haar enig middel dat de aanvraag wel conform is (of kan gemaakt worden) met artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement.

1.1

Artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt:

“ ...

In een appartement en een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de open lucht*
- *voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- *voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;*
- *voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

...”

1.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit artikel omdat het raam van de keuken uitgeeft op een met transparante golfplaten overdekte koer en het raam van de keuken vervangen wordt door een deur naar de nieuw op te richten “koele berging”, waardoor de keuken helemaal geen daglicht meer zal ontvangen.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift aan dat de nieuwe ruimte samen met de keuken als één geheel dient te worden aanzien. Door het weglaten van de binnendeur, een volgens de verzoekende partij niet-vergunningsplichtige handeling, en het verwijderen van de transparante overdekking van (het overgebleven deel van de) binnenkoer, zou er wel direct daglicht zijn in de keuken.

Op de ingediende plannen wordt echter duidelijk dat de voorgestelde uitbreiding van het appartement op de gelijkvloerse verdieping, als een door een binnendeur afgescheiden ruimte wordt weergegeven, met de vermelding ‘koele berging’.

De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden wanneer zij beweert dat deze uitbreiding ruimtelijk gezien (of “en functioneel gezien”) als een onderdeel van de keuken dient te worden beschouwd (ongeacht de vraag of de koele berging functioneel gezien als een deel van de keuken kan worden beschouwd). De plannen geven duidelijk aan dat de koele berging met een deur afgescheiden is van de keuken. Aangezien de verwerende partij enkel rekening kan houden met de ingediende plannen, kon zij er redelijkerwijze niet van uitgaan dat de koele berging één ruimtelijk en functioneel geheel vormt met de keuken. De in deze procedure aangekondigde intentie van de verzoekende partij om de deur tussen de koele berging en de keuken te verwijderen, werd niet op de plannen weergegeven en is er kennelijk enkel gekomen naar aanleiding van de betwiste overwegingen in de bestreden beslissing inzake de schending van het

voormelde artikel. De omstandigheid dat het verwijderen van de binnendeur niet vergunningsplichtig is, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Alhoewel het Algemeen Bouwreglement geen definitie bevat van het begrip keuken, dient daarenboven te worden aangenomen dat, gelet op de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip keuken, een (koele) berging niet wordt meegerekend als deel van een keuken. Ook een zogenaamde “bijkeuken”, waarover de verzoekende partij het heeft in haar verzoekschrift, kan niet in die zin worden begrepen.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij op een correcte en gemotiveerde wijze vastgesteld heeft dat de keuken geen daglicht meer zal ontvangen omdat het raam van de keuken vervangen wordt door de deur naar de op de plannen aangeduide koele berging.

1.3

Vervolgens heeft de verwerende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, waartoe de bepalingen opgenomen in een stedenbouwkundige verordening behoren. De door de verwerende partij vastgestelde schending van artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement alleen al volstond derhalve om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Dit motief moet beschouwd worden als een determinerend weigeringsmotief.

Het derde onderdeel van het enig middel is ongegrond.

2.

Hoewel het onderzoek van het vorig middelonderdeel voldoende is om tot de afwijzing van de vordering te besluiten, oordeelt de Raad in het kader van een definitieve geschillenbeslechting ook over de volgende middelonderdelen.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat wel voldaan is aan artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement.

2.1

Artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, zoals goedgekeurd op 16 september 2004 en ten tijde van de bestreden beslissing laatst gewijzigd op 19 augustus 2010, stelt:

“ ...

Artikel 23 Voorwaarden waaraan een nieuwe en een bestaande meergezinswoning moeten voldoen

Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

Elke nieuwe meergezinswoning, die ontstaat:

- *na het slopen van een te beschermen eengezinswoning met buitenruimte of*
 - *na verbouwing van een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m² met buitenruimte*
 - *na het slopen van een meergezinswoning met buitenruimte*
- moet over een buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is voor de woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m².*

Indien er op het gelijkvloers van de nieuwe meergezinswoning een andere functie dan wonen aanwezig is, mag - mits de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad - een terras met een oppervlakte van minstens 20 m² gerealiseerd worden op een hogere verdieping, in plaats van de verplicht te realiseren buitenruimte.

Elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

...

2.2

De verwerende partij stelt dat de woonentiteit op het gelijkvloers na uitbreiding slechts 75,7 m² vloeroppervlakte heeft, terwijl het minimum 80 m² moet zijn.

De verzoekende partij betwist deze vaststelling niet, noch de berekening van de vloeroppervlakte door de verwerende partij zoals deze blijkt uit stuk 6 van het administratief dossier. Zij stelt enkel dat zij nooit enige verdediging heeft kunnen voeren over deze weigeringsgrond. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, kan deze weigeringsgrond niet *“uit de debatten worden geweerd”*. De beroepsprocedure bij de deputatie is immers geen gerechtelijke procedure, maar betreft een administratief beroep waar het beginsel van de rechten van verdediging niet van toepassing is. Het loutere feit dat er geen sprake was van deze weigeringsgrond in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen is geen reden om deze weigeringsgrond niet te kunnen opnemen door de deputatie. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag immers in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Ook is er geen wettelijke verplichting om alle weigeringsgronden te bespreken op de hoorzitting die voorafgaat aan de beslissing van de verwerende partij. Er kan dus geen sprake zijn van een schending van de rechten van verdediging van de verzoekende partij. De verzoekende partij kan immers haar argumenten tegen de weigeringsbeslissing doen gelden in huidige procedure tot vernietiging bij de Raad.

2.3

De verzoekende partij stelt verder dat ook de “studio” op de derde verdieping (de dakverdieping) een totale vloeroppervlakte heeft van meer dan 80 m². Zij houdt voor dat artikel 29 van het Bouwreglement in verband met de hoogte tussen vloer en plafond niet van toepassing is op studio's.

Artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, geeft volgende definities:

“ ...

woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

...

studio: woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woonentiteit.

appartement: woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

...

totale vloeroppervlakte van een woonentiteit: de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen.

...

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de woonentiteit in de dakverdieping een studio betreft. Uit de definities van het Algemeen Bouwreglement blijkt dat een studio slechts één ruimte betreft, behoudens de badkamer. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de “zolderverdieping” zowel met de bestaande toestand als de nieuwe toestand wordt aangeduid als “App.” en dus niet als studio. In de toelichtende nota van de architect bij de bouwaanvraag is er ook enkel sprake van “appartement” en niet van studio. De verwerende partij kon er terecht van uitgaan dat de aanvraag enkel appartementen betrof en geen studio’s.

In haar beroepsschrift spreekt de verzoekende partij wel van een “zolderstudio met een vloeroppervlakte van meer dan 93 m²”, doch de benaming in een verzoekschrift kan de aanduiding op de plannen niet ongedaan maken.

Op de plannen blijkt wel dat de leefruimte, keuken en de slaapkamer in elkaar overgaan doch dat er ook een aparte berging aanwezig is, die afgescheiden is van de rest van de woongelegheden. De woonentiteit beantwoordt dus niet aan de definitie van “studio” waarin staat dat “alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte”. Bovendien zijn er twee badkamers aanwezig, waardoor de verzoekende partij nog moeilijk kan beweren dat de woonentiteit in de zolderverdieping een studio betreft.

De vergunning van 26 november 2009 noch de plannen worden bijgebracht, waardoor de Raad niet kan nakijken of er nu een appartement of een studio werd vergund.

De verzoekende partij kan bovendien niet gevolgd worden waar zij stelt dat de dakverdieping een totale vloeroppervlakte heeft van meer dan 93 m². Immers mogen bij deze berekening de vloeroppervlaktes van de delen die lager zijn dan 2,20m niet worden bijgeteld, noch bij studio’s (artikel 28 Algemeen Bouwreglement), noch bij appartementen.

Artikel 29 (enkel geldig voor “appartement en eengezinswoning”) stelt immers:

“ ...

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.

...”

De verzoekende partij toont niet aan dat de vloeroppervlakte van de delen van het bovenste appartement met een hoogte van 2,20 m meer dan 80 m² bedragen.

Uit bovenstaande blijkt dat de verwerende partij terecht mocht beslissen dat geen enkel van de appartementen een totale vloeroppervlakte heeft van meer dan 80 m², waardoor de aanvraag niet voldoet aan de laatste alinea van artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement.

3.

De verzoekende partij stelt in een tweede onderdeel van haar enig middel dat haar aanvraag voldoet aan artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement.

3.1

Artikel 29 van het Algemeen Bouwreglement, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“ ...

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/ eengezinswoning bedraagt 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Een appartement/eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.

...”

3.2

Het wordt niet betwist dat de oppervlakte van de slaapkamer van appartement [REDACTED] minder dan 10 m² bedraagt.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat voor de tweede verdieping de “bestaande toestand” één appartement weergeeft, en de “nieuwe toestand” de opsplitsing in twee appartementen.

Dat de oorspronkelijke toestand van vóór 1996 bestond uit twee appartementen omdat de werken conform de vergunning van 26 november 2009 nog niet waren uitgevoerd, doet niet ter zake aangezien de verwerende partij zich dient te steunen op de ingediende plannen.

De verzoekende partij kan bovendien niet op twee paarden wedden: zij kan enerzijds niet stellen dat de appartementen op de tweede verdieping altijd al opgesplitst waren en de slaapkamer dus niet aan de nieuwe norm van 10 m² moet voldoen, en anderzijds wel stellen dat het appartement op de dakverdieping vergund is en de bestaande toestand uitmaakt. Immers, zoals ook in de bestreden beslissing wordt gesteld, werd het appartement op de dakverdieping geregulariseerd door de vergunning van 26 november 2009, waarbij ook de twee appartementen op de tweede verdieping werden samengevoegd. De verwerende partij mocht terecht uitgaan van de vergunde toestand van de vergunning van 26 november 2009, waarbij er één dakappartement was en één appartement op de tweede verdieping als “bestaande toestand”, zoals ook aangegeven op de plannen, en de nieuw aangevraagde toestand waarbij het appartement op de tweede verdieping wordt opgedeeld in twee appartementen.

De verzoekende partij kan voor dezelfde aanvraag niet tegelijk verwijzen naar een bestaande, vergunde toestand, namelijk het dakappartement, én naar een bestaande, onvergunde toestand, namelijk de twee appartementen op de tweede verdieping. Hierdoor spreekt de verzoekende partij zichzelf tegen. Het gaat immers niet op om slechts een deel van de vorige vergunning uit te voeren en zich dan op die zelf gecreëerde toestand te beroepen om te voldoen aan het

Algemeen Bouwreglement. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden, en dus het creëren of samenvoegen van appartementen, is immers vergunningsplichtig.

Het loutere feit dat de verzoekende partij de regularisatievergunning van 26 november 2009 op dit ogenblik volledig zou hebben uitgevoerd en er dus momenteel slechts één appartement op de tweede verdieping zou zijn, doet aan het hierboven gestelde geen afbreuk. Het is immers de toestand zoals aanwezig op het ogenblik van de bestreden beslissing die ter beoordeling voorligt.

3.3

Verder stelt de verzoekende partij dat het perfect realiseerbaar is om de binnendeur van de slaapkamer van appartement [REDACTED] te verwijderen, zodat het appartement als een studio kan worden beschouwd en de voorwaarde voor de oppervlakte van de slaapkamer vervalt. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij dit zelf opwerpt in de bestreden beslissing maar wel ten onrechte besluit dat dit het voorwerp van de aanvraag niet uitmaakt.

Een deur verwijderen is inderdaad niet vergunningsplichtig, maar uit de aangevraagde plannen blijkt wel dat het gaat om een appartement (vermelding “App.”) en de plannen tonen wel de aanwezigheid van een deur en dus een aparte slaapkamer. De verwerende partij mocht terecht beslissen dat een studio op de tweede verdieping geen voorwerp van de aanvraag uitmaakt maar wel een appartement. Gelet op het onderscheid dat gemaakt wordt in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent tussen appartementen en studio's, is het des te belangrijker dat het voorwerp van de aanvraag juist wordt gekwalificeerd. Indien de verzoekende partij wenst dat het appartement [REDACTED] als studio beschouwd wordt, dan diende zij dit ook zo aan te vragen en het plan aan te passen. De verwerende partij mocht dus terecht stellen dat het voorwerp van de aanvraag een appartement is, en geen studio voor nummer [REDACTED] op de tweede verdieping.

Het eerste en tweede onderdeel van het enig middel zijn eveneens ongegrond.

4.

Het feit dat er een gunstig brandpreventieverslag was en dat er momenteel huurders verblijven in de appartementen op de tweede verdieping, is kritiek gericht tegen overtollige overwegingen, zodat deze kritiek niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden en dus tevens ongegrond is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 januari 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