

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1026
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0786/A/0745

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT met woonplaatskeuze op de kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1 vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv KORTRIJKSEPOORT vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 maart 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het vermeerderen van het aantal kamers in een kamerwoning (van vijf naar twaalf-regularisatie) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Guldenspoorstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 2560/R6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 oktober 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 november 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Dries BECKERS *loco* advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Elisabeth HANNEQUART voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 6 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het vermeerderen van het aantal kamers in een kamerwoning (van 5 naar 12- regularisatie)” op een perceel gelegen te 9000 Gent, Guldenspoorstraat 5.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 121, ‘Binnenstad-deel Zuid’ goedgekeurd op 29 november 2002, in een zone voor woningen en tuinen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, goedgekeurd op 16 december 2005.

De brandweer van Gent adviseert op 6 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 maart 2015 :

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent’.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad- Deel Zuid:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven, meer bepaald met artikels 2.4. en 3.4.:

-Artikel 2.4.: basisvoorschriften zone C voor woningen en tuinen

Dit artikel bepaald dat het aantal toegelaten wooneenheden bij meergezinswoningen beperkt is tot het toegestane aantal bouwlagen.

Er worden in het pand 11 woonegelegenheden voorzien. Het pand telt 3 bouwlagen en een zadeldak.

-Artikel 3.4.: Bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen

Het aantal woonegelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

Er is in het pand geen woonelegenheden met een netto- vloeroppervlakte van minimum 100m² voorzien.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructie, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

Artikel 2.4 basisvoorschriften zone C voor woningen en tuinen betreft een bestemmingsvoorschrift. Bijgevolg zijn hierop geen afwijkingen mogelijk en komt de voorgestelde verbouwing niet voor vergunning in aanmerking.

5.2 Algemeen bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement, meer bepaald artikel 23 en 24:

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

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

Het aantal woonegelegenheden in het pand verhoogt. Er is in het pand geen woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80m².

-Artikel 24: Fietsenberging

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten. Zij wordt als volgt berekend:

-1m² per kamer of studio;

-2m² per appartement, te vermeerderen met 1m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

-Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3m².

In het voorliggende ontwerp wordt het inkomportaal gebruikt als fietsenberging. Gezien deze ruimte grotendeels als doorgangsruijme wordt gebruikt is de werkelijke oppervlakte van de fietsenberging beperkt tot ca. 7m². Dit is onvoldoende voor 11 kamers.

...

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bouwaanvraag betreft de volledige regularisatie van de verbouwing van een bestaande vergund geachte kamerwoning met 5 kamers tot een kamerwoning met 11 kamers.

De uitgevoerde verbouwingswerken beperken zich tot de interne structuur van het pand en hebben hierdoor geen negatieve ruimtelijke impact op de aanpalende percelen.

Het voorgestelde programma is evenwel strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het geldende BPA en met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (zie toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften). De voorgestelde zeer beperkte mix in woonentiteiten is ook fundamenteel in strijd met het beleid van de stad Gent om een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. De stad wil vooral ook een aanbod aan kwalitatieve woonentiteiten voor gezinnen realiseren en het gewenste bijkomend aanbod op het vlak van studentenhuysvesting realiseren via grootschalige projecten die de gewone huisvestingsmarkt niet verdringen. Het voorliggende ontwerp richt zich volledig op studenten en bevat geen volwaardige woonentiteiten. Dit past niet binnen het woonbeleid van de stad. Bijkomend wordt het bestaande programma meer dan verdubbeld, wat een negatieve impact heeft op de draagkracht van het perceel en de omgeving. De voorgestelde opdeling van het pand kan dan ook niet aanvaard worden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke orde.

9. OPMERKINGEN DOSSIEROPMAAK

Op het aanvraagformulier wordt een opdeling gevraagd naar 12 woonentiteiten en in de begeleidende nota wordt ook op diverse plaatsen verwezen naar een gewenste opdeling naar 12 kamers. Het aantal gewenste woongelegenheden komt niet overeen met de 11 kamers die in de plannen nieuwe toestand worden aangevraagd.

Bijkomend wordt ook opgemerkt dat het statistisch formulier niet correct is ingevuld. Het aantal woningen in de bestaande situatie (voor de werken) en de gewenste situatie (na de werken) is niet aangeduid.

Bij een eventuele herneming van de vergunningsaanvraag dienen de documenten correct opgemaakt te worden.

...

11. CONCLUSIE

Ongunstig. *De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het BPA en het algemeen bouwreglement en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (te zwaar en eenzijdig programma).*

..."

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert de stedenbouwkundige vergunning** omwille van de hierboven vermelde redenen.*

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone C voor woningen en tuinen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften (artikel 2.4, tabel 3) zijn in deze zone zowel eengezinswoning, kamerwoningen als meergezinswoningen toegelaten.

Bij zowel kamerwoningen als meergezinswoningen geldt als basisvoorschrift dat 'het aantal woningen het toegestane aantal bouwlagen niet mag overschrijden'. Dat "een kamerwoning niet kan worden gezien als een meergezinswoning", zoals appellant in het beroepschrift aanhaalt, doet hier dus niets ter zake.

De term 'woningen' wordt gedefinieerd als 'woon- of verblijfplaatsen van een of meerder personen', en is dus gelijk te stellen met de term 'wooneenheid'.

In beide gevallen (meergezinswoning of kamerwoning) geldt echter ook dat, mits machtiging, er maximum 8 wooneenheden kunnen toegestaan worden, blijkens tabel 3 van art. 2.4.

Onderhavige aanvraag strekt ertoe de uitbreiding van het aantal kamers in een kamerwoning van 5 naar 11 te regulariseren (en niet naar 12 kamers, zoals foutief door de aanvrager is opgegeven op het aanvraagformulier tot stedenbouwkundige vergunning).

De term 'kamer' wordt als volgt gedefinieerd: "een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt".

De term 'bouwlaag' wordt in het BPA als volgt gedefinieerd: "een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd".

De woning bevat 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijsthoogte en een zolderruimte met mezzanine (= duplex-ruimte boven zolder).

Het uitbreiden van het aantal kamers van 5 naar 11 is dus manifest strijdig met bovenvermeld artikel 2.4.

Artikel 4.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bepaalt dat aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de in de stedenbouwkundige voorschriften genoemde machtigingen moeten vergezeld zijn van een uitgebreide motivatienota, welke de concepten van het initiatief moet aanduiden en de opbouw en de materiaalkeuzen moet verantwoorden. De aanvraag tot het bekomen van een machtiging moet openbaar gemaakt worden.

De aanvraag bevat geen dergelijke motivatienota en omvat meer dan 8 kamers, zodat geen toepassing kan gemaakt worden van de (eventuele) mogelijkheid tot het verlenen van een machtiging.

Artikel 3.4 bevat bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen, en luidt als volgt:

"De niet bebouwde buitenruimte in zone A voor woningen en tuinen moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden."

Het pand bevat geen woonentiteit met een netto-vloeroppervlakte van minimum 100 m², de grootste woonentiteit heeft een vloeroppervlakte van ca. 24,6 m², dit betreft de duplex-kamer

11 in de dakverdieping. Deze kamer is bovendien niet rechtstreeks verbonden met de buitenruimte.

De voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO 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.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Het staat buiten kijf dat het optrekken van het aantal woonentiteiten van 5 naar 11 – daar waar er maximum 4 toegelaten zijn, of maximum 8 mits machtiging – geen beperkte afwijking is. Hetzelfde geldt voor de afwijking op artikel 3.4 (grootste woonentiteit 24,6 m² i.p.v. minimum 100 m²).

De afwijkingen zijn strijdig met de algemene strekking van het BPA en komen niet voor toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO in aanmerking, de aanvraag werd trouwens ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

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

Artikel 23 van dit bouwreglement luidt als volgt:

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

...

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

Uit de definities zoals vermeld in artikel 1 van het bouwreglement blijkt dat een kamer, kamerwoning en meergezinswoning als volgt gedefinieerd worden:

"kamer: woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

kamerwoning: elk gebouw waarin minstens twee kamers, zoals hiervoor omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woonentiteiten in het gebouw aanwezig zijn.

meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten."

Uit een samenlezing van deze definities volgt dat een kamerwoning (die minstens 2 'kamers' en dus 'woonentiteiten' heeft) een meergezinswoning is.

Vermits het hier een bestaande meergezinswoning betreft waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, moet ingevolge bovenvermeld artikel 23 minstens één woonentiteit een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

Zoals hierboven (toetsing aan voorschriften BPA) vermeld wordt, heeft de grootste woonentiteit heeft een vloeroppervlakte van ca. 24,6 m².

De aanvraag is dus strijdig met artikel 23.

In subsidiaire orde dient ook vermeld dat de aanvraag strijdig is met artikel 24, dat als volgt luidt:

"Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en van op de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten.

Zij wordt als volgt berekend:

- 1 m² per kamer of studio;
- 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan:

- bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal woonentiteiten niet verhoogd wordt;
- wanneer aangepaste woonentiteiten worden voorzien;
- bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt;
- bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed."

De plannen voorzien niet in één of meerdere afzonderlijke fietsenbergingen, de fietsen dienen in de inkomhal geplaatst te worden.

Deze inkomhal heeft bovendien slechts een oppervlakte van 15,5 m², waarvan ca. 3 m² ingenomen wordt door de naar binnen opendraaiende deuren, na aftrek van 11 m² fietsenberging blijft er nauwelijks nog 1,5 m² 'doorgang' over, en dit voor een inkom van in totaal 5,44 m lang.

Ook met betrekking tot de afwijkingen op de artikelen 23 en 24 van het Algemeen Bouwreglement geldt dat geen toepassing kan gemaakt worden van bovenvermeld artikel 4.4.1, § 1 VCRO, daar de afwijkingen niet beperkt zijn en evenmin aan een openbaar onderzoek werden onderworpen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande meergezinswoning, type kamerwoning, gelegen langs de Guldensporenstraat. De Guldensporenstraat is een woonstraat tussen het Zuidpark en de Muinkkaai aan de zuidzijde van het stadscentrum.

Het pand betreft een 19^{de} eeuwse burgerwoning bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak. Aan de rechterzijde van de voorgevel bevindt zich een inrijpoort waarachter zich de inkom bevindt. Het perceel heeft een breedte van 7,28 m en een diepte van 19,45 m. Achter het hoofdgebouw bevindt zich een kleine stadstuin. Het pand betreft een meergezinswoning met 5 woonentiteiten dewelke wederrechtelijk verbouwd werd naar 12 kamers.

De 5 kamers bevonden zich verspreid op de gelijkvloerse en 2^e verdieping.

De 1^e verdieping kende een gemeenschappelijk gebruik. Op de zolderverdieping werd niet gewoond. De indeling van de gelijkvloerse verdieping met 2 kamers, gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijk toilet bleef behouden. Enkel de inkomhal kent nu ook een gebruik als fietsenbergsplaats en in de voorste kamer werd een douche geplaatst.

De 1^e verdieping werd heringericht tot 3 kamers zonder eigen voorzieningen en 2 gemeenschappelijke badkamers met toilet. De 2^e verdieping werd heringericht tot 4 kamers zonder eigen voorzieningen. De zolderverdieping werd heringericht met 3 duplex-kamers. Deze kamers beschikken allen over een eigen douche. De rechter- en grootste kamer van de drie, beschikt bijkomend nog over een eigen toilet.

Behoudens het plaatsen van 7 dakvlakvensters in het zadeldak, werden aan de overige delen van de woning geen werken uitgevoerd.

Op 3 juli 2014 werd een vergunningsaanvraag voor het vermeerderen van het aantal kamers in een kamerwoning (van 5 naar 12) geweigerd omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het BPA en het Algemeen Bouwreglement en de onverenigbaarheid met de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid en de goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende aanvraag betreft een herneming van deze aanvraag waarbij een aantal wijzigingen werden uitgevoerd om tegemoet te komen aan een aantal weigeringsmotieven:

- Omwille van de brandveiligheidsvoorschriften werd de achterste duplexkamer aan de linkerkant gesupprimeerd en vervangen door een gemeenschappelijke badkamer. In het achterste dakvlak werd daarbij een rookluik geplaatst.

- De te kleine duplex-kamer aan de linkerkant van het dak wordt uitgebreid door inname van de mezzanine van de achterste gesupprimeerde kamer zodat een kamer ontstaat met een netto bewoonbare oppervlakte van ca. 14 m², gemeten onder een vrije hoogte van 2,20 m.

Ten opzichte van de voorgaande vergunningsaanvraag werden verder geen wijzigingen uitgevoerd.

...

De juridische aspecten

A.Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone C voor woningen en tuinen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften (artikel 2.4, tabel 3) zijn in deze zone zowel eengezinswoningen, kamerwoningen als meergezinswoningen toegelaten.

Geenszins kan aangenomen worden dat een 'kamerwoning' gezien kan worden als een meergezinswoning.

De term 'kamer' wordt als volgt gedefinieerd: "een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt".

Het basisvoorschrift van het BPA dat 'het aantal woningen het toegestane aantal bouwlagen niet mag overschrijden' geldt derhalve niet voor kamerwoningen, zolang niet wordt voorbijgegaan aan de rechtsregel van het BPA dat kamers 'beperkt' zijn en niet over alle gebruikelijke voorzieningen beschikken zodanig dat er gemeenschappelijke ruimten noodzakelijk zijn.

Artikel 3.4 bevat bijzondere bouwvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen, en luidt als volgt:

"De niet bebouwde buitenruimte in zone A voor woningen en tuinen moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

Het aantal woonegelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden."

De vooropgestelde minimumvloeroppervlakte kan niet in overeenstemming gebracht worden met de invulling van een 'kamer' in de definitielijst van het BPA. In het Algemeen Bouwreglement wordt uitgegaan van een minimumvloeroppervlakte van 12 m² voor een kamer, hetgeen veraf is van 100 m². Het voornoemde artikel 3.4. is aldus in deze niet van toepassing, nu het nastreven ervan het bestemmingsvoorschrift 'kamerwoning' onmogelijk zou maken.

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

Artikel 23 van dit bouwreglement luidt als volgt:

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

...

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

Dit artikel is enkel van toepassing op meergezinswoningen en niet op kamerwoningen. Immers, voor kamerwoningen geldt het specifieke artikel 27

"Artikel 27 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

§1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen

...

De minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12m².

..."

De aanvraag voldoet aan voormelde norm: elke kamer bedraagt ten minste 12m².

Tenslotte dient geoordeeld dat de aanvraag over voldoende fietsenberging beschikt, conform artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement. De fietsenberging gebeurt in de centrale ontvangsthal, die 15,56m² groot is.

Aan de norm '1 entiteit = 1 m²' regel kan aldus worden voldaan. Er blijft dan nog 4,56 m² over als doorgang, wat ruim voldoende is, temeer daar de fietsen deels opgehangen worden.

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet enkel in een interne wijziging van het pand, er worden visueel geen wijzigingen aangebracht aan het stadsweefsel, zodat er zich geen problemen stellen wat de verenigbaarheid met de plaatselijke ordening en de functionele inpasbaarheid betreft.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleving van het advies van de brandweer van 6 februari 2015.

3. Besluit

Artikel 1:

Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 19 maart 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Kortrijksepoort nv, wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits naleving van het advies van de brandweer van 6 februari 2015.

...

Dit is de bestreden beslissing

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en b), en §2, artikel 4.4.1 en 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 2.4 en 3.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nummer 121 'Binnenstad- Deel Zuid' goedgekeurd op 29 november 2002 (hierna: het BPA), en van de artikelen 23 en 24 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, goedgekeurd op 26 mei 2014 (hierna: het Algemeen Bouwreglement).

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2.4 en 3.4 van het BPA en van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO. Zij zet uiteen dat het BPA in de zones voor wonen A, B en C het aantal woongelegenheden beperkt tot het aantal bouwlagen en bepaalt dat minimaal een wooneenheid van 100 m² aanwezig moet zijn.

Het artikel 2.4 BPA is volgens haar zeer duidelijk geformuleerd en niet voor meerdere interpretaties vatbaar. Volgens tabel 3 ingevoegd bij artikel 2.4 BPA is het voorschrift ook van toepassing bij kamerwoningen. In de definities van het BPA is een kamerwoning bovendien omschreven als een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen. Aangezien er expliciet staat 'voor een groot deel' betekent dit dat er zich binnen een kamerwoning ook andere woonentiteiten kunnen

bevinden dan kamers. Deze woonentiteiten kunnen wel groter zijn en hiervan moet er minstens één woonentiteit een oppervlakte hebben van minimaal 100 m². De redenering van de verwerende partij miskent dus het BPA.

Een eventuele afwijking van dit voorschrift in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO is niet mogelijk, aangezien het niet om een beperkte afwijking gaat: een dergelijke afwijking gaat in tegen de algemene strekking van het BPA. Immers volgens het basisvoorschrift mogen maximaal vier woonentiteiten ingericht worden en men vraagt elf woonentiteiten, bijna het driedubbele.

Bovendien is de fietsenstalling onvoldoende groot waardoor er wel degelijk een impact te verwachten valt op de openbare ruimte, aangezien er onvoldoende fietsstalcapaciteit is in het gebouw of op het eigen perceel.

Inzake artikel 3.4 BPA stelt de verzoekende partij dat het gebouw is verbouwd om het aantal woonentiteiten te vermeerderen, zodat de bouwvoorschriften van toepassing zijn.

In een tweede onderdeel, dat handelt over de schending van de artikelen 23 en 24 van het Algemeen Bouwreglement en de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO stelt de verzoekende partij dat het Algemeen Bouwreglement een meergezinswoning definieert als een gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten. Een kamer wordt ook beschouwd als een woonentiteit. Een kamerwoning wordt bijgevolg ook beschouwd als een meergezinswoning. Artikel 23 is dus ook van toepassing op kamerwoningen. Artikel 23 laatste alinea bepaalt dat elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt minstens één woonentiteit moet bevatten met een minimale totale vloeroppervlakte van 80 m². In dit geval verhoogt het aantal woonentiteiten van vijf naar elf, dus moet er minstens in één woonentiteit van 80 m² voorzien worden, wat niet het geval is.

Artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement heeft betrekking op de fietsenberging. Volgens het plan heeft de doorgang een diepte van 5,44 m en een breedte van 2,84 m. Dit is een oppervlakte van 15,44 m². Na aftrek van 11 m² resteert er nog een oppervlakte van 4,44 m. Over de beschikbare lengte van 5,44 m geeft dit nog doorgang van 81 cm wat erg krap is. In de realiteit zal de doorgang ruimer zijn, wat resulteert in minder ruimte voor het stallen van fietsen. Dit zorgt ervoor dat de kans dat deze op het openbaar domein zullen gestald worden groot is, hetgeen niet kan aanvaard worden.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO en de formele motiveringsplicht. Tegenover de degelijk onderbouwde beslissing van het college en de uitgebreide motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de aanvraag te weigeren, geeft de verwerende partij omzeggens geen weerlegging en geen motivering, dit terwijl zij in toepassing van artikel 4.7.23 VCRO grondig moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij geeft niet alleen geen afdoende motieven maar ook foute motieven. Bij de definities van het BPA, meer bepaald het begrip 'meergezinswoning' staat uitdrukkelijk dat een kamerwoning een meergezinswoning is. Bij artikel 2.4 BPA staat uitdrukkelijk dat het aantal entiteiten bij kamerwoning beperkt is tot het aantal bouwlagen. Bij artikel 3.4 BPA staat uitdrukkelijk dat in zone C minstens één entiteit een oppervlakte van 100 m² moet hebben.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de bestreden beslissing niet afwijkt van stedenbouwkundige voorschriften, zodat er geen schending kan zijn van artikel 4.4.1 VCRO.

De verwerende partij zet uiteen dat zij, anders dan de verzoekende partij, van mening is dat uit het BPA blijkt dat voor kamerwoningen andere voorschriften gelden dan voor meergezinswoningen. De bestreden beslissing bevat een duidelijke motivering en geeft afdoende weer waarom het standpunt van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd.

De verwerende partij stelt dat ze terecht van oordeel is dat de bepalingen voor meergezinswoningen uit het Algemeen Bouwreglement niet van toepassing zijn op kamerwoningen. Omtrent de fietsenberging stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag rekenkundig volledig voldoet aan de opgelegde criteria, en dat ook in de praktijk deze berging een doorgang niet verhindert nu er voldoende plaats overblijft, zeker gelet op het ophangen van de fietsen.

De bestreden beslissing bevat overduidelijk een formele motivering, die ook geciteerd wordt door de verzoekende partij. Er is dus geen schending van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij beweert lijnrecht tegen de in de bestreden beslissing gemaakte motivering in, dat de verwerende partij geen enkel motief zou hebben vermeld waarom zij van het standpunt van de verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zou afwijken. Uit de motivering blijkt daarentegen overduidelijk dat de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming acht met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van zowel het BPA en het Algemeen Bouwreglement, zodat de vergunning principieel kan verleend worden.

Door het zeer gedetailleerd karakter van de BPA-voorschriften en die uit het Algemeen Bouwreglement alsook door het uiterst beperkte voorwerp van de aanvraag (louter interne verbouwing) meent de verwerende partij dat ze kan volstaan met de vaststelling dat de aanvraag hierdoor in overeenstemming is met diens omgeving en de vergunning kan verleend worden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij in haar antwoordnota niet is ingegaan op het verweer dat de bepalingen van het BPA geschonden zijn. Er wordt volgens haar geen rekening gehouden met de definities in het BPA, waaruit blijkt dat kamerwoningen ook meergezinswoningen zijn en dat het aantal entiteiten niet meer mag zijn dan het aantal bouwlagen.

Met betrekking tot het tweede onderdeel benadrukt de verzoekende partij dat een kamer eveneens beschouwd moet worden als een woonentiteit en een kamerwoning bijgevolg beschouwd moet worden als een meergezinswoning, zodat artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van toepassing is. Met betrekking tot de fietsenstalling herhaalt zij dat de doorgang slechts 81 cm en dus zeer beperkt is, zodat van een goede toegankelijkheid geen sprake is. Zij stelt dat er niet alleen voldaan moet worden aan rekenkundige verplichtingen, maar dat ook de toegankelijkheid van de fietsenstalling afzonderlijk moet beoordeeld worden, hetgeen de verwerende partij nalaat.

Zij stelt ten slotte, met betrekking tot het derde middelenonderdeel, dat de motivering van de beslissing niet afdoende en correct kan zijn omdat de bepalingen van het BPA en het Algemeen Bouwreglement niet correct worden toegepast.

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel is gelegen in het gewestelijk RUP "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent", definitief goedgekeurd op 16 december 2005, maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige

voorschriften zijn bepaald. Het wordt door de partijen niet betwist dat het perceel gelegen is in de zone C voor woningen en tuinen volgens het BPA nummer 121 "Binnenstad- Deel Zuid", goedgekeurd op 29 november 2002 en dat de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA van toepassing zijn op de aanvraag.

Artikel 1.3 van het BPA bevat de volgende definities:

" ...

Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Kamerwoning: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.

" ...

Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).

" ...

Het artikel 2.4 van het BPA bevat de basisvoorschriften voor woningen en tuinen gelegen in zone C. Met betrekking tot meergezinswoningen en kamerwoningen in deze zone luidt het basisvoorschrift:

"toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouweenheden niet overschrijden."

Mits machtiging zijn er maximaal acht wooneenheden toegelaten.

Het artikel 2.4 stelt verder dat aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden overeenkomstig dit artikel gebaseerd op het ruimtelijk profiel, het mobiliteitsprofiel, het economisch profiel en het milieuprofiel.

De bijzondere bouwvoorschriften voor de zone C voor tuinen en woningen, vervat in artikel 3.4 van het BPA, luiden als volgt:

" ...

*Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. **Gelijktijdig met de voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.**"*

2.

Het Algemeen Bouwreglement, een stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004 en waarvan de laatste wijziging is goedgekeurd op 17 juli 2014, is eveneens van toepassing.

" ...

Artikel 1 Definities

...

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

...

kamer: woontiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woontiteit deel uitmaakt.

kamerwoning: elk gebouw waarin minstens twee kamers, zoals hierboven omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woontiteiten in het gebouw aanwezig zijn.

meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woontiteiten.

...

totale vloeroppervlakte van een woontiteit: 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 woontiteit begrenzen. Garages en fietsenbergingen maken geen deel uit van deze totale vloeroppervlakte.

..."

Afdeling 2, met betrekking tot "meergezinswoningen" stelt:

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

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

...

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

Artikel 24 Fietsenberging

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woontiteiten. Zij wordt als volgt berekend:

- 1 m² per kamer of studio;
- 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer of vanaf de tweede slaapkamer.

Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

...

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden 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.

De bepalingen van het BPA “Binnenstad- Deel Zuid” en het Algemeen Bouwreglement bevatten stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de het BPA of het Algemeen Bouwreglement, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk 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.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

5.

De bestreden beslissing stelt dat het basisvoorschrift dat “het aantal woningen het toegestane aantal bouwlagen niet mag overschrijden” niet geldt voor kamerwoningen, omdat een kamerwoning niet gezien kan worden als een meergezinswoning.

De bestemmingsvoorschriften opgenomen in tabel 3 van het artikel 2.4 stellen echter uitdrukkelijk dat het aantal woningen het toegestane aantal bouwlagen niet mag overschrijden, en dit zowel voor meergezinswoningen als voor kamerwoningen. De vraag of een kamerwoning al dan niet gezien kan worden als een meergezinswoning is in dit opzicht dan ook niet relevant, aangezien het BPA deze beperking van het aantal woningen uitdrukkelijk en afzonderlijk voorschrijft voor kamerwoningen.

Het aangevraagde is in strijd met artikel 2.4 van het BPA. De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing niet op geldige wijze kunnen afwijken van artikel 2.4 van het BPA.

6.

De verwerende partij stelt dat ook de bijzondere bouwvoorschriften van artikel 3.4 van het BPA niet van toepassing zijn op het aangevraagde. Het voorschrift dat minimum één woning een netto-vloeroppervlakte moet hebben van minimum 100 m², acht zij niet verenigbaar met de invulling van het begrip ‘kamer’ in de algemene definities, en zij verwijst eveneens naar het Algemeen

Bouwreglement, waar gesteld wordt dat de minimum vloeroppervlakte voor een kamer 12 m² is, “hetgeen veraf is van 100 m²”.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, wordt het bestaan van kamerwoningen niet onmogelijk gemaakt door het voorschrift dat minstens één woning een minimumvloeroppervlakte van 100 m² moet hebben.

Een kamerwoning is namelijk “een pand dat voor het groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers”. Krachtens de definitie van het begrip in het Algemeen Bouwreglement is er al sprake van een kamerwoning zodra er minstens twee kamers in het gebouw aanwezig zijn. Een kamerwoning bestaat dus niet noodzakelijk enkel uit kamers, die volgens de definitie “een beperkte oppervlakte hebben”. Een kamerwoning kan dus voldoen aan de bouwvoorschriften van het BPA door naast kamers met een beperkte oppervlakte, ook minstens één woning te voorzien met een bepaalde minimumoppervlakte.

7.

Ook het artikel 23 van de Algemene Bouwverordening, dat een minimumvloeroppervlakte van 80 m² voorschrijft voor ten minste één woning, wordt door de verwerende partij niet van toepassing geacht. Zij stelt namelijk dat dit artikel van toepassing is op meergezinswoningen, en niet op kamerwoningen, waarvoor enkel het artikel 27 van de Algemene Bouwverordening zou gelden.

Ook hier negeert de verwerende partij de nochtans duidelijke definitie van het begrip “meergezinswoning” in het artikel 1 van de Algemene Bouwverordening, die stelt dat een meergezinswoning een gebouw is dat bestaat uit minimum twee woonentiteiten. Aangezien een kamerwoning, volgens datzelfde artikel 1 elk gebouw is met minstens twee kamers, zijnde woonentiteiten, is elke kamerwoning noodzakelijk een meergezinswoning, waarop het artikel 23 eveneens van toepassing is. Aangezien het *in casu* een bestaande meergezinswoning betreft waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, dienen de voorschriften van het artikel 23 Algemeen Bouwreglement gevolgd te worden.

Het door de verwerende partij aangehaalde artikel 27 valt onder afdeling 4, “Samenstelling en afmetingen van woonentiteiten”, heeft enkel betrekking op de samenstelling en afmetingen van de kamers in kamerwoningen (of hospitawoningen), en niet op de kamerwoning zelf.

Ook hier maakt het vereisen van een minimumvloeroppervlakte voor minstens één woning met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² in een kamerwoning het bestaan van kamerwoningen op zich niet onmogelijk.

8.

De aanvraag stelt dat de inkomhal, met een oppervlakte van 15,56 m², gebruikt zal worden als fietsenberging. Artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement vereist onder meer dat er minstens wordt voorzien in één vierkante meter fietsenberging per kamer en dat de fietsenberging goed toegankelijk moet zijn vanop de openbare weg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt voorts op dat de fietsenstalling niet ‘afzonderlijk’ is, en dat er na het stallen van de fietsen nog nauwelijks doorgang in de inkomhal is. De verwerende partij motiveert haar beslissing door te stellen dat zij een overblijvende oppervlakte van 4,56 m² wel afdoende acht, temeer daar de fietsen deels opgehangen worden.

Het middel is wat betreft de vereiste oppervlakte van de fietsenberging ondergeschikt aan de argumentatie over het maximaal toegelaten aantal wooneenheden in de zin van de voorschriften van het BPA. De benodigde oppervlakte van de fietsenberging hangt immers rechtstreeks samen

met het aantal en de omvang van de vergunde woonentiteiten, zoals bepaald in artikel 24 van de Algemene Bouwverordening. Zoals hierboven reeds vastgesteld schendt de bestreden beslissing de artikelen 2.4 en 3.4 van het BPA en tevens artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement. De oppervlakte van de voorziene fietsenstalling is berekend op basis een aantal van elf kamers, wat niet wettig vergund kon worden met de bestreden beslissing. Het middel behoeft dan ook geen verder onderzoek wat betreft de in de aanvraag voorziene oppervlakte voor fietsenberging en de toegankelijkheid ervan.

9.

Aangezien de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing zoals eerder uiteengezet de bepalingen van het BPA en het Algemeen Bouwreglement miskent, verantwoordt zij haar beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om in voorkomend geval de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KORTRIJKSEPOORT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het vermeerderen van het aantal kamers in een kamerwoning (van vijf naar twaalf - regularisatie) op een perceel gelegen te 9000 Gent, Guldenspoorstraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 2560/R6.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juli 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO