

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0775  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0314/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>GENT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105 A.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de <b>vme RESIDENTIE LAVAL</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 november 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing in eerste aanleg van verzoekende partij van 16 juli 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen naar een meergezinswoning met 1 appartement, 6 studio's en 4 kamers op een perceel gelegen te Gent, Voskenslaan 271 - 281, met als kadastrale omschrijving 9<sup>de</sup> afdeling, sectie I, nr. 592K8.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 20 april 2016 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 augustus 2017.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor verzoekende partij. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Tom HUYGENS *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

1.

Tussenkomende partij dient op 28 april 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen naar een meergezinswoning met 1 appartement, 6 studio's en 4 kamers”*.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt (onder meer) het volgende gesteld:

“ ...

*Het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ... is het herinrichten van een meergezinswoning ...*

*Hiertoe wordt mede een berging voor fietsen en een berging voor afval opgericht op een verworven perceel grond aan de achterzijde van het perceel van de woning Voskenslaan 287.*

... ”

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

3.

Verzoekende partij weigert in eerste aanleg op 16 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften*

...

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement op volgend(e) punt(en):*

*Art. 1 en 28 - studio*

*De studio's voldoen niet aan de definitie van ‘studio’ zoals omschreven in artikel 1. Alle leeffuncties - behoudens sanitair - worden in één ruimte geïntegreerd.*

*De studio's in deze aanvraag worden gecreëerd door het wegnemen van deuren met behoud van de deuropeningen. De woonentiteit wordt op die manier onderverdeeld in 3*

ruimten die met elkaar in verbinding staan via openingen met de breedte van een deur (ca. 90 cm).

#### *Art. 24 - fietsenberging*

*Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenbergingen.*

*Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht op het aanpalende perceel, waarvan de bouwheer van deze aanvraag (nog) geen eigenaar is.*

...

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*In tegenstelling tot voorgaande aanvraag (ref. 2014/262) - waarbij in de beoordeling de bekommernis werd geuit dat de inrichting aanleiding zou geven tot het (ongewenst) gebruik als kamerwoning - is dit bij huidig voorstel uitdrukkelijk voorwerp van aanvraag waardoor de intenties van de bouwheer nu veel duidelijker zijn.*

*Een dergelijke inrichting is echter (nog steeds) ongepast in het kader van het huidige woonbeleid waarin een gevarieerd woonaanbod voorop staat. Voor de motivatie voor de omvorming naar kamers en studio's wordt door de aanvrager verwezen naar de nota inzake studentenhuysvestingsbeleid. De nieuwe woonvormen waaraan in dit beleidsplan gedacht wordt, zijn juist ruimere entiteiten om verschillende studenten in één entiteit te kunnen huisvesten. We zijn van mening dat de huidige entiteiten met een bewoonbare oppervlakte van ca. 50 à 55 m<sup>2</sup> juist uitermate geschikt zijn voor de doelgroep die de aanvrager beoogt, namelijk jonge starters (alleenstaand of samenwonend). Met het voorzien van kamers en studio's wordt een identiek programma aangeboden als dat van de grootschalige studentenhuysvestingsprojecten.*

*Bovendien beschikken de studio's niet over de beoogde woonkwaliteit.*

*De minimale oppervlakte wordt wel gehaald, maar de kwaliteiten van deze woonvorm wordt ondermijnd door de opdeling (behoud) van de ruimte in verschillende 'kamers' die enkel via een deuropening met elkaar in verbinding staan. Dit zorgt voor onvoldoende licht en lucht in deze units en bijgevolg nefast voor de woonkwaliteit.*

*De inplanting van de fietsenberging en het afvallokaal is niet aanvaardbaar. Te meer daar er onmiddellijk grenzend aan de meergezinswoning een 'fietsstalplaats voor derden' is voorzien. Het komt er op neer dat de wagen (in bestaande/vergunde boxen) beter bereikbaar is dan de fiets. Er rijzen dan ook vragen bij het behoorlijk functioneren van deze voorzieningen.*

*Op zich is het voorzien van een bijkomende autostalplaats ten behoeve van de aanpalende woning en het aanbrengen van een niet-verlicht opschrift op de voorgevel stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daar deze elementen slechts een beperkt onderdeel vormen van de aanvraag wordt globaal geoordeeld dat het voorstel de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.*

...

#### *Conclusie*

*Ongunstig. De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (algemeen bouwreglement art. 1, 24 en 28) en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (onvoldoende leef- en woonkwaliteit, onvoldoende variatie in woningaanbod)."*

..."

#### **4.**

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 13 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

## 2.4 De juridische aspecten

...

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

Een studio wordt in artikel 1 van dit bouwreglement als volgt gedefinieerd:

“woontiteit 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 woontiteit”.

De studio's in deze aanvraag worden gecreëerd door het wegnemen van deuren met behoud van de deuropeningen (ca. 90 cm breed). De woontiteit wordt op die manier onderverdeeld in 3 ruimten die met elkaar in verbinding staan via openingen met de breedte van een deur.

Dergelijke woontiteiten kunnen niet als studio's beschouwd worden, de aanvraag is op dit punt strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

Voor wat de gemeenschappelijke fietsenberging betreft - op te richten op het aanpalend perceel- verwijst appellante naar de 3 partijenovereenkomst, zoals bijgevoegd bij het beroepsschrift (bijlage 4).

Uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag.

Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging 'op eigen terrein', zoals vereist wordt in artikel 24 van het bouwreglement.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het verder indelen van de appartementen - die gemiddeld slechts 50 à 55 m<sup>2</sup> groot zijn - in een dubbel aantal woontiteiten niet aanvaardbaar is.

De hier voorgestelde opdeling creëert een dichtheid die volledig in strijd is met het beleid van het college van burgemeester en schepenen om te streven naar een mix van woontypologieën en woonoppervlaktes, bedoeld om een mix aan bevolkings-groepen en huishoudens binnen de stad vertegenwoordigd te krijgen, zowel op grote schaal als op kleine schaal van een meergezinswoning.

Een goed stedenbouwkundig beleid moet erop gericht zijn te streven naar een duurzame invulling van woongebieden en dus ook naar een differentiatie van de woningvoorraad, zodat er geen situatie tot stand komt waarbij gezinnen de stad ontvluchten omwille van een teveel aan kamerwoningen en studio's en een tekort aan appartementen/woningen met voldoende woonkwaliteit.

Het kan dus niet toegestaan worden dat uit puur winstbejag ernaar gestreefd wordt om een woning zodanig op te delen dat zij enkel de zeer lage minimumnormen van het Algemeen Bouwreglement respecteert. De reden om woontiteiten met een zeer kleine vloeroppervlakte (30 à 40 m<sup>2</sup>) toe te staan zal doorgaans voort-spruiten uit de omvang/structuur van het gebouw, waarbij er naar gestreefd wordt om een woontiteit zoveel als mogelijk op één verdieping onder te brengen, of dus m.a.w. om duplex-appartementen (en een teveel aan trappen) te vermijden waar mogelijk.

De omvang en structuur van onderhavig gebouw leent zich uitstekend voor het inrichten van kleine appartementen (50 à 55 m<sup>2</sup> groot, 1 of 2 appartementen per bouwlaag), conform de op datum van 16 oktober 2014 vergunde toestand.

Het argument van appellante dat “de kans eerder klein is dat jonge gezinnen of alleenstaanden in deze studentenomgeving de 6 appartementen wensen te betrekken” kan niet bijgetreden worden, dit zou immers betekenen dat grootschalige collectieve studentenaccommodatie niet inpasbaar zijn in een bestaand woonweefsel. De betrokken appartementen zijn door hun geringe vloeroppervlakte juist uitermate geschikt voor de

doelgroep die de aanvrager beoogt, namelijk jonge starters (alleenstaand of samenwonend). Het is totaal ongeloofwaardig dat dergelijke doelgroep niet in de nabijheid van een grootschalige collectieve studentenaccommodatie wil wonen.

Uit het bovenvermelde blijkt dat de aanvraag niet vergunningsvatbaar is, en dit zowel om redenen van legaliteit als opportuniteit.

## 2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 26 november 2015 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

### 2.4 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 (zie rubriek 1.1).

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

Een studio wordt in artikel 1 van dit bouwreglement als volgt gedefinieerd:

“woontiteit 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 woontiteit”.

De studio's in deze aanvraag worden gecreëerd door het wegnemen van deuren met behoud van de deuropeningen (ca. 90 cm breed). De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is in zijn verslag van oordeel dat de woontiteit wordt op die manier onderverdeeld in 3 ruimten die met elkaar in verbinding staan via openingen met de breedte van een deur. Naar het oordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kunnen dergelijke woontiteiten niet als studio's worden beschouwd en is de aanvraag op dit punt strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

In weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden vastgesteld dat het Algemeen Bouwreglement geen definitie bevat van het begrip “ruimte”.

Uit de plannen mag blijken dat alle leeffuncties (slaapkamer, keuken, bureau,...) binnen de woontiteit ruimtelijk met elkaar in verbinding staan en aldus één ruimte vormen. Enkel het sanitair vormt in deze woontiteiten een, met een deur afsluitbare, afzonderlijke ruimte.

Wanneer kan worden vastgesteld, zoals ook door het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing, dat alle leeffuncties in één ruimte worden geïntegreerd, voldoet onderhavige vergunningsaanvraag principieel aan de enige voorwaarde vervat in de definitie van “studio” in artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement.

Vereisen dat in de woontiteit geen enkele onderverdeling wordt gemaakt of doorgangen breder dienen te zijn dan 90 cm, gaat verder dan hetgeen vereist wordt door het Algemeen Bouwreglement. Appellante kan bovendien worden bijgetreden daar waar gesteld wordt dat de woonkwaliteit primordiaal is en de afwezigheid van enige onderverdeling hiertoe niet noodzakelijk bijdraagt.

Niettemin heeft appellante in beroepschrift aangegeven bereid te zijn de deuropeningen open te trekken tot op plafondhoogte, waardoor de eenheid van de ruimte zou worden versterkt. Gelet op de hiernavolgende geschetste historie van het pand is het dan ook

*verantwoord appellante als bijzondere voorwaarde op te leggen dat: "De muren boven de deuropeningen in de 6 studio's dienen tot op plafondhoogte te worden verwijderd."*

*Dit vormt slechts een beperkte aanpassing aan het plan en vormen bovendien interne verbouwingswerken zonder ingreep op de stabiliteit van de constructie.*

*Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement.*

*Voor wat de gemeenschappelijke fietsenberging betreft - op te richten op het aanpalend perceel - verwijst appellante naar de 3 partijenovereenkomst, zoals bijgevoegd bij het beroepsschrift.*

*Uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag.*

*Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging 'op eigen terrein', zoals vereist wordt in artikel 24 van het bouwreglement.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning van 4 bouwlagen hoog met 6 appartementen: 1 op het gelijkvloers, 1 op de 1e verdieping, 2 op de 2e verdieping en 2 op de 3e verdieping. Dit gebouw werd zo vergund op 3 juli 1967 (oprichting) en 5 mei 1969 (uitbreiding).*

*Het gebouw bevat rechts een onderdoorgang naar het binnengebied.*

*Op 8 maart 2012 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om de bedrijfsgebouwen in dit binnengebied grotendeels te slopen en te vervangen door een grootschalig studentencomplex, waarbij het appartement op het gelijkvloers van onderhavig gebouw aangeduid werd als conciërgewoning bij het studentencomplex (opmerking: tegen de vergunning dd. 8 maart 2012 werd beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door derden).*

*Op 6 april 2012 werd bij proces-verbaal vastgesteld dat het appartementsgebouw wederrechtelijk omgevormd werd tot kamerwoning (PV met nummer 66.97.10032/12).*

*Op 18 september 2013 vorderde de stad Gent het volgende:*

*"het herstel naar de oorspronkelijke toestand wordt bevolen. De wederrechtelijke kamerwoning moet hersteld worden naar appartementen. Het strijdig gebruik van de appartementen als kamerwoning moet worden gestaakt. Geen enkel vertrek in de appartementen mag nog als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes moeten per appartement worden samengevoegd tot één woonentiteit en als dusdanig worden gebruikt."*

*Op 24 september 2013 verklaarde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich akkoord met de vordering van het college, met name: het herstel van het perceel in de oorspronkelijke toestand.*

*Op 21 november 2013 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid positief advies. Dit advies beperkt zich tot de herstelmaatregel(en) en doet geen uitspraak over de toepassing van de dwangsom.*

*Op 15 april 2014 werd een aanvraag ingediend strekkende tot het renoveren van de gevels en 'het aanpassen van de oppervlaktes conform het huidig bouwreglement'.*

*Het betrof hier een herstel naar de vergunde toestand (6 appartementen), maar met interne wijzigingen, hoofdzakelijk bestaande uit het openwerken van de keuken en aanpalende leefruimte bij de diverse appartementen.*

*De vergunning werd op 16 oktober 2014 verleend door de deputatie, doch o.a. onder de volgende bijzondere voorwaarde: "Geen enkel vertrek in de appartementen mag als*

*afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes moeten per appartement worden samengevoegd tot één woonentiteit en als dusdanig worden gebruikt.”*

*Huidige aanvraag voorziet in het omvormen van de bovenste 5 appartementen tot 10 woonentiteiten, met name 6 studio's en 4 kamers, het onderste appartement blijft behouden als conciërgewoning voor het achterliggend grootschalig studentenhuisvestingsproject. De studio's voldoen niet aan de vereiste van artikel 28 dat zij een minimum totale vloeroppervlakte van 30 m<sup>2</sup> moeten hebben, de overige woonentiteiten halen deze oppervlakte niet en werden tot kamers omgevormd door telkens 2 entiteiten te voorzien van een gemeenschappelijk toilet.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar treedt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bij dat het verder indelen van de appartementen - die gemiddeld slechts 50 à 55 m<sup>2</sup> groot zijn - in een dubbel aantal woonentiteiten, niet aanvaardbaar is. Reden hiervoor zou zijn dat de voorgestelde opdeling een densiteit creëert die volledig in strijd is met het beleid van het college van burgemeester en schepenen om te streven naar een mix van woontypologieën en woonoppervlaktes, bedoeld om een mix aan bevolkingsgroepen en huishoudens binnen de stad vertegenwoordigd te krijgen, zowel op grote schaal als op kleine schaal van een meergezinswoning.*

*Een goed stedenbouwkundig beleid moet erop gericht zijn te streven naar een duurzame invulling van woongebieden en dus ook naar een differentiatie van de woningvoorraad, zodat er geen situatie tot stand komt waarbij gezinnen de stad ontvluchten omwille van een teveel aan kamerwoningen en studio's en een tekort aan appartementen/woningen met voldoende woonkwaliteit.*

*Echter, uit de plannen van de aanvraag is de intentie van aanvrager duidelijk en deze is gericht op het creëren van een gevarieerd en divers woonaanbod, zijnde de wissel van 6 appartementen naar 1 appartement, 6 studio's en 4 kamers.*

*Deze wijzigingen betekenen een duidelijke diversificatie van de aanwezige woontypologieën. Dit niet alleen op perceelsniveau, maar tevens in de onmiddellijke omgeving van de Voskenslaan. De aanwezigheid van 1 appartement, 6 studio's en 4 kamers noopt geenszins tot de conclusie dat onderhavige meergezinswoning een identiek programma aanbiedt als dat van het grootschalige studentenhuisvestingsproject.*

*Woonentiteiten in het grootschalige studentenhuisvestingsproject zijn minder groot en bieden minder comfort dan de studio's in deze meergezinswoning. Daarenboven is het verboden om in de grootschalige studentenhuisvesting gedomicilieerd te zijn, hetgeen in onderhavige woongelegenheden wel kan worden toegestaan (bv. voor erasmusstudenten, phd-studenten,...).*

*Dat er in onderhavige vergunningsaanvraag louter uit puur winstbejag naar gestreefd wordt om een woning zodanig op te delen dat zij enkel de zeer lage minimumnormen van het Algemeen Bouwreglement respecteert, vormt een stelling van de PSA die evenmin kan worden bijgetreden.*

*Het verhuren van 5 appartementen, zal in relatie tot het verhuren van 6 studio's en 4 kamers geldelijk geen groot verschil uitmaken. Wel geeft appellant aan dat de markt van vraag en aanbod speelt, waarbij wordt vastgesteld dat zich weinig potentiële huurders voor de appartementen aanbieden. Ook jonge starters en alleenstaanden nemen steeds meer genoegen met een studio, eerder dan een duur appartement voor zich alleen.*

*Uit de plannen en de huidige indeling van het gebouw blijkt bovendien niet dat bijzondere bouwfysische ingrepen dienen te worden uitgevoerd, nu het opentrekken tot plafondhoogte en het voorzien van een afgezonderd sanitair volstaat, tot het bekomen van de voorgestelde*

*woongelegenheden. De omvang en structuur van onderhavig gebouw leent zich bijgevolg eveneens uitstekend voor het inrichten van de 6 studio's en 4 kamers, naast het bestaande gelijkvloerse appartement.*

*Qua mobiliteit wordt vastgesteld dat de Voskenslaan een goed uitgeruste weg uitmaakt, die over voldoende draagkracht beschikt teneinde de verkeersbewegingen van de meergezinswoning op te vangen. Daarenboven wordt de parkeerdruk door aanvrager niet afgewenteld op het openbaar domein, nu op eigen terrein wordt voorzien in afdoende parkeergarages en een afdoende gedimensioneerde fietsenberging.*

*Uit het bovenvermelde blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komt.*

#### **2.6 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de muren boven de deuropeningen in de 6 studio's tot op plafondhoogte worden verwijderd, zoals aangegeven op het beperkt aangepast plan.*

*...*

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**

##### **A. Tweede middel – tweede en derde onderdeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §§1, lid 1, b) en 2 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en van de artikelen 1, 24, 25 en 28 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004 (hierna: algemeen bouwreglement).

Het middel wordt opgesplitst in drie onderdelen, waarbij het tweede en derde onderdeel als volgt worden toegelicht:

*“ ...*

*7.3 Schending van art. 24 Algemeen Bouwreglement, inzake de fietsenberging*



*Art. 24 Algemeen Bouwreglement:*

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

*...*

*De PSA en de deputatie gaan uit van een verkeerde lezing van de driepartijen overeenkomst:*

- deze overeenkomst is zelfs geen koopbelofte;*
- uit deze overeenkomst blijkt onder art. 10 dat zelfs nog niet vaststaat wie de kopers zijn vermits de kopers nog kunnen veranderen;*

*“B en C heeft de vrijheid om de uiteindelijke koper aan te duiden bij akte.”*

- vermits de kopers niet vaststaan kon de deputatie zeker niet oordelen dat de fietsenberging ‘op eigen terrein’ zal opgetrokken worden;*
- het gaat louter om een vermoeden, dat is dus onvoldoende.*

*Bovendien huidige aanvraag heeft betrekking op het perceel sectie I, nr. 592/K8. De fietsenberging maakt geen deel uit van huidige aanvraag.*

*Hoe kan dan .. door de deputatie gesteld worden dat alles op eigen terrein zal opgericht worden als de fietsenberging zal opgericht worden op een ander perceel met nummer 592/X6 (zie artikel 1 van de driepartijen overeenkomst waar de deputatie naar verwijst), een perceel welke geen onderdeel is van huidige aanvraag.*

*Het is dus duidelijk dat men beslist over een perceel welke geen onderdeel uitmaakt van huidige vergunning.*

*Bijkomend, in artikel 24 word duidelijk gesteld op “eigen terrein”.*

*In casu zelfs al zou de stelling van de deputatie gevolgd worden is voormelde overeenkomst nietig om de volgende redenen:*

- een aankoop of verkoop kan door een VME alleen gebeuren door een beslissing van Algemene vergadering van de VME;*

*in casu wordt door de heer Dumolein de overeenkomst getekend zich sterk makende voor alle mede-eigenaars;*

*dat kan uiteraard niet.*

- de heer Dumolein tekent zowel voor de VME en voor de Real Estic bvba, ingevolge de tegenstrijdige belangen had er een zaakvoerder ad hoc moeten aangesteld worden om te tekenen voor Real Estic bvba.*

*Het is duidelijk dat het document is opgemaakt louter “pour les besions de la cause “ (eigen vertaling voor het belang van de zaak), de overeenkomst heeft geen enkele juridische waarde.*

*De overeenkomstig is nietig en onwettig.*

*Het staat dus vast dat de bouwvrager faalt in zijn bewijslast dat er een fietsenberging wordt opgericht op eigen terrein.*

*Ten overvloede.*

*Tussen huidige aanvraag perceel 592K8 (bouwproject) en het perceel 592X6 liggen er nog andere percelen, het feit dat er zou gewerkt worden met een erfdienstbaarheid (wat betwist wordt zie onwettigheid – nietigheid van de overeenkomst), is hoe dan ook geen oplossing.*

*Immers alles dient op ‘eigen terrein’ te gebeuren, vermits de toegang moet gebeuren via andere percelen, toont dat des te meer aan dat de fietsenberging niet op ‘eigen terrein’ ligt.*

*Dat op zich is al een schending van het Algemeen Bouwreglement.*

*Tenslotte werd door het CBS ook een opmerking gemaakt over de inplanting van de fietsenberging.*

*De fietsenberging ligt achteraan in de tuin van een ander perceel (zelfs niet palend aan huidig project, vermits er moet gewerkt worden met een erfdienstbaarheid - recht van doorgang).*

*Aan het begrip 'goed toegankelijk' is dan ook niet voldaan, er moet over andere terreinen gegaan worden (als uw Raad dat zou aanvaarden) om de fietsenberging te bereiken.*

*...*

*De deputatie heeft in casu geen enkel onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid, terwijl in de weigeringsbeslissing van het CBS dat ook een weigeringsmotief was.*

*De deputatie heeft i.v.m. de inplanting geen enkele motivering en heeft dus niets onderzocht.*

*...*

#### 7.4 Schending van art. 25 Algemeen Bouwreglement, inzake de afvalcontainers

*Art. 25 Algemeen Bouwreglement:*

*"Iedere meergezinswoning vanaf 10 woonentiteiten moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.*

*Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en ontsloten naar de openbare weg".*

*Wat betreft de plaats van het afvallokaal daar wordt door de deputatie zelfs niet op ingegaan en dus werd het ook niet onderzocht.*

*De overige argumenten (zie hiervoor) m.b.t. de driepartijen overeenkomst zijn ook van toepassing op de plaats - locatie van het afvallokaal vermits er ook in het Algemeen Bouwreglement staat dat het afvallokaal op het "eigen perceel" moet ingericht worden.*

*Het feit dat het afvallokaal zo ver verwijderd is van het hoofdgebouw (op een ander perceel), kan onmogelijk beschouwd worden als een goede inplanting (toegang via andere percelen die niet toebehoren aan huidige bouwheer). De deputatie heeft daaromtrent dus niets gemotiveerd en onderzocht, terwijl in de weigeringsbeslissing van het CBS ook dat als weigeringsmotief werd opgegeven.*

*..."*

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

*"...*

#### Aangaande de fietsenberging - schending van artikel 24 Algemeen Bouwreglement

*22. Waar de verwerende partij, ter weerlegging van datgene wat de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift laat gelden, enkel en alleen stelt dat de deputatie er terecht van uit mocht gaan dat op het punt van de fietsenberging wel wordt voldaan aan het Algemeen Bouwreglement, volstaat dit uiteraard niet als een degelijke en afdoende argumentatie om te stellen dat het middel ongegrond moet worden verklaard.*

*23. Met betrekking tot de fietsenberging stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij in eerste aanleg niet zou hebben aangegeven dat de stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden nu blijkt dat er met betrekking tot de toepassing van artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement, een nieuw bijgebouw zal worden op gericht op het aanpalend perceel, waarvan de bouwheer (nog) geen eigenaar is.*

*Dit is niet ernstig. Zowel door het CBS, de PSA als de deputatie wordt onder verwijzing naar de 3 partijenovereenkomst gesteld dat:*

*"Uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag.*

*Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging 'op eigen terrein', zoals vereist wordt in artikel 24 van het bouwreglement'.*

*Deze overeenkomst is geen verkoopbelofte en het staat niet vast wie de kopers zijn. De deputatie kon dus zeker niet oordelen dat de fietsenberging 'op eigen terrein' zal opgetrokken worden.*

*24. De tussenkomende partij werpt op dat op dit punt toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.2.22 VCRO om aan te tonen dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Dit doet echter allesbehalve afbreuk aan het feit dat het aangevraagde niet in overeenstemming moet zijn met het Algemeen Bouwreglement en meer bepaald waar op dit punt in artikel 24 wordt gesteld dat het afvallokaal op het "eigen perceel" moet opgericht worden.*

*25. De tussenkomende partij laat ook nog gelden dat de toegang naar de achterliggende studentenhuysvestingsaccommodatie geen onwettige belemmering om de toegankelijkheid van de fietsenberging aan te tonen.*

*Vermits de toegang moet gebeuren via andere percelen, aan de hand van erfdienstbaarheden, wordt des te meer aangetoond dat de fietsenberging op een ander perceel ligt, dat niet deel uitmaakt van de aanvraag. De fietsenberging komt aldus niet op eigen terrein te liggen. De aanvraag schendt dan ook artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement.*

*26. Daarnaast verwijst de tussenkomende partij naar een arrest van uw Raad zonder aan te geven om welk arrest het hier gaat. Daar de verzoekende partij hierdoor niet in staat enige repliek te kunnen formuleren, kan hiermee allerm minst rekening worden gehouden.*

*27. Ten slotte voert de tussenkomende partij aan dat uw Raad zich onbevoegd zou moeten verklaren in zoverre door de verzoekende partij zou worden verzocht om een beoordeling te maken van de meest voor de hand liggende locatie.*

*Dit is geenszins wat de verzoekende partij van uw Raad vraagt. Zij vraagt enkel vast te stellen dat, nu de fietsenberging niet op het eigen perceel voorzien zal worden, artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement wordt geschonden.*

#### *Aangaande de plaats voor afvalcontainers - schending van artikel 25 Algemeen Bouwreglement*

*29. Zowel de verwerende als de tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partij de aanvraag op dit punt niet zou hebben geweigerd en er aldus op geen enkel moment in de procedure problemen of opmerkingen werden geformuleerd.*

*Dit getuigt echter van een slechte lezing van de oorspronkelijke weigeringsbeslissing van de verzoekende partij daar immers onder puntje '8. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' uitdrukkelijk wordt vermeld:*

*'De inplanting van de fietsenberging en het afvallokaal is niet aanvaardbaar. Te meer daar er onmiddellijk grenzend aan de meergezinswoning een fietsenstalplaats voor derden' is voorzien. Het komt er op neer dat de wagen (in bestaande/vergunde boxen) beter bereikbaar is dan de fiets. Er rijzen dan ook vragen bij het behoorlijk functioneren van deze voorzieningen.' (eigen onderlijning)*

*De door de verwerende en tussenkomende argumentatie hieromtrent is dan ook onjuist.*

*Er dient bijgevolg te worden vastgesteld dat wat betreft de plaats van het afvallokaal, hier niet door de deputatie wordt op ingegaan en dus ook niet werd onderzocht.*

*30. Gelet op wat hierboven werd gesteld, is de verwerende partij niet ernstig waar zij stelt dat hoewel de deputatie er helemaal niet op ingaat, de plaats voor de afvalcontainers evenwel duidelijk te zien is op de bij de aanvraag gevoegde plannen dewelke onlosmakelijk deel zouden uitmaken van de bestreden beslissing.*

*31. Verder is de tussenkomende partij nog van mening dat ook hier toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.2.22 VCRO om aan te tonen dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Dit doet echter allesbehalve afbreuk aan het feit dat het aangevraagde niet in overeenstemming moet zijn met het Algemeen Bouwreglement en meer bepaald waar op dit punt in artikel 25 wordt gesteld dat het afvallokaal op het "eigen perceel" moet opgericht worden.*

*De overige argumenten (zie hiervoor) m.b.t. de driepartijen-overeenkomst zijn ook van toepassing op de plaats/locatie van het afvallokaal.*

*Het feit dat het afvallokaal zo ver verwijderd is van het hoofdgebouw (op een ander perceel), kan onmogelijk beschouwd worden als een goede inplanting (toegang via andere percelen die niet toebehoren aan de huidige bouwheer). De deputatie heeft daaromtrent dus niets gemotiveerd en onderzocht, terwijl in de weigeringsbeslissing van het CBS ook dat als weigeringsmotief werd opgegeven.*

*..."*

2.

Verwerende partij betwist het tweede en derde onderdeel van het middel in haar antwoordnota als volgt:

*" ...*

*Wat de fietsenberging betreft stelt de bestreden beslissing het volgende:*

*"Voor wat de gemeenschappelijke fietsenberging betreft – op te richten op het aanpalend perceel – verwijst appellante naar de 3 partijenovereenkomst, zoals bijgevoegd bij het beroepsschrift.*

*Uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag.*

*Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging 'op eigen terrein', zoals vereist wordt in artikel 24 van het bouwreglement."*

*Gelet op het bovenstaande mocht de Deputatie er derhalve terecht van uitgaan dat ook op dit punt wel wordt voldaan aan het Algemeen Bouwreglement.*

*Wat de plaats voor afvalcontainers betreft, dient gesteld dat hierover inderdaad niet gesproken wordt in de bestreden beslissing. Deze is evenwel duidelijk te zien op de bij de aanvraag gevoegde plannen die onlosmakelijk deel uitmaken van de bestreden beslissing. Aangezien er ... met betrekking tot dit punt op geen enkel moment in de procedure problemen of opmerkingen werden geformuleerd, achtte de Deputatie het ook niet nodig om hierover verder uit te wijden; zij kon volledig akkoord gaan met hetgeen op de plannen is getekend.*

*..."*

3.

Tussenkomende partij betwist het tweede en derde onderdeel van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

*2. In een tweede onderdeel voert verzoekende partij een schending aan van artikel 24 van het ABR Gent, gezien naar haar oordeel de fietsenberging niet goed toegankelijk is en zich niet op hetzelfde terrein zou bevinden.*

*Door verwerende partij wordt hier een en ander op flessen getrokken. Zij meent dat zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar alsook verwerende partij een verkeerde lezing zou geven aan de driepartijen overeenkomst waaruit mag blijken dat de VME Residentie Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging zal worden opgericht.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste aanleg zelf hieromtrent geoordeeld dat: “Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenbergingen. Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht op het aanpalende perceel, waarvan de bouwheer van deze aanvraag (nog) geen eigenaar is”, zonder aan te geven dat de stedenbouwkundige vergunning om deze reden zou moeten worden geweigerd.*

*Daarenboven dient uiteraard te worden gewezen op artikel 4.2.22 VCRO dat bepaalt dat vergunningen over een zakelijk karakter beschikken en zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Geenszins wordt door het ABR Gent vereist dat alle onderdelen van het eigen terrein rechtstreeks onderling in verbinding staan. De omstandigheid dat er zich een toegang naar de achterliggende studentenhuysvestingsaccommodatie bevindt, vormt geenszins een belemmering voor onderhavige vergunning om in overeenstemming te zijn met artikel 24 van het ABR Gent.*

*Teneinde de goede toegankelijkheid van de fietsenberging te betwisten in onderhavig dossier verwijst verzoekende partij naar een arrest van uw Raad alwaar een fietsenberging was voorzien op de eerste verdieping en deze slechts bereikbaar was middels een trap met U-profiel aan de zijkant. Bezwaarlijk te vergelijken met onderhavige omstandigheden alwaar een gelijkvloerse fietsenberging zich binnen een straal van 10m van het hoofgebouw bevindt.*

*Voor zover verzoekende partij uw Raad verzoekt een beoordeling te maken van ‘de meest voor de hand liggende locatie moet hebben’, dient uw Raad zich hiervoor onbevoegd te verklaren.*

“ ...

*3. Een derde onderdeel betreft de afvalcontainers te voorzien in toepassing van artikel 25 ABR Gent.*

*Opnieuw dient te worden verwezen naar artikel 4.2.22 VCRO dat bepaalt dat vergunningen over een zakelijk karakter beschikken en zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft met betrekking tot artikel 25 ABR Gent niets opgenomen in haar conclusie tot weigering, nu deze luidde als volgt:*

*“De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (algemeen bouwreglement art. 1, 24 en 28) en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (onvoldoende leef- en woonkwaliteit, onvoldoende variatie in woningaanbod).”*

*Klaarblijkelijk was er op basis van artikel 25 ABR Gent geen grond tot het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning en dient de vraag te worden gesteld welk belang*

*verzoekende partij heeft bij dit onderdeel van het tweede middel, nu het zelf de aanvraag niet op dit punt heeft geweigerd.*

*Uit voorgaande mag dan ook blijken dat verwerende partij de aangehaalde bepalingen en het zorgvuldigheidsbeginsel niet schendt en de bestreden beslissing afdoende en correct heeft gemotiveerd, waardoor de aangehaalde bepalingen niet worden geschonden.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 24 en 25 van het algemeen bouwreglement. Zij meent met name dat uit de aanvraag niet blijkt dat er een goed toegankelijke fietsenberging en afvallokaal worden opgericht op eigen terrein, terwijl uit de bestreden beslissing evenmin blijkt dat verwerende partij de toegankelijkheid van de fietsenberging en het afvallokaal afdoende onderzocht.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

*“stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...*

*c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;”*

Partijen betwisten niet dat het algemeen bouwreglement een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO, en dat voorliggende aanvraag in beginsel niet kan worden vergund, indien ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 24 en/of artikel 25 van het algemeen bouwreglement.

Op basis van artikel 4.3.1 VCRO dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en van het algemeen bouwreglement, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou

komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar - bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende 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.

3.

De volgens verzoekende partij geschonden geachte artikelen 24, lid 1 en 25, leden 1 en 2 van het algemeen bouwreglement luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

*“Art. 24.*

*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.*

*...*

*Art. 25.*

*Iedere meergezinswoning vanaf 10 woonentiteiten moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.*

*Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg*

*...”*

De bestreden beslissing overweegt inzake de conformiteit van de aanvraag met geciteerde stedenbouwkundige voorschriften het volgende:

*“ ...*

*Voor wat de gemeenschappelijke fietsenberging betreft - op te richten op het aanpalend perceel - verwijst appellante naar de 3 partijenovereenkomst, zoals bijgevoegd bij het beroepschrift.*

*Uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag.*

*Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging ‘op eigen terrein’, zoals vereist wordt in artikel 24 van het bouwreglement.*

*...”*

4.

Uit de stukken van het administratief dossier, inzonderheid het aanvraagformulier en de bouwplannen, blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het perceel waarop de te verbouwen meergezinswoning is gesitueerd en dat kadastraal is gekend onder nr. 592K8. Tevens blijkt daaruit dat de fietsenberging en het afvallokaal (waarvan niet wordt betwist dat ze *in casu* noodzakelijk zijn vereist) niet worden voorzien in de meergezinswoning op voormeld aanvraagperceel, maar in een afzonderlijk op te richten gebouw op een verderop gelegen perceel. Dit perceel wordt niet aangeduid op het “*omgevingsplan – schaal 1/500*”, en grenst niet rechtstreeks aan het aanvraagperceel, maar is toegankelijk over (nog) een ander perceel, dat evenmin in de aanvraag is begrepen. Het betreffende (verderop gelegen) perceel behoorde (minstens) op het ogenblik van de aanvraag en de bestreden beslissing niet tot het eigen terrein/perceel van de (te verbouwen) meergezinswoning, net zomin als het perceel waarover toegang moet worden genomen tot het beoogde gebouw met de fietsenberging en het afvallokaal. Gelet op voormelde vaststellingen blijkt uit de aanvraag en de bestreden beslissing niet afdoende dat de fietsenberging en het afvallokaal, waarvan niet wordt betwist dat ze niet

worden voorzien op het kadastraal perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag en de bestreden beslissing, overeenkomstig de artikelen 24 en 25 van het algemeen bouwreglement respectievelijk worden voorzien *“in of buiten het gebouw op eigen terrein”* dan wel *“in of buiten het gebouw op eigen perceel”*.

De drie-partijenovereenkomst waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. Deze overeenkomst tussen de eigenaars van het aanpalend perceel, tussenkomende partij en een derde, waarin onder meer wordt voorzien in de aankoop door tussenkomende partij van het perceel waarop het gebouw met de fietsenberging en het afvallokaal zou worden voorzien, is immers afgesloten onder meerdere opschortende voorwaarden en onderhevig aan allerlei variabelen (zoals een bijkomende overeenkomst tussen de eigenaars van het aanpalend perceel en de derde met betrekking tot een stukje grond waarop de garage van eerstgenoemden ter hoogte van het gebouw met de fietsenberging en het afvallokaal deels wordt voorzien, en andere al dan niet vergunningsplichtige werken op/ter hoogte van het buurperceel van de meergezinswoning). De overeenkomst stipuleert met name onder meer dat ze *“onderhevig is aan de opschortende voorwaarde voor de periode van maximaal 1 jaar, tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouwaanvraag die binnen de maand vanaf de ondertekening van onderhavig document zal ingediend worden bij stad Gent door B, ter splitsing van 5 woonentiteiten naar 10, inbegrepen de elementen die in onderhavige overeenkomst overeengekomen zijn door partijen, alsook het aanbrengen van een naambord van de residentie op de gevel van B”*, waarbij wordt verduidelijkt dat *“het bekomen van alle overige bouwaanvragen en vergunningen voor bouw garage A1, de bouw van fietsstallingen B1 en A3 en de isolatiewerken van A4 dus mee vallen in de opschortende voorwaarde van 1 jaar”*, terwijl *“partijen op geen enkele wijze rechten kunnen putten of schadevergoeding eisen van elkaar indien aan deze voorwaarde niet voldaan wordt na verloop van de gangbare procedures bij de stad Gent, eventueel bij de Deputatie van Oost-Vlaanderen”*. Gelet op de bepalingen van deze overeenkomst, waarvan het bestaan en de uitvoering afhangen van meerdere toekomstige en onzekere gebeurtenissen, kon verwerende partij in de bestreden beslissing niet zonder meer uitgaan van de veronderstelling dat *“uit deze overeenkomst blijkt dat VME Laval eigenaar zal worden van de strook grond waarop de fietsenberging opgericht wordt, doch onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor huidige aanvraag”*, en dat *“dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijke fietsenberging ‘op eigen terrein’*”. Dit geldt onverminderd artikel 4.2.22, §1 VCRO, dat (in de toepasselijke versie) bepaalt dat *“vergunningen een zakelijk karakter hebben”* en *“worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten”*, gezien de meergezinswoning op het ogenblik van de bestreden beslissing moet beschikken over een fietsenberging en afvallokaal op eigen terrein/perceel.

Er wordt nog opgemerkt dat de onzekerheid op het ogenblik van de bestreden beslissing of de te verbouwen meergezinswoning op termijn effectief zal beschikken over een fietsenberging en een afvallokaal op eigen terrein/perceel, eveneens doorwerkt in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Terwijl in de bestreden beslissing wordt overwogen dat *“de parkeerdruk door aanvrager niet wordt afgewenteld op het openbaar domein, nu op eigen terrein wordt voorzien in afdoende parkeergarages en een afdoende gedimensioneerde fietsenberging”*, betrof dit (minstens) op het ogenblik van de bestreden beslissing geen zekerheid in het licht van de verschillende (toekomstige en onzekere) variabelen waarvan het bestaan en de uitvoering van hoger besproken overeenkomst afhangt.

## 5.

Ongeacht voormelde beoordeling, wordt tevens vastgesteld dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat (werd onderzocht of) de fietsenberging *“vanop de openbare weg goed toegankelijk is”*



en of het afvallokaal *“vlot ontsloten is naar de openbare weg”*, zoals respectievelijk vereist door de artikelen 24, lid 1 en 25, lid 2 van het algemeen bouwreglement. Terwijl de bestreden beslissing wat betreft de fietsenberging enkel een beoordeling bevat inzake de vraag in hoeverre ze is gelegen ‘op eigen terrein’, wordt daarin met betrekking tot het afvallokaal helemaal niets overwogen, zoals door verwerende partij overigens expliciet wordt bevestigd in haar antwoordnota, waarin wordt overwogen dat er *“wat de plaats voor afvalcontainers betreft, dient gesteld dat hierover inderdaad niet gesproken wordt in de bestreden beslissing”*. Nochtans stond het in het licht van de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg door verzoekende partij aan verwerende partij om de goede/vlotte toegankelijkheid/ontsluiting van zowel de fietsenberging als het afvallokaal vanop/naar de openbare weg afdoende te onderzoeken en te motiveren. Verzoekende partij stelde daaromtrent in haar beslissing in eerste aanleg (inzake de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening) met name dat *“de inplanting van de fietsenberging en het afvallokaal niet aanvaardbaar is”, “te meer daar er onmiddellijk grenzend aan de meergezinswoning een ‘fietsstalplaats voor derden’ is voorzien”, waardoor “het er op neer komt dat de wagen (in bestaande/vergunde boxen) beter bereikbaar is dan de fiets”, zodat “er dan ook vragen rijzen bij het behoorlijk functioneren van deze voorzieningen”*. In die optiek overweegt verwerende partij in haar antwoordnota ten onrechte dat zij (*“wat de plaats voor afvalcontainers betreft”*) *“het ook niet nodig achtte om hierover verder uit te wijden”* en *“volledig akkoord kon gaan met hetgeen op de plannen is getekend”, “aangezien er met betrekking tot dit punt op geen enkel moment in de procedure problemen of opmerkingen werden geformuleerd”*. Ook tussenkomende partij overweegt ten onrechte dat *“er klaarblijkelijk op basis van artikel 25 ABR Gent geen grond was tot het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning en de vraag dient te worden gesteld welk belang verzoekende partij heeft bij dit onderdeel van het tweede middel, nu het zelf de aanvraag niet op dit punt heeft geweigerd”*, gezien het tegendeel blijkt uit de lezing van de volledige beslissing in eerste aanleg (met name inclusief de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening). In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat verwerende partij de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO) bij het behandelen van het beroep ‘in haar volledigheid’ onderzoekt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel worden in het licht van de aard van de beoordeling van het tweede en derde onderdeel van het eerste middel niet onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vme RESIDENTIE LAVAL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 26 november 2015, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning met 6 appartementen naar een meergezinswoning met 1 appartement, 6 studio's en 4 kamers op een perceel gelegen te Gent, Voskenslaan 271 - 281, met als kadastrale omschrijving 9de afdeling, sectie I, nr. 592K8.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van 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 verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE