

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0483
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0715/A/0695

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Koen BEKAERT vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 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 12 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9000 Gent, Zwijnaardsesteenweg 760, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 635L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 september 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 maart 2017.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Tom HUYGENS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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 van het DBRC-decreet zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016, zijn van toepassing.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 7 november 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie en verbouwing van een meergezinswoning”, gelegen aan de Zwijnaardsesteenweg 760 te Gent.

De beschrijvende nota bij de aanvraag licht toe dat de oorspronkelijke eengezinswoning uit drie bouwlagen, waarvan een verdieping -1, en twee verdiepingen onder een zadeldak bestond. De verdieping -1 geeft aan de tuinzijde uit op het maaiveld. Het pand werd zonder stedenbouwkundige vergunning tot een kamerwoning met acht kamers verbouwd. Daarbij werd er in de achtergevel een dakuitbouw met twee volwaardige bouwlagen gecreëerd.

De aanvraag streeft de gedeeltelijke regularisatie na van de wederrechtelijk ingerichte kamers. Bijkomend vraagt de tussenkomende partij een uitbreiding van de verdieping -1 en het gelijkvloers aan de achterzijde. De verdieping -1, die volgens de beschrijvende nota als atelier/opslagplaats dienstdeed, wordt als appartement ingericht. Daarvoor wordt de vloer uitgediept om tot een vrije hoogte van 2,25 meter te komen.

De dakuitbouw wordt gedeeltelijk ongedaan gemaakt en tot een bouwlaag herleid. Daarmee wil de aanvraag tegemoetkomen aan de beslissing van 10 april 2014 van de verwerende partij waarbij een eerdere regularisatieaanvraag voor een meergezinswoning van een appartement en acht kamers niet vergund werd. De aangevraagde toestand bestaat uit een appartement op de verdieping -1, twee kamers op het gelijkvloers, drie kamers op de eerste verdieping, en twee studio's op de tweede verdieping en een mezzanine onder het dak voor een van de studio's.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 28 november 2014 tot en met 27 december 2014 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Eensluitend met het ongunstig advies van 4 februari 2015 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, weigert de verzoekende partij op 12 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

(...)

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

(...)

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

Het ontwerp is fundamenteel in strijd met art. 20: verbod op het omvormen/gebruiken van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning.

Het pand heeft volgens de definitie van het algemeen bouwreglement een bewoonbare oppervlakte van ca. 200 m² en is dus aanzienlijk kleiner dan de minimaal noodzakelijke 250 m² om voor opdeling in aanmerking te komen.

Er kan niet nagegaan worden in hoeverre de bouwplannen uit 1953 die zijn toegevoegd aan het beroepsdossier van vorige aanvraag (ref. 2013/667) effectief betrekking hebben op dit gebouw.

Via eigen opzoekingen in het stadsarchief Zwarte Doos kwam voor dit gebouw (nu nr. 760, vroeger 528) enkel het dossier 1952/Z-12 naar boven. De (beperkte) plannen die in het beroepsdossier zijn toegevoegd, komen niet overeen met deze vergunde plannen. Uit de vergunde plannen blijkt duidelijk een hoogte van 2,10 m, welke te laag is om in rekening te brengen.

Daarnaast voldoet 'studio 2' niet aan art. 28: minimale vloeroppervlakte 30 m².

Onder een vrije hoogte van 2,20 m wordt slechts 26 m² gemeten.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zowel op het vlak van bouwvolume, als op het vlak van programma stuit deze aanvraag (nog steeds) op onverenigbaarheden met de goede ruimtelijke ordening.

Allereerst dient benadrukt te worden dat het stadsbestuur intussen het herstel vorderde van de vermelde overtredingen (...). Deze herstellordering werd in 2013 door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid positief geadviseerd.

Fundamenteel blijft het gegeven dat met de omvorming van het pand tot een meergezinswoning met 1 éénslaapkamer-appartement, 5 kamers en 2 studio's een kwalitatieve eengezinswoning verloren gaat. Een dergelijke omvorming is in strijd met het algemeen bouwreglement (zie hoger).

Het toevoegen van een appartement in de kelder betekent absoluut geen meerwaarde voor zowel de entiteit zelf als het project in zijn geheel. De entiteit heeft door zijn ligging op -1, met weliswaar natuurlijke lichtinval aan de achterzijde, een zeer lage woonkwaliteit. Deze entiteit in combinatie met de 8 reeds aanwezige kamers (die nu worden omgevormd tot 5 kamers en 2 studio's, waarvan 1 studio niet voldoet aan de minimale oppervlakenormen) kan in geen geval beschouwd worden als compensatie voor de verloren gegane eengezinswoning. Gezien het eenzijdige programma heeft deze entiteit een groot potentieel om ingenomen te worden door (één of meerdere) studenten, wat sowieso een verzwaring van het reeds overladen woonprogramma betekent. Bovendien wordt de voorgestelde uitdieping van het kelderniveau – noodzakelijk om een minimale vrije hoogte te bekomen – als weinig realistisch beschouwd (vanuit technische haalbaarheid). Het gegeven dat deze ruimte in het verleden als opslagruimte werd gebruikt, bevestigt de lage kwaliteiten om deze ruimten om te vormen tot een volwaardige woonst.

In de marge wordt opgemerkt dat de huidige toestand niet correct wordt weergegeven. De kamer aan de straatzijde op het gelijkvloers geeft rechtstreeks uit op een garagepoort. Een

dergelijk toestand – die ondertussen reeds een 3-tal jaar in gebruik is – geeft weinig blijk van een hoge ambitie op het vlak van woonkwaliteit.

Naast deze overwegingen wordt het beoogde woningtype beoordeeld vanuit de 'woningtypetoets'. De woningtypetoets is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Deze toets geeft aan welk type woning op dit perceel op zijn plaats is en wil hierbij vooral ook inspelen op de sterke vraag naar gezinsvriendelijke woningen binnen de stad Gent. De woningtypetoets vertrekt van zes objectieve vragen die voortkomen uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De toets wordt geobjectiveerd door het toekennen van een score per vraag. De eindscore geeft dan een indicatie van het gewenst woningtype.

Met een eindscore van 8 geeft de woningtypetoets voor dit pand de voorkeur aan het behoud van een eengezinswoning. Het perceel ligt langs de Zwijnaardsesteenweg, een invalsweg met gemengd woningtype (score 1). De panden in de onmiddellijke omgeving (links, rechts en overzijde) zijn minstens voor de helft eengezinswoningen, maar minder dan $\frac{3}{4}$ (score 1). De onmiddellijk aanpalende panden (links en rechts) zijn geen (zuivere) eengezinswoningen (score 0). Er zijn geen mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein (score 2). Het aantal bouwlagen langs de straatkant bedraagt minder dan 3 (score 2). De perceelsconfiguratie in combinatie met het volume is geschikt voor een eengezinswoning, wat bevestigd wordt door de oorspronkelijke toestand (score 2).

Bij een score 8 is in bepaalde gevallen een ander woningtype aanvaardbaar. Het kan dan bvb. gaan om 2 'schakelwoningen', maar in geen geval zal de uitkomst het in deze aanvraag voorgestelde woonprogramma zijn.

Het nieuwe voorstel voor uitbreiding van het dakvolume blijft in wanverhouding met de gevelrij. De perceelsbrede uitbouw in het verlengde van de achtergevel wordt verantwoord op basis van enkele referenties in de omgeving. Het klopt inderdaad dat er dakuitbouwen aanwezig zijn, maar geen enkele op een bouwdiepte voorbij de 10 m. De voorziene dakuitbouw creëert aan de achterzijde een volwaardige 3e bouwlaag op een bouwdiepte van 12 m (zelfs 4e, inclusief de kelder op maaiveldniveau).

Een dergelijk volume past niet binnen het gangbare gabarit in de huizenrij waarvan het pand deel uitmaakt, waar 2 bouwlagen met eventuele 1-lagige, beperkte uitbouw van het zadeldak het gebruikelijke profiel is. Het verschil in bouwdiepte op +2 tussen het nieuwe volume (12 m) en het aanpalende zadeldak (basis 9 m) is te groot om dergelijke uitbouw aanvaardbaar te maken. Deze enveloppe valt duidelijk buiten een klassieke dakuitbouw. Een dergelijke verhoging van de scheidingsmuur heeft bovendien een nadelige impact inzake lichtafname op de aanpalende percelen tot gevolg.

Zowel het te regulariseren bouwvolume als het beoogde programma zijn stedenbouwkundig niet verantwoordbaar in deze aangesloten huizenrij met een woontypologie van overwegend eengezinswoningen met hier en daar gelijkvloerse handelspanden. Het voorstel houdt onvoldoende rekening met de beperkingen van het perceel zelf en de onmiddellijke omgeving.

In de marge wordt nog verwezen te worden naar het naburige pand (huisnr. 772) waar dezelfde aanvrager eenzelfde wederrechtelijke verbouwing uitvoerde (...).

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

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

De vraag stelt zich of de (wederrechtelijk verbouwde) woning al dan niet een 'te beschermen eengezinswoning' is.

Een te beschermen eengezinswoning wordt in artikel 1 (definities) van het bouwreglement als volgt gedefinieerd:

"Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt."

Onder de 'totale vloeroppervlakte van een woongebouw' wordt het volgende verstaan:

"De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

...

Worden – bij eengezinswoningen – niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20 m."

De woning heeft in haar oorspronkelijke toestand (= vergunde toestand), per niveau, de volgende vloeroppervlakten met minimumhoogte 2,20 m:

- niveau -1: 0 m² (hoogte tussen vloer en plafond bedraagt slechts 2,10 m);*
- niveau 0: (6,30 m x 11,40 m) + (2,45 m x 1,40 m) = 75,25 m²;*
- niveau +1: 6,30 m x 11,40 m = 71,82 m²;*
- niveau +2: (6,30 m x 6,80 m) + (2,80 m x 1,80 m) = 47,88 m²;*
- niveau +3: 6,30 m x 0,60 m = 3,78 m².*

De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt aldus:

75,25 m² + 71,82 m² + 47,88 m² + 3,78 m² = 198,73 m².

Hieruit volgt dat de woning een te beschermen eengezinswoning is.

In zijn beroepschrift stelt appellant dat "uit het oorspronkelijke bouwplan uit 1953 blijkt dat de vergunde hoogte van de kelderverdieping 2,20 m bedraagt". Dit is geenszins correct, de

op plan vermelde afstand van 2,20 m betreft het hoogteverschil tussen de vloerpas van het gelijkvloers en de vloerpas van de kelderverdieping, de destijds vergunde binnenhoogte van de kelderverdieping (hoogte vloer tot plafond) bedraagt dus eerder $\pm 2,00$ m.

Appellant verwijst ook naar een verklaring van de vorige eigenaar waarin gesteld wordt dat de benedenverdieping dienst deed als atelier/opslagplaats voor de lederwarenwinkel en niet als kelderruimte. Of deze ruimte nu als 'atelier/opslagplaats' of als 'kelder' dienst deed heeft echter geen belang (een kelder is trouwens ook een 'opslagplaats'), het is de binnenhoogte van de ruimte die determinerend is.

Artikel 20 van het bouwreglement bepaalt dat een te beschermen eengezinswoning niet mag worden omgevormd tot een meergezinswoning.

De aanvraag, die de omvorming en uitbreiding van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 8 woonentiteiten (1 appartement, 2 studio's en 5 kamers) beoogt, is bijgevolg in strijd met artikel 20.

In uiterst subsidiaire orde dient ook vermeld dat de aanvraag strijdig is met artikel 28, daar studio 2 niet over een vloeroppervlakte beschikt van minimum 30 m² met minimumhoogte 2,20 m.

De op het plan vermelde oppervlakte van 29,20 m² op de 2^e verdieping betreft de totale vloeroppervlakte op deze verdieping, hiervan dienen nog de gedeelten lager dan 2,20 m afgetrokken te worden (tezamen ± 5 m² groot: de voorste dakuitbouw heeft door de schuine zijwanden slechts over een breedte van $\pm 1,8$ m een minimumhoogte van 2,20 m en het dak zelf heeft pas op een diepte van $\pm 2,1$ m t.o.v. de voorgevellijn binnenin een hoogte van 2,20 m), waardoor de oppervlakte tot $\pm 24,20$ m² gereduceerd wordt. Zelfs als men de ruimte hoger dan 2,20 m meetelt in de mezzanine (1,41 m² volgens plan, nauwelijks gelijkwaardig met de nuttige oppervlakte die men op de 2^e verdieping verliest door het plaatsen van een binnentrap) bedraagt de totale oppervlakte met minimumhoogte 2,20 m nog steeds maar $\pm 25,6$ m².

De voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 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 (in dit geval bouwverordening) niet als 'beperkt' te beschouwen is (...).

Het opdelen van een 'te beschermen eengezinswoning' in een meergezinswoning met 8 woonentiteiten heeft geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", en is pertinent strijdig met de algemene strekking van het Algemeen Bouwreglement, zodat het hier dus geen 'beperkte afwijking' betreft die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1, § 1 VCRO valt. Er kan bovendien ook op procedureel vlak geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO om reden dat de aanvraag slechts aan een 'beperkt'

openbaar onderzoek werd onderworpen (zie rubriek 1.5), terwijl er om af te wijken op stedenbouwkundige voorschriften een 'volledig' openbaar onderzoek vereist is.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

Niettemin dient toch vermeld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen (...) integraal kan bijgetreden worden.

...

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 beslist de verwerende partij op 4 juni 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

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

De vraag stelt zich of de (wederrechtelijk verbouwde) woning al dan niet een 'te beschermen eengezinswoning' is.

Een te beschermen eengezinswoning wordt in artikel 1 (definities) van het bouwreglement als volgt gedefinieerd:

"Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt."

Onder de 'totale vloeroppervlakte van een woongebouw' wordt het volgende verstaan:

"De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

(...)

Worden – bij eengezinswoningen – niet in rekening gebracht : de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20 m."

De vorige eigenaar, de heer Jonas De Coster, bouwheer en eigenaar tot 2004, verklaarde dat de benedenverdieping ter hoogte van het maaiveld, -1 aan de straatzijde, altijd dienst heeft gedaan als atelier / opslagplaats voor de lederwarenwinkel en niet als kelder.

Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat het hier niet gaat om een te beschermen eengezinswoning aangezien niveau -1 ook kan meegeteld worden.

De aanvraag strijdig is met artikel 28, daar studio 2 niet over een vloeroppervlakte beschikt van minimum 30 m² met minimumhoogte 2,20 m.

De aanvrager voegt een beperkt gewijzigd plan toe aan het dossier. Door de verschuiving van een binnenmuur (supprimeren van een overbodig stuk gang) wordt de oppervlakte van studio 2 vergroot tot 30,06 m² (met minimumhoogte 2,20 m). Hierdoor wordt voldaan aan het reglement van de stad.

De aanpassing van plan is mogelijk conform art. 4.3.1. VCRO en voldoet aan de voorwaarden van dit artikel. De aanpassing komt er in reactie op een advies (van de PSA). Er worden geen rechten van derden geschonden. De aanpassing is uiterst beperkt (louter verschuiving binnenmuur) en heeft verder geen enkele impact op de inrichting van het gebouw of van andere kamers. De aanpassing staat in functie van de goede ruimtelijke ordening.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

In haar besluit van 10 april 2014 stelde de deputatie dat het uitbreiden van de woning in de verdieping -1 aanvaardbaar is, dat het realiseren van een kamerwoning aanvaardbaar is, aangezien een gezonde mix van woningtypologieën in de omgeving ontstaat en dat de dakuitbouw aanvaardbaar is als deze slechts 1 niveau omvat;

Huidige aanvraag voorziet de afbraak van het bovenste niveau van de dakuitbouw. De oorspronkelijke dakhelling van de zolderruimte wordt hersteld, waardoor op niveau 3 enkel nog een mezzanine voorzien wordt bij de studio op niveau 2.

Deze dakuitbouw reikt tot een bouwdiepte van 12 m en past in de directe omgeving (zie bv. vergunde uitbouwen in achtergevels nr. 766 en 772), waar geen enkele eenvormigheid aanwezig is in de achtergevels. (zie foto's bij beroepschrift)

*Het appartement op verdieping -1 voldoet aan de kwaliteitseisen van het bouwreglement. Enkel de badkamer en de inkom hebben geen natuurlijk licht, alle andere kamers wel. De grote tuinramen voorzien het appartement van meer dan voldoende rechtstreeks licht.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 20 en 28 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, van artikel 4.3.1, §1, a en artikel 4.7.23 VCRO, de materiële motiveringsplicht, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Het CBS overwoog het volgende:

(...)

In het verslag van de PSA werd het volgende overwogen:

(...)

De deputatie overwoog het volgende:

(...)

De deputatie vertrekt dus van een zogenaamde verklaring welke geen enkele stedenbouwkundige waarde heeft.

Het CBS en de PSA hebben hun analyse gemaakt op basis van de plannen en archiefstukken.

Het betrof stedenbouwkundig een kelder en dat het eventueel als opslagplaats werd gebruikt (wat niet aangetoond wordt en door deputatie ook niet werd onderzocht) doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige invulling namelijk dat het om een kelder gaat;

Bovendien is deze verklaring welke geen enkele juridische waarde heeft zelfs van geen belang vermits er een andere voorwaarde niet is vervuld namelijk er is geen vrije hoogte < 2,20 m. De deputatie heeft dat punt trouwens niet betwist.

De schending van het Algemeen Bouwreglement staat vast.

Bijkomend. De deputatie heeft dus een onjuiste motivering en heeft de feiten zoals ze vastgesteld door het CBS en de PSA niet onderzocht en deze motieven werden zeker niet weerlegd.

De motivering is dus gebrekkig, onvoldoende en foutief. Het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden, wegens gebrek aan onderzoek door de deputatie.

Het gaat dus om een te beschermen eengezinswoning derhalve kan er nooit een meergezinswoning op voormelde plaats vergund worden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij het niet eens is met de veronderstelling dat het niveau -1 niet meegerekend mag worden bij het bepalen van de vloeroppervlakte om te beoordelen of er al dan niet sprake is van een te beschermen eengezinswoning in de zin van artikel 1 van het

algemeen bouwreglement van de stad Gent. Zij verwijst naar de motieven die zij in de bestreden beslissing verstrekt en stelt dat zij op basis van correcte feitelijkheden tot een andersluidend oordeel dan de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan komen. Aangezien de aanvraag tot opsplitsing geen betrekking heeft op een te beschermen eengezinswoning, kan zij worden vergund.

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De discussie die gevoerd werd, heeft betrekking op de vraag of de oppervlakte van verdieping -1 al dan niet dient meegeteld te worden. Indien de oppervlakte van deze verdieping meegerekend wordt, kan niet betwist worden (en wordt ook niet betwist) dat er geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning in de zin van art. 20.

Het College van burgemeester en schepenen heeft in het besluit dd. 12.02.2015 louter en alleen geoordeeld dat de vrije hoogte van deze benedenverdieping slechts 2,10 m bedraagt, zodat deze oppervlakte niet zou kunnen meegerekend worden.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft zich in het verslag dd. 06.05.2015 louter gebogen over de vraag naar de vrije hoogte van deze verdieping.

Dit terwijl de discussie over de vrije hoogte van een bouwlaag pas relevant is wanneer er sprake is van een kelder of een zolder.

De definitie van de ‘totale vloeroppervlakte’ in het bouwreglement is duidelijk:

(...)

Met andere woorden, indien de verdieping in kwestie geen kelder (of zolder) betreft, is er geen reden om te onderzoeken wat de vrije hoogte van de ruimte is. *De oppervlakte van deze ruimte moet dan automatisch meegerekend worden in de totale vloeroppervlakte.*

Het volgende standpunt van de PSA is dan ook manifest fout:

“Of deze ruimte nu als 'atelier/opslagplaats' of als 'kelder' dienst deed heeft echter geen belang (een kelder is trouwens ook een 'opslagplaats'), het is de binnenhoogte van de ruimte die determinerend is.”

Noch het College, noch de PSA heeft zich uitgesproken over de vraag of de benedenverdieping een kelder is.

Nochtans had tussenkomende partij reeds in de beschrijvende nota bij de aanvraag het volgende aangegeven:

(...)

Deze opmerking werd nogmaals herhaald door tussenkomende partij in het beroepsschrift (...). De PSA heeft hier enkel (naast de kwestie) op geantwoord door te stellen dat enkel de vrije hoogte van de benedenverdieping relevant is, niet de functie.

Ook de verzoekende partij doet in het verzoekschrift nog altijd foutief uitschijnen dat enkel de vraag naar de vrije hoogte van de ruimte relevant is.

De Deputatie heeft de definitie van de ‘totale vloeroppervlakte’ wel correct toegepast.

(...)

Verzoekende partij brengt geen enkel element voor dat deze analyse van de Deputatie weerlegt. Verzoekende partij betwist niet dat deze ruimte in het verleden als atelier en dus niet als kelder gebruikt werd.

De Deputatie heeft op basis van een eigen onderzoek vastgesteld dat er geen sprake is van een kelder. **Dit is een feitelijke appreciatie.** Indien verzoekende partij meent dat de Deputatie zich op foutieve feiten gebaseerd heeft, draagt verzoekende partij hiervoor de bewijslast.

Verzoekende partij blijft hiertoe manifest in gebreke. Zij brengt geen enkel stuk voor om de feitelijke appreciatie van de Deputatie tegen te spreken.

Verzoekende partij stelt enkel dat de verdieping “stedenbouwkundig een kelder” betrof. Het is voor tussenkomende partij volstrekt onduidelijk waarom de verdieping in kwestie “stedenbouwkundig” een kelder zou zijn. Hiermee wordt niet aangetoond dat de beoordeling van de Deputatie kennelijk onredelijk is.

De stelling van verzoekende partij dat de verklaring van de vorige eigenaar niet relevant zou zijn aangezien er geen vrije hoogte zou zijn van 2,20 m, is zoals hoger aangehaald foutief gelet op de definitie van de ‘totale vloeroppervlakte’ in art. 1 van het reglement.

Verzoekende partij kan onmogelijk stellen dat de Deputatie haar standpunt onvoldoende zou gemotiveerd hebben t.a.v. de standpunten van het College en van de PSA. Geen van deze beide instanties hebben zich immers uitgesproken over de vraag of de benedenverdieping als kelder kon beschouwd worden. Zij hebben dit element straal genegeerd.

Er rustte op dit punt op de Deputatie dan ook geen extra motiveringsplicht.

Ten overvloede moet erop gewezen worden dat een kelder bij uitstek enkel een verdieping betreft die zich onder het maaiveld bevindt.

In casu bevindt de benedenverdieping zich weliswaar onder het niveau van de straat, maar niet onder het maaiveld van het perceel. Dit wordt overigens toegegeven door het College, dat in het besluit in eerste aanleg spreekt over “de kelder op maaiveldniveau” (zie stuk 2, p 6) Een verdieping die rechtstreeks (d.w.z. zonder enig niveauverschil) overgaat in de tuinzone kan onmogelijk beschouwd worden als een “kelder”.

De rest van het perceel bevindt zich op het niveau van deze benedenverdieping. Ook om deze reden is er duidelijk geen sprake van een kelder. Tenslotte is deze verdieping nota bene ruimer dan alle andere verdiepingen, daar waar een kelder gebruikelijk slechts een deel van de gelijkvloerse oppervlakte beslaat.

...”

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Het verweer in de antwoordnota's van de deputatie en van de tussenkomende partij komt erop neer dat rekening moet gehouden worden met de verklaring van de heer De Coster Johan dat het niet om een kelder zou gaan.

Dit verweer faalt omwille van volgende redenen:

Het loutere gebruik kan een kelderverdieping het karakter van kelderverdieping niet ontnemen. Het begrip kelder of kelderverdieping dient enkel verstaan te worden als bouwkundig begrip, d.i. vanuit de positie van die verdieping of bouwlaag t.o.v. de andere verdiepingen of bouwlagen in het gebouw. Anders gezegd: het is niet omdat de kelder een bepaalde functie (wonen, atelier, berging, garage, ...) vervult of van functie wijzigt, dat die kelderverdieping geen kelderverdieping meer zou zijn.

De antwoordnota van de deputatie is zeer bondig en vooral nietszeggend: "De deputatie kan op basis van correcte feitelijkheden tot een andersluidend oordeel (...) komen."

Het verweer gaat echter voorbij aan het gegeven dat de deputatie geen enkel feitelijk gegeven vermeldt in haar besluit als bewijs dat het niet om een kelder gaat, behoudens de verklaring m.b.t. het vermeende gebruik van de kelderverdieping als atelier-opslagplaats.

In de antwoordnota van de tussenkomende partij wordt (onrechtstreeks) bevestigd dat de deputatie tekort is geschoten "in haar onderzoek naar de feitelijke situatie". De tussenkomende partij vermeldt immers dat de deputatie op basis van eigen onderzoek heeft vastgesteld dat er geen sprake is van een kelder (antwoordnota tussenkomende partij - pagina 8).

Indien dit al waar zou zijn, blijkt dit echter geenszins uit het aangevochten besluit, zodat de formele motiveringsplicht is geschonden: in het aangevochten besluit wordt nergens melding gemaakt van een eigen onderzoek van de deputatie de eigenschappen van de desbetreffende verdieping en de positie van die verdieping t.o.v. de rest van het gebouw, zodat geen enkel concreet element vermeld wordt dat de argumenten van het CBS en van de PSA waarom het hier bouwkundig een kelder betreft, zou kunnen weerleggen.

De deputatie noch de tussenkomende partij betwisten dat het hier gaat om een niveau op -1.

De deputatie noch de tussenkomende partij betwisten dat de verdieping -1 gelegen is onder de gelijkvloerse verdieping.

Het CBS en de PSA beschouwen de verdieping -1 als de kelderverdieping van dit gebouw. Bouwkundig gaat het immers om de verdieping die een niveau onder het gelijkvloers ligt. De gelijkvloerse verdieping van dit gebouw sluit aan met het maaiveld aan de straatkant.

De structuur van het gebouw zelf, waarbij de gelijkvloerse verdieping ligt op de hoogte van het maaiveld aan de straatkant, is bepalend voor de begripsomschrijving van de overige bouwlagen in het gebouw.

De tussenkomende partij probeert het niveau -1 (gelegen onder de gelijkvloerse verdieping, waarvan zij zelf het karakter als gelijkvloers niet betwist) te bestempelen als een onderliggende bouwlaag, die echter geen kelderniveau zou zijn, en dit omwille van de aansluiting van deze ondergrondse verdieping met een maaiveldniveau aan de tuinkant, en omwille van een vermeend gebruik.

De tussenkomende partij kan echter het onzorgvuldig onderzoek en het gebrek aan formele motivering van de deputatie hiermee niet ongedaan maken.

De tussenkomende partij is ook steeds uitgegaan van het standpunt dat het om een kelder ging.

Dat blijkt uit de poging van de tussenkomende om plannen toe te voegen van 1953 om zogenaamd het bewijs te leveren dat er vrije hoogte was van 2,20 m zodat de kelder in rekening diende gebracht te worden voor de berekening van de vloeroppervlakte.

Objectieve studie van de juiste plannen heeft echter aangetoond dat de er slechts sprake is van 2,10 m vrije hoogte, zodat de kelder niet kan meegerekend worden.

De eengezinswoning kan dus niet omgevormd worden tot een meergezinswoning vermits de oppervlakte kleine is dan 250 m².

...

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

Eerst en vooral dient herhaald te worden dat de vraag of de benedenverdieping al dan niet beschouwd moet worden als een kelderverdieping een feitelijke appreciatie vormt. Verzoekende partij tracht Uw Raad ertoe te brengen om deze feiten te herbeoordelen. Uw Raad kan evenwel enkel nagaan of het besluit van de Deputatie gebaseerd is op juiste feitelijke gegevens en of de Deputatie op basis van deze gegevens in redelijkheid tot haar besluit kon komen.

Verzoekende partij toont niet aan dat het oordeel van de Deputatie gebaseerd zou zijn op onjuiste feitelijke gegevens (zij betwist de door de Deputatie aangehaalde feiten niet) en toont evenmin aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Verzoekende partij toont niet aan dat de Deputatie niet op basis van het gebruik van deze ruimte tot de conclusie kon komen dat er geen sprake is van een kelder. De stad Gent heeft in het bouwreglement geen definitie gegeven van het begrip kelder. Derhalve dient teruggevallen te worden op het dagdagelijks taalgebruik. De Deputatie kon gelet hierop perfect in alle redelijkheid oordelen dat een ruimte die gebruikt wordt voor professionele doeleinden geen kelder is.

Evenmin kan de verzoekende partij volhouden dat de Deputatie onvoldoende gemotiveerd zou hebben waarom er hier geen sprake is van een kelder.

Het College van burgemeester en schepenen heeft zelf immers niet geargumenteed waarom zij de benedenverdieping niet meerekent in de totale vloeroppervlakte.

Nochtans heeft tussenkomende partij in de beschrijvende nota bij de aanvraag uitdrukkelijk aangegeven waarom deze benedenverdieping niet kan beschouwd worden als een kelder en dus wel moest meegerekend worden:

(...)

Verzoekende partij is hier nooit op ingegaan. Nergens in het weigeringsbesluit dd. 12.02.2015 stelt verzoekende partij dat er sprake is van een kelder, laat staan dat zij motiveert waarom.

Tussenkomende partij heeft ook in het beroepschrift in hoofddorde nogmaals geargumenteed dat er geen sprake is van een kelder.

Ook de PSA heeft niet gereageerd op dit argument. Integendeel, volgens de PSA is het niet eens van belang of er sprake is van een kelder of niet, enkel de vrije hoogte van de verdieping zou relevant zijn. Dit standpunt strijdt uiteraard manifest met het bouwreglement, hetgeen overigens niet betwist wordt door verzoekende partij.

Aangezien noch het College noch de PSA ooit zijn ingegaan op de vraag of de benedenverdieping beschouwd kan worden als een kelder (ondanks de herhaalde argumentatie dienaangaande van de aanvrager, zowel in de beschrijvende nota als in het beroepschrift), kan verzoekende partij nu niet beweren dat de Deputatie dienaangaande onvoldoende motieven zou opgenomen hebben in het bestreden besluit.

In tegenstelling tot het College en de PSA heeft de Deputatie wel een onderzoek gevoerd naar het karakter van de benedenverdieping en heeft zij op gemotiveerde wijze geoordeeld dat er geen sprake is van een kelder. De Deputatie heeft een eigen onderzoek gevoerd door de aangebrachte verklaring van de vorige eigenaar te onderzoeken en door dit aspect uitdrukkelijk te behandelen in het besluit. Verzoekende partij is bijzonder slecht geplaatst om te beweren dat de Deputatie geen onderzoek gevoerd zou hebben naar het karakter van de benedenverdieping, nu zij niet kan betwisten dat zijzelf dit aspect volledig genegeerd heeft in het weigeringsbesluit dd. 12.02.2015.

De verzoekende partij gaat vervolgens (voor het eerst in deze procedure) in op de ligging van de benedenverdieping. De verzoekende partij verwijst in de memorie van wederantwoord naar het maaiveld van de straat. Aangezien de verdieping onder dit maaiveld van de straat zou liggen, zou er sprake zijn van een kelder.

Het maaiveld van de straat is echter niet relevant om te beoordelen of er sprake is van een kelderverdieping. Enkel het maaiveld van het perceel waarop het gebouw zich bevindt, kan relevant zijn.

Verzoekende partij ontkent niet dat de benedenverdieping boven het maaiveld van het perceel gelegen is. Dit kan ook niet ontkend worden, nu deze verdieping rechtstreeks (zonder niveauverschil) uitgaat op de tuin.

Tenslotte stelt verzoekende partij dat ook tussenkomende partij ervan uit zou gaan dat er sprake is van een kelder, aangezien tussenkomende partij plannen bijgevoegd heeft om aan te tonen dat de vrije hoogte van deze verdieping 2,20m bedroeg.

Deze stelling is bijzonder bedroevend. Verzoekende partij weet goed genoeg dat tussenkomende partij in hoofddorde steeds geargumenteed heeft dat er geen sprake is van een kelder. Het volstaat om dienaangaande te verwijzen naar de beschrijvende nota en naar het beroepschrift. Bovendien ligt er hoegenaamd geen objectief bewijs voor dat de vrije hoogte van deze ruimte minder dan 2,20 m zou bedragen, zoals verzoekende partij ten onrechte stelt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel voert de schending aan van artikel 20 en 28 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

2.

Artikel 28 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat de minimale totale vloeroppervlakte van een studio 30 m² bedraagt en de vrije hoogte tussen vloer en plafond van de studio bij verbouwing niet lager mag zijn dan 2,20 meter.

Ter adstructie van de schending van artikel 28 van het algemeen bouwreglement verwijst het middel louter naar de beslissing van 12 februari 2015 in eerste administratieve aanleg en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij bewaart het stilzwijgen over de planaanpassing in administratief beroep, na het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om de strijdigheid met artikel 28 van het algemeen bouwreglement te remediëren. Zij betwist niet dat de aanvraag daarmee in overeenstemming met genoemd artikel 28 gebracht is. Evenmin legt zij uit waarom de planaanpassing onwettig zou zijn.

De aangevoerde schending van artikel 28 van het algemeen bouwreglement kan niet worden aangenomen.

3.1.

Artikel 20 van het algemeen bouwreglement verbiedt de omvorming van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning.

Luidens artikel 1 van het algemeen bouwreglement wordt een eengezinswoning als een te beschermen eengezinswoning beschouwd, als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt.

De 'totale woonoppervlakte van een woongebouw' is volgens hetzelfde artikel 1 de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. Bij eengezinswoningen mogen bij die berekening niet worden meegeteld: "de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20 meter".

3.2.

De verzoekende partij voert aan dat de oppervlakte van de verdieping -1, die voor de inrichting van een appartement bestemd wordt, niet in aanmerking genomen mag worden voor de berekening van de totale vloeroppervlakte. De te verbouwen woning bereikt aldus de minimumdrempel van 250 m² niet, moet om die reden als een te beschermen eengezinswoning worden beschouwd en valt als dusdanig onder de verbodsregel van artikel 20 van het algemeen bouwreglement. Ter ondersteuning van haar kritiek beroept de verzoekende partij zich op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de vloeroppervlakte van het niveau -1 van de berekening uitsloot omdat de hoogte tussen de vloer en het plafond 2,10 meter bedraagt, en op een totale vloeroppervlakte van de woning van 198,73 m² uitkomt.

Om daar andersluidend over te beslissen, steunt de verwerende partij in de bestreden beslissing op een door de tussenkomende partij in administratief beroep bijgebrachte handgeschreven verklaring van de vorige eigenaar dat de benedenverdieping als atelier/opslagplaats voor de toen in het pand gevestigde lederwarenwinkel en niet als kelder dienst gedaan heeft. De verwerende partij besluit daaruit dat de vloeroppervlakte van de verdieping -1 wel degelijk in rekening gebracht moet worden, dat de totale vloeroppervlakte 205 m² overschrijdt en dat het dus niet om een te beschermen eengezinswoning gaat.

Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij aldus op basis van een eigen onderzoek vastgesteld dat de verdieping -1 voor professionele doeleinden gebruikt werd en geen kelder is. De tussenkomende partij stelt dat het om een feitelijke appreciatie gaat en dat de verzoekende partij faalt in haar bewijslast van het tegendeel. De in artikel 1 van het algemeen bouwreglement bepaalde vrije hoogte van minimaal 2,20 meter doet dan ook niet ter zake.

3.3.

De zienswijze van de verwerende en de tussenkomende partij faalt naar recht. De correcte betekenis die aan een begrip toekomt, is geen zaak van appreciatie maar van interpretatie. Bij

gebrek aan een reglementaire definitie moet 'kelder' in de spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, dat wil zeggen het "gedeelte van een (gemetseld) gebouw dat beneden het terreinpeil ligt, tussen de begane grond en de fundamenteën, dienend als bergplaats, voor opstelling van ketels enz." (Van Dale, Groot woordenboek der Nederlandse taal). Een 'kelder' kan zeer uiteenlopende activiteiten herbergen, zoals ook mag blijken uit de opsomming van samenstellingen, waarin het eerste lid de activiteit aanduidt, die in het woordenboek onder die eerste betekenis gegeven wordt. Of het gebruik al dan niet professioneel is, doet niet ter zake. Het kan daarbij niet de bedoeling van de stellers van het algemeen bouwreglement zijn geweest dat een onder de begane grond gelegen ruimte, afhankelijk van het gebruik dat een vorige eigenaar daarvan gemaakt heeft, niet aan de kwaliteitseis van een vrije hoogte van 2,20 meter zou moeten voldoen om te bepalen of er sprake is van een te beschermen eengezinswoning. Dat de beperkte betekenis die de verwerende en de tussenkommende partij voorstaan onjuist is, blijkt overigens ook uit artikel 30 van het algemeen bouwreglement dat het heeft over een kelder die als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of een appartement, of als kamer of studio gebruikt wordt. Rechtsregels van eenzelfde verordening moeten in samenhang met elkaar worden geïnterpreteerd.

3.4.

Het verweer "ten overvloede" van de tussenkommende partij dat de benedenverdieping uitkomt op het maaiveld van de tuin en dat enkel het maaiveld van het perceel relevant is, wordt niet bijgetreden. Aan de straatzijde ligt de benedenverdieping onder het maaiveld, wat wel degelijk relevant is. De tussenkommende partij heeft daarbij zelf in haar aanvraag en op de plannen de betrokken verdieping consequent als "verdieping -1" of als "niveau -1", onder het gelijkvloers, aangeduid.

3.5.

De conclusie in de bestreden beslissing dat de woning geen te beschermen eengezinswoning is en niet onder het door artikel 20 van het algemeen bouwreglement bepaalde verbod op omvorming tot een meergezinswoning valt, steunt op een in rechte onaanvaardbare motivering.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, wordt niet ingewilligd aangezien het in strijd is met artikel 33 van het DBRC-decreet. Die bepaling verplicht om de kosten ten laste te leggen van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koen BEKAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het regulariseren en verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9000 Gent, Zwijnaardsesteenweg 760 met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 635L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 23 januari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF