

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0106  
in de zaak met rolnummer 1314/0784/A/7/0749

Verzoekende partij	de heer <b>Ignace VAN COUTER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Michiel DEWEIRDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de heer <b>Francis DE GRAEVE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 24 februari 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van een opslagruimte naar loft op een perceel gelegen te 9981 Bellem, De Craenestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 96r.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 oktober 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Michiel DEWEIRDT voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Robin SLABBINCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 25 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van een opslagruimte naar een loft op een perceel gelegen te 9881 Bellem, De Craenestraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Rooilijn- en gabarietenplan Bellemdorpweg" dat definitief werd goedgekeurd door de verwerende partij op 18 juni 2009. Volgens het bestemmingsplan is het perceel gelegen in een zone voor centrumfuncties, is gabariet C van toepassing en wordt het hoofdvolume voorgesteld als te behouden gabariet.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2013 tot en met 12 januari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 9 januari 2014 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 februari 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

*De bouwplaats situeert zich in het centrum van de woonkern van Bellem in een omgeving die zich kenmerkt door een dicht bebouwingspatroon. We treffen er zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als handelszaken aan..*

*Op het perceel bevindt zich een bestaande handelszaak met woongelegenheden.*

*De voorliggende aanvraag betreft het realiseren van een loft binnen de bestaande winkelruimte. De beschikbare ruimte wordt ingericht in functie van het vestigen van de woonfunctie. Het openbaar onderzoek met betrekking tot deze aanvraag gaf aanleiding tot een bezwaarschrift waarin melding gemaakt wordt van een bestaande erfdienstbaarheid. De toegang tot het eigendom via de De Craenestraat kan enkel genomen worden in functie van de winkeluitbating.*

*De bouwplannen duiden aan dat voor de woonfunctie de toegang genomen wordt via de De Craenestraat. Het verzwaren van de bestaande erfdienstbaarheid is strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De toegang tot de loft dient genomen te worden via de Bellemdorpweg.*

*De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften voor het RUP. Ingevolge de ligging in het eigenlijke centrum*

van Bellem betekent het vestigen van een woonfunctie binnen een bestaand vergund gebouw in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften. De voorliggende aanvraag is bijgevolg voor vergunning vatbaar mits het nemen van de toegang via de Bellemdorpweg.

Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies en maakt dit als het hare. De stedenbouwkundige kan worden verleend. De toegang via de De Craenestraat wordt uit de vergunning gesloten. De toegang tot de woning dient genomen te worden via de Bellemdorpweg.

#### **Project-MER-screening**

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.-screening (B.S. 20 april 2012).

#### **Watertoets**

Het voorliggende project is gelegen in een niet overstromingsgevoelig gebied en heeft met andere woorden beperkte invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 1 oktober 2004. Er dient te worden voldaan aan de opgelegde voorwaarden. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Er kan een positieve uitspraak gebeuren voor dit dossier.

...

De toegang via de De Craenestraat wordt uit de vergunning gesloten. De toegang tot de woning dient genomen te worden via de Bellemdorpweg.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 1 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **De juridische aspecten**

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde GRUP als meest recente en gedetailleerde plan.

Volgens het bestemmingsplan is het eigendom gelegen in een zone voor centrumfuncties, is gabariet C van toepassing en wordt het hoofdvolume voorgesteld als te behouden gabariet.

Artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt: “...  
2.2.1 bestemming

- De zone voor centrumfuncties is bestemd voor een verweving van centrumfuncties in een aaneengesloten bebouwingspatroon. De volgende functies zijn toegelaten: woonegelegenheden, detailhandel, diensten en horeca.
- Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden. Nachtwinkels, dancings en belwinkels zijn niet toegelaten

- *Het is verboden om hoofdgebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie op hetzelfde perceel, tenzij in het geval dat het bestaande gabariet verplicht moet behouden worden.*
- *In de delen van de zone, waar gabariet A van toepassing is (zie aanduiding grafisch plan), zijn meergezinswoningen toegelaten. In de overige delen van de zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. ...”.*

*Voorliggend project is niet in overeenstemming met artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Het voorgestelde ontwerp voorziet immers in het wijzigen van de functie van een deel van de handelsruimte naar extra woongelegenheid. Met andere woorden wordt via de voorgestelde functiewijziging een bijkomende woongelegenheid gecreëerd naast de reeds bestaande woongelegenheid aan de straatzijde. De oprichting van een meergezinswoning is evenwel expliciet uitgesloten in de zone voor centrumfuncties waar gabariet C van toepassing is, enkel waar gabariet A van toepassing is zijn meergezinswoningen toegelaten.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat door het verdwijnen van de opslagruimte bij de buurtwinkel de bestaande handelsfunctie onder druk komt te staan, de plannen / dossier brengen hierover geen duidelijkheid.*

*Ook de overgangsbepalingen van GRUP zijn hieromtrent duidelijk en vermelden in artikel 1.1: “...*

#### *1.1 bestaande situatie*

*De op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen verbouwd en gerenoveerd worden. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. ...”.*

*In dit geval is er dus wel degelijk sprake van een nieuwe activiteit, immers wordt binnen het bestaand volume de functie van het gebouw deels gewijzigd van opslagplaats naar wonen, en bijgevolg dient de aanvraag te beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en zijn meergezinswoningen op deze plaats niet mogelijk.*

*De voorschriften van een GRUP hebben een bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. §1 VCRO bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex*

*3° het aantal bouwlagen.”*

*Evenwel kunnen geen afwijkingen wat betreft bestemming toegestaan worden. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften en dient de aanvraag geweigerd te worden.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.*

*Het ontwerp wijzigt niks aan de bebouwde oppervlakte, bijgevolg is er geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten en worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.*

*Om reden dat geen uitbreiding van bebouwde of verharde oppervlakte wordt voorzien, is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vrijgesteld van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

#### De MER-toets

*Het gaat hier niet om een project opgenomen bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn) of bijlagen.*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

#### De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde GRUP als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Volgens het bestemmingsplan is het eigendom gelegen in een zone voor centrumfuncties, is gabariet C van toepassing en wordt het hoofdvolume voorgesteld als te behouden gabariet.*

*Artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt: “... 2.2.1 bestemming*

- De zone voor centrumfuncties is bestemd voor een verweving van centrumfuncties in een aaneengesloten bebouwingspatroon. De volgende functies zijn toegelaten: woongelegenheden, detailhandel, diensten en horeca.
- Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden. Nachtwinkels, dancings en belwinkels zijn niet toegelaten
- Het is verboden om hoofdgebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie op hetzelfde perceel, tenzij in het geval dat het bestaande gabariet verplicht moet behouden worden.
- In de delen van de zone, waar gabariet A van toepassing is (zie aanduiding grafisch plan), zijn meergezinswoningen toegelaten. In de overige delen van de zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. ...”.

*Voorliggend project is in overeenstemming met artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Het voorgestelde ontwerp voorziet in het wijzigen van de functie van een deel van de handelsruimte naar woongelegheden, doch er kan hier niet gesproken worden van het ontstaan van een meergezinswoning.*

*Bij gebreke aan definitie moet een meergezinswoning worden beschouwd als één pand waarin twee of meer woonentiteiten aanwezig zijn.*

*Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat het voorgebouw boven de winkel één appartement bevat en dat achteraan zich boven het magazijn en de winkel een daarvan losstaande eerste verdieping bevindt, die zeer geschikt is als loft. Er is in deze eerder sprake van afzonderlijke en van elkaar losstaande woonentiteiten en niet van een meergezinswoning.*

*In deze zeer specifieke constellatie kan dan ook niet van een meergezinswoning worden gewaagd.*

*De betrokken eerste verdieping die als loft zou worden omgevormd, wordt op vandaag en vroeger niet gebruikt als opslagruimte voor de buurtwinkel. De handelsfunctie komt derhalve geenszins onder druk te staan door het verdwijnen van deze opslagruimte. Voor de winkel is een voldoende groot magazijn op het gelijkvloers aanwezig. De opslagruimte boven kan ook bezwaarlijk nuttig zijn voor de winkel, nu deze met de trap moet worden bereikt, hetgeen niet praktisch is voor de zeer tijdelijke opslag van te verkopen goederen.*

*Deze huidige opslagruimte heeft momenteel dan ook weinig nut. Er staan enkel wat oude meubelen en wat ‘rommel’.*

*Het gevraagde is dan ook in overeenstemming met het geldende plan.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van*

*het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Samen met de gemeente wordt vastgesteld dat de bouwplaats zich situeert in het centrum van de woonkern van Bellem in een omgeving die zich kenmerkt door een dicht bebouwingspatroon met zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als handelszaken.*

*De toegang tot het eigendom via de De Craenestraat kan enkel genomen worden in functie van de winkeluitleiding. De bouwplannen duiden aan dat voor de woonfunctie de toegang genomen wordt via de De Craenestraat. Het verzwaren van de bestaande erfdiensbaarheid is strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De toegang tot de loft dient vooralsnog genomen te worden via de Bellemdorpweg. Dit betreft geen essentiële wijziging maar past binnen de in art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene mogelijkheid om plaanpassingen door te voeren via voorwaarden, onder meer om tegemoet te komen aan de bezwaren uit het openbaar onderzoek.*

*Het vestigen van een woonfunctie binnen een bestaand vergund gebouw vormt een kwalitatieve verdichting van deze kern. Een dergelijke verdichting kadert binnen een duurzaam ruimtelijk orderingsbeleid en overtreft niet hetgeen gangbaar is binnen dergelijke gebieden.*

*De impact van deze ingreep op appellant zal niet van die aard zijn dat zij de maat van normale burenhinder binnen dergelijke omgevingen zal komen te overstijgen. De inkijk door de dakvlakramen is niet van die aard dat hier een onaanvaardbare situatie ontstaat, binnen dergelijke omgevingen is er steeds een zekere mate van inkijk.*

*De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, en binnen deze omgeving.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden onder de voorwaarde dat de toegang tot de woning dient genomen via de Bellemdorpweg, de toegang via de De Craenestraat wordt uit de vergunning gesloten.  
..."*

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **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. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP *“Rooilijn- en gabarietenplan Bellemdorpweg”* (hierna GRUP), artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij citeert artikel 2.2.1 van het GRUP en stelt dat de aanvraag gelegen is in een ‘*zone voor centrumfuncties*’, waar gabariet C van toepassing is en meergezinswoningen verboden worden.

De verzoekende partij betwist de stelling uit de bestreden beslissing dat het niet om een meergezinswoning gaat. Zij citeert de definitie uit de bestreden beslissing van een meergezinswoning als *“één pand waarin twee of meer woonentiteiten aanwezig zijn”* en haalt aan dat deze terug te vinden is in verscheidene bouwreglementen.

De aanvraag voorziet in het wijzigen van de functie van een deel van de handelsruimte naar extra woongelegenheid, waardoor een bijkomende woongelegenheid ontstaat naast de reeds bestaande woonentiteit aan de straatzijde. Er worden twee woonentiteiten gecreëerd in hetzelfde pand op één en hetzelfde kadastraal perceel, met slechts één toegang via de Bellemdorpweg. De verzoekende partij benadrukt dat het geen afzonderlijke en van elkaar losstaande woonentiteiten betreffen, maar dat het gaat om één aaneengesloten pand met winkelruimte en twee woonentiteiten.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing, door het toestaan van een meergezinswoning, in strijd is met artikel 2.2.1 GRUP, aangezien meergezinswoningen in gabariet C expliciet zijn uitgesloten.

Verder stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet onder één van de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt waardoor de aanvraag dient geweigerd te worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij haar definitie van ‘*meergezinswoning*’ niet betwist. De opbouw van de gebouwen op het perceel maakt duidelijk dat het gaat om twee losstaande woonentiteiten en het feit dat de winkel deze aparte gebouwen verbindt zorgt er niet voor dat er sprake is van een meergezinswoning. Zij benadrukt dat haar motieven afdoende zijn om deze beoordeling te ondersteunen.

3.

De tussenkomende partij herhaalt het standpunt van de verwerende partij dat het gaat om twee volstrekt afzonderlijke en onafhankelijk van elkaar functionerende ééngezinswoningen waar geen gemeenschappelijke delen zijn. De ‘*louter toevallige*’ verbinding door de onderliggende winkelruimte tussen de aanvraag (de loft) en de woning vooraan is onvoldoende om te spreken van een meergezinswoning. De loft ontsluit eveneens via de Bellemdorpweg, maar dit gebeurt via de winkel en niet via de afzonderlijke toegang aan de Bellemdorpweg voor de woning vooraan. De tussenkomende partij stelt dat er sprake is van twee ééngezinswoningen wat door het GRUP logischerwijs wordt toegelaten, aangezien bezwaarlijk kan aangenomen worden dat gabariet C



vooraan aan de Bellemdorpweg, bepalend zou zijn voor de mogelijkheden achteraan op het perceel.

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota dat de toegang tot beide wooneenheden gebeurt via hetzelfde gebouw en dus dezelfde constructie aan de straat. Het GRUP bevat een duidelijke verbodsbepaling tot het optrekken van nieuwe meergezinswoningen in de zone en kan dan ook niet in een soepeler betekenis gelezen worden. De bouwvoorschriften maken geen onderscheid of de woonentiteiten verticaal gestapeld dan wel horizontaal naast elkaar bestaan. De twee woonentiteiten moeten toegang nemen langs de Bellemdorpweg, langs dezelfde voordeur hetgeen aantoont dat ze structureel met elkaar verbonden zijn. Volgens de tussenkomende partij neemt de loft toegang via de winkel wat volgens de verzoekende partij niet blijkt uit de plannen en niet realistisch is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De gedingvoerende partijen betwisten niet dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “*Rooilijn en gabarietenplan Bellemdorpweg*” van toepassing is op het aanvraagperceel.

Artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP stelt:

#### *“2.2.1 bestemming*

*- De zone voor centrumfuncties is bestemd voor een verweving van centrumfuncties in een aaneengesloten bebouwingspatroon. De volgende functies zijn toegelaten: woongelegenheden, detailhandel, diensten en horeca.*

*...*

*- In de delen van de zone, waar gabariet A van toepassing is (zie aanduiding grafisch plan), zijn meergezinswoningen toegelaten. In de overige delen van de zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten...”*

De partijen zijn het erover eens dat het aanvraagperceel gelegen is in een zone voor centrumfuncties waar gabariet C van toepassing is. De oprichting van meergezinswoningen is in deze zone bijgevolg niet toegelaten.

2.

De verzoekende partij betwist de stelling van de verwerende en de tussenkomende partij dat door de aangevraagde functiewijziging (van opslagplaats naar loft) geen meergezinswoning gecreëerd wordt.

3.

Samen met de gedingvoerende partijen stelt de Raad vast dat het GRUP zelf geen definitie bevat van een “*meergezinswoning*”. Bij gebreke van een duidelijke stedenbouwkundige definitie in de decretale regelgeving dient het begrip “*meergezinswoning*” in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden uitgelegd. Aldus dient een pand aanzien te worden als een meergezinswoning als daarin twee of meer woonentiteiten aanwezig zijn. De Raad stelt trouwens vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing eenzelfde definitie hanteert:

*“Bij gebreke aan definitie moet een meergezinswoning worden beschouwd als één pand waarin twee of meer woonentiteiten aanwezig zijn.”*

Geen van de partijen betwist dat door de omvorming van de opslagruimte tot loft een tweede wooneenheid ontstaat in één gebouw binnen eenzelfde kadastraal perceel. Boven de winkelruimte is immers reeds een bestaande woonentiteit aanwezig aan de voorzijde kant Bellemdorppweg.

Vanuit deze vaststelling kan de Raad de visie van de verwerende partij niet bijtreden als zou *“omwille van een specifieke constellatie”* toch kunnen besloten worden dat het niet gaat om een meergezinswoning. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat beide wooneenheden losstaande entiteiten betreffen die niet met elkaar verbonden zijn. De verwerende partij voegt aldus een bijkomende voorwaarde toe aan haar eigen definitie van *“meergezinswoning”*, met name dat de twee woonentiteiten ergens met elkaar fysiek verbonden moeten zijn. Los van de vaststelling dat beide entiteiten wel fysiek verbonden worden doordat zij beide boven het bestaand winkelgedeelte opgericht zijn of worden en dus hiermee verbonden zijn in één pand, is het tevens onduidelijk, en blijkt zulks niet uit de plannen, hoe de toegang tot de loft concreet zal voorzien worden. De oorspronkelijk voorziene aparte toegang via De Craenestraat werd immers uit de vergunning gesloten, zodat toegang moet genomen worden langs de Bellemdorppweg. Een nieuwe toegang is op de plannen niet voorzien, zodat onduidelijk is of de loft enkel bereikbaar zal zijn via de winkel, dan wel via de toegang voor de bestaande wooneenheid, die zich eveneens op de verdieping bevindt.

De verwerende en de tussenkomen partij stellen thans dat een meergezinswoning veronderstelt dat de woonentiteiten onderling verbonden moeten zijn door gemeenschappelijke delen. Los van de vaststelling dat een *post factum* motivering de gebrekkige besluitvorming van de bestreden beslissing niet kan remediëren, doet zulks geen afbreuk aan het feit dat het GRUP zelf geen eigen definitie heeft weerhouden, zodat enkel kan teruggegrepen worden naar de spraakgebruikelijke betekenis. Het louter gegeven dat er geen gemeenschappelijke delen zouden zijn, belet niet dat er nog steeds binnen éénzelfde pand twee woonentiteiten gecreëerd worden. Uit de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, en bij gebrek aan concrete definitie, blijkt niet dat het de bedoeling is geweest om het begrip meergezinswoning beperkend te interpreteren als twee of meer woonentiteiten die verbonden zijn door gemeenschappelijke delen, al of niet horizontaal of verticaal gestapeld. Ten overvloede is, zoals hoger reeds vermeld, *hic et nunc* niet duidelijk hoe de toegang tot de loft zal voorzien worden, zodat de mogelijkheid bestaat dat dit via dezelfde toegangsdeur als voor de bestaande wooneenheid zal gebeuren.

De Raad stelt bijgevolg vast dat de bestreden beslissing het voorwerp van de aanvraag onvoldoende duidelijk omschrijft en onzorgvuldig getoetst heeft aan de duidelijke voorschriften van het GRUP. Mede gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had de verwerende partij op dit punt overigens met des te meer zorgvuldigheid moeten motiveren voor zover zij een andere, en dus niet evidente, beslissing wenste te nemen.

Gelet op de strijdigheid met artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, bestaat er een legaliteitsbelemmering, zodat de verwerende partij de vergunning had dienen te weigeren overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het middel wordt niet verder onderzocht omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om '*in bijkomende orde en in voorkomend geval*' de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Francis DE GRAEVE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de functiewijziging van een opslagruimte naar loft op een perceel gelegen te 9981 Bellem, De Craenestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 96r.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 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 27 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH