

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0394 van 23 juni 2015  
in de zaak 1011/0586/A/8/0530

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sylvie KEMPINAIRE  
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
[REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Marc D'HOORE en Gregory VERMAERCKE  
kantoor houdende te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 2 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een verbouwing.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 augustus 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 9 september 2014, om enerzijds de raadsman van de tussenkomenende partij de mogelijkheid te geven om het relevante advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aan de Raad over te maken en anderzijds de raadsman van de verzoekende partij de huidige stand van zaken van de strafrechtelijke procedure over te maken aan de Raad.

De gevraagde informatie werd overgemaakt aan de Raad op 13 augustus 2014.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

■ verzoekt met een aangetekende brief van 23 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 4 mei 2011 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om in het kader van haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO een stuk voor te leggen waaruit blijkt dat de gedelegeerd bestuurder over de bevoegdheid beschikt om te beslissen om in rechte te treden bij de Raad.

Na onderzoek van de door de tussenkomenende partij ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

#### IV. FEITEN

Op 14 juli 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van een verbouwing*”.

Voor dit perceel is een bouw misdrijf bekend. De dienst Bouwtoezicht van de stad Gent heeft na een klacht volgende vaststelling gedaan:

- de eengezinswoning is opgedeeld naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden;
- het maken van een nieuw trapgat tussen de kelder- en gelijkvloerse verdieping.

Hiervan is een proces-verbaal met nummer 66.97.10090/09 opgemaakt op 22 oktober 2009.

De verzoekende partij heeft in zitting van 29 april 2010 volgende herstelmaatregel gevorderd:

“...  
Herstel naar de oorspronkelijke toestand met volgende te voeren maatregelen:

- *Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning.*
- *Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes in de kelderverdieping, het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de zolderverdieping moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit, waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw.*
- *De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de afmetingen die zijn voorgeschreven in art. 29 van het algemeen bouw-reglement en aan de bepaling m.b.t. natuurlijke verlichting in art. 30.*
- *De keukeninrichtingen op de eerste en tweede verdieping moeten volledig worden verwijderd aangezien deze met het oog op de omvorming tot meergezinswoning werden geplaatst.*
- *De badcel op de eerste verdieping en de badkamer op de zolderverdieping mogen behouden blijven aangezien deze het comfort van de eengezinswoning ten goede komen.*
- *Alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven.*

“...”

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 122, ‘Binnenstad – deel Muinkpark’, meer bepaald in een zone BB voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Aan dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 24 augustus 2010 een ongunstig advies uit. De verzoekende partij sluit zich integraal aan bij dit advies en maakt dit tot haar eigen motivatie.

De verzoekende partij weigert op 2 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement:*

*- Artikel 20: Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning*

*Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.*

*De huidige aanvraag betreft het plaatsen van een binnentrap in een niet-vergunde meergezinswoning. Het pand is niet opgenomen in de lijst van de geregistreerde kamerwoningen en er is geen vergunning verleend voor het opdelen van het pand tot meergezinswoning. Het pand beschikt over een totale vloeroppervlakte van ongeveer 180 m<sup>2</sup>. Aangezien dit minder is dan 250 m<sup>2</sup> (artikel 1), is het pand een te beschermen eengezinswoning en kan het pand niet opgedeeld worden tot een meergezinswoning.*

*Bovendien voldoet de niet vergunde meergezinswoning niet aan volgende voorschriften:*

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

*Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten.*

*Elke nieuwe meergezinswoning, die ontstaat:*

*- na het slopen van een te beschermen eengezinswoning met buitenruimte of*

*- na verbouwing van een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> met buitenruimte*

*- na het slopen van een meergezinswoning met buitenruimte moet over een buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is voor de woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.*

*Indien er op het gelijkvloers van de nieuwe meergezinswoning een andere functie dan wonen aanwezig is, mag - mits de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad - een terras met een oppervlakte van minstens 20 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden op een hogere verdieping, in plaats van de verplicht te realiseren buitenruimte.*

*Elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten.*

*De eengezinswoning kan niet omgevormd worden tot een meergezinswoning, bovendien heeft geen enkele woonentiteit een minimale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Unit 1 heeft een oppervlakte van ongeveer 56 m<sup>2</sup>, unit 2 en 3 hebben nog een kleinere vloeroppervlakte.*

*- Artikel 24: Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen*

*Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn.*

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per woonentiteit bezitten.*

*De meergezinswoning met 3 entiteiten beschikt niet over een gemeenschappelijke*

fietsenberging. De kelder kan door zijn slechte bereikbaarheid niet gebruikt worden als fietsenberging.

- Artikel 29: Appartement en eengezinswoning

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning bedraagt 14 m<sup>2</sup> indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m<sup>2</sup> indien dat niet zo is. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m<sup>2</sup>.

Een appartement/eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m<sup>2</sup>. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De 3 units moeten beschouwd worden als appartementen aangezien de leefruimtes verdeeld zijn over verschillende ruimtes. Een studio is een woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woonentiteit (artikel 1).

In unit 2 zijn er naast het sanitair 2 ruimtes aanwezig: een leefruimte/keuken en een bureau. In de leefruimte is een bed getekend. De leefruimte is ongeveer 20 m<sup>2</sup>, het bureau heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 9,2 m<sup>2</sup>. In het appartement is geen slaapkamer aanwezig. Het bureau kan niet dienst doen als slaapkamer aangezien de vloeroppervlakte te beperkt is (kleiner dan 10 m<sup>2</sup>).

Unit 3 beschikt over 2 onderdakse slaapkamers. Deze slaapkamers hebben slechts een oppervlakte van ongeveer 5 m<sup>2</sup> en 2,2 m<sup>2</sup> (gedeelte met een vrije hoogte van 2,20 m).

- Artikel 30: Natuurlijke verlichting

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

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de open lucht;
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>;
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.

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

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 m boven het maaiveld gelegen zijn.

Het bureau in unit 2 kan evenmin als slaapkamer benut worden aangezien de ruimte niet beschikt over natuurlijke verlichting.

(...)

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De huidige aanvraag betreft de plaatsing van een binnentrap in een oorspronkelijke eengezinswoning die zonder stedenbouwkundige vergunning ingericht werd als meergezinswoning met 3 woonentiteiten. De woning heeft een relatief beperkte

*oppervlakte en een kleine buitenruimte. Hierdoor is het pand een kwalitatieve en te beschermen eengezinswoning. De opdeling van het pand is in strijd met de beleidsdoelstellingen van het stadsbestuur om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen, zodat de nood aan deze woningen voor het huisvesten van gezinnen in de stad kan ingevuld worden.*

*Het plaatsen van de binnentrap is een gevolg van deze niet gewenste opdeling. Aangezien het pand moet hersteld worden als eengezinswoning, is de plaatsing van deze binnentrap niet noodzakelijk. De trap moet verwijderd worden aangezien hij aanleiding geeft tot een afzonderlijk gebruik van de betrokken ruimtes. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:*

*Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement (artikel 20: te beschermen eengezinswoning - artikel 23: geen entiteit van 80 m<sup>2</sup> - artikel 24: geen fietsenberging - artikel 29: slaapkamers te klein - artikel 30: geen natuurlijke verlichting in potentiële slaapkamer unit 2) en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (behoud eengezinswoning noodzakelijk en trap geeft aanleiding tot opdeling woning).*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 6 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

#### *2.4 Beoordeling*

##### *2.4.1 De watertoets*

*Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het ontwerp wijzigt noch de bebouwde, noch de onbebouwde oppervlakte, zodat er geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten is en de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

##### *2.4.2 De toegankelijkheidstoets*

*De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

##### *2.4.3 De juridische aspecten*

*A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Muinkpark' nr. 122*

*De aanvraag is niet in strijd met de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg.*

*B. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen*

*Ingevolge artikel 16, 3°, e, 6 van dit besluit moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn: "de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".*

*Volgens het ingediend plan wordt enkel vergunning (voorstel tot regularisatie) gevraagd*

voor het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1.

De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning die recentelijk binnen haar bestaand bouwvolume verbouwd werd van een gezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen, waaronder 2 duplex-appartementen. Deze bouwoverschrijding werd vastgesteld bij proces-verbaal van 22 oktober 2009.

De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.

Appellanten beweren thans in hun beroepschrift dat "de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper".

Het enige 'bewijs' dat appellanten hiervoor aanvoeren is het feit dat er aan de voordeur 3 deurbellen aanwezig zijn, hetgeen te verwachten is daar het hier om een regularisatie gaat, en enige correspondentie (mailberichten) omtrent een pand gelegen [REDACTED] waarmee onderhavige woning geen enkel uitstaans heeft.

Het beroepschrift bevat bijvoorbeeld geen schriftelijke verklaring van de verkoper, geen kopie van een notariële akte of een attest van een notaris waaruit blijkt de woning op het moment van de verkoop uit 3 woonentiteiten bestond, geen uittreksel uit het bevolkingsregister of verwijzing ernaar dat de staat van meergezinswoning bevestigt, geen vroegere huurcontracten, bouwvergunningen en/of weigeringen, geen facturen van nutsmaatschappijen, geen (niet-recente) aanvraag tot het bomen van 3 huisnummers, ....

In haar herstellvordering van 29 april 2010 vermeldt het college van burgemeester en schepenen dienaangaande het volgende: "Volgens de gegevens van de bevolkingsdienst is het duidelijk dat er steeds één en dezelfde familie het pand bewoonde sinds 1973. Dit werd tevens telefonisch bevestigd door de laatste huurder van het pand. Hij bevestigde dat hij er samenwoonde met zijn moeder tot 2006. De woning werd volgens hem steeds bewoond door zijn familie."

Uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat de woning gedurende de periode van 8 november 1973 tot en met 24 oktober 2006 enkel door de familie [REDACTED] bewoond werd, vanaf 14 december 1984 bestond het aantal inwoners nog slechts uit maximum 2 personen, nl. de heer [REDACTED] en zijn moeder, mevrouw [REDACTED].

In de gegeven omstandigheden is de bewering van appellanten dat de woning vóór de aankoop in 2007 reeds een meergezinswoning was ongeloofwaardig.

Er dient aldus besloten dat de ingediende plannen niet de vergunde toestand weergeven en niet correct zijn.

De Raad van State oordeelde in het verleden reeds verschillende keren dat het misleiden van de vergunningverlenende overheid door een fout in de bouwplannen leidt tot de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning (zie o.a. RvS 4 november 1988, nr. 31.288, [REDACTED]; RvS 23 maart 1998, nr. 72.643, [REDACTED]; RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, [REDACTED]; RvS 4 juni 2008, nr. 183.772, [REDACTED]; RvS 26 juni 2008, nr. 184.842, [REDACTED]; RvS 15 december 2008, nr. 188.775, [REDACTED]; RvS 15 december 2009, nr. 198.940, [REDACTED]; RvS 4 maart 2010, nr. 201.497, [REDACTED]; ....

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

Appellanten stellen in hun beroepschrift o.a. dat het Algemeen Bouwreglement onwettig is en niet tegenstelbaar aan de aanvrager om reden dat het niet op afdoende wijze werd bekendgemaakt.

Dergelijke betwistingen moeten hun beslag krijgen via een afzonderlijke procedure, zij kunnen niet het voorwerp uitmaken van een onderzoek in het kader van huidige beroepsprocedure.

Zoals hierboven uiteengezet heeft de aanvraag betrekking op een een gezinswoning die wederrechtelijk tot meergezinswoning werd omgevormd.

In hun beroepschrift betwisten appellanten dat vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd.

Artikel 4.2.1, 7° van de codex bepaalt dat niemand zonder voorafgaande

stedenbouwkundige vergunning een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer. Deze vergunningsplicht bestond vóór de inwerkingtreding van de codex ook reeds en was toen o.a. vastgelegd in artikel 99, § 1, 7° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (kortweg DRO), en wijzigingen.

In het toenmalig geldend algemeen bouwreglement van de stad Gent werd bij ministerieel besluit van 13 oktober 1999 de volgende wijziging goedgekeurd:

"Artikel 36 – Gebruikswijziging: Onverminderd de bepalingen van art. 42, § 1, 7° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, mag niemand zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid, het gebruik wijzigen waardoor het gebouw geheel of gedeeltelijk gebruikt zal worden als meergezinswoning".

In het huidig geldend algemeen bouwreglement is een dergelijke bepaling niet meer opgenomen, daar deze vergunningsplicht reeds was opgenomen in het DRO.

Sinds bovenvermelde op 13 oktober 1999 goedgekeurde bepaling is er m.b.t. onderhavige woning dus vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, zelfs indien dit niet gepaard zou zijn gegaan met enige verbouwwerken.

Voorheen was er enkel vergunningsplicht indien de wijziging van het aantal woonegelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwwerken, waaronder ook bijvoorbeeld de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtingsinstallaties, alsook alle inrichtings-werkzaamheden binnen een gebouw of werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen (conform artikel 2 van het toenmalig geldend besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, en latere wijzigingen).

Uit bovenvermelde uiteenzetting volgt duidelijk de vergunningsplicht van de hier doorgevoerde opsplitsing in meerdere woonentiteiten van het gebouw.

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

Een eengezinswoning wordt beschouwd als een 'te beschermen eengezinswoning' als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m<sup>2</sup> bedraagt (artikel 1 – definities).

De woning heeft een vloeroppervlakte van ca. 185,39 m<sup>2</sup> (per bouwlaag vanaf onderaan: 46,72 m<sup>2</sup>, 40,34 m<sup>2</sup>, 40,41 m<sup>2</sup>, 40,50 m<sup>2</sup> en 17,42 m<sup>2</sup>, gedeelten lager dan 2,20 m niet meegerekend) en is bijgevolg een 'te beschermen eengezinswoning'.

In hun beroepsschrift menen appellanten ten onrechte dat er ook een criterium geldt i.v.m. de 'buitenruimte of potentiële buitenruimte', dit criterium werd in een door de deputatie op 29 mei 2008 goedgekeurde wijziging van het reglement uit de definitie van 'te beschermen eengezinswoning' geweerd. Hierbij kan louter ter informatie wel opgemerkt worden dat de woning een potentiële buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> heeft (= inclusief oppervlakte 'open berging'), zodat de woning vóór 29 mei 2008 ook reeds een te beschermen eengezinswoning was.

In subsidiaire orde kan ook opgemerkt worden – voor zover dit nog belang heeft – dat de aanvraag niet enkel in strijd is met bovenvermeld artikel 20, maar ook met de artikelen 23 (geen woonentiteit aanwezig van minimum 80 m<sup>2</sup> groot), 24 (geen gemeenschappelijke fietsenberging), 29 (de woonentiteit op niveau +2 betreft geen studio maar een appartement, zodat een slaapkamer van minimum 10 m<sup>2</sup> moet aanwezig zijn, hetgeen niet het geval is, en van de slaapkamers bij unit 3 in de



*zolderruimte moet er één een vloeroppervlakte van minimum 10 m<sup>2</sup> met minimumhoogte 2,20 m hebben en één een vloeroppervlakte van minimum 6,5 m<sup>2</sup> met minimumhoogte 2,20 m, terwijl deze oppervlaktes slechts ± 5 m<sup>2</sup> en 2,2 m<sup>2</sup> bedragen).*

*De voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.*

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

*Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):*

*"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:*

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

*Het opdelen van een 'te beschermen eengezinswoning' in een meergezinswoning heeft geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", zodat het hier dus geen 'beperkte afwijking' betreft die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt. De aanvraag werd trouwens ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat ook om deze reden geen toepassing van artikel 4.4.1. had kunnen gemaakt worden.*

#### *2.4.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteits-overwegingen niet meer relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 december 2010 beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

#### *2.4 Beoordeling*

##### *2.4.1 De watertoets*

*Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het ontwerp wijzigt noch de bebouwde, noch de onbebouwde oppervlakte, zodat er geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten is en de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

##### *2.4.2 De toegankelijkheidstoets*

*De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

##### *2.4.3 De juridische aspecten*

*A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Muinkpark' nr. 122*

*De aanvraag is niet in strijd met de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg.*

*B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad*

*Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen*

*Volgens het ingediend plan wordt enkel vergunning (voorstel tot regularisatie) gevraagd voor het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1.*

*De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.*

*Het standpunt van appellanten dat de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper, wordt aanvaard.*

*Bijgevolg is er geen sprake van het realiseren van een nieuwe meergezinswoning. Een toetsing aan de voorschriften van het bouwreglement aangaande het omvormen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen is bijgevolg overbodig.*

#### **2.4.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Binnen deze centrumstedelijke omgeving zal het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet verstoren.*

#### **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen werden uitgenodigd;*

*Gehoord op dinsdag 7 december 2010, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter [REDACTED], mevrouw [REDACTED], provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Appellant: de heer [REDACTED]; de heer [REDACTED], advocaat; Namens de gemeente : mevrouw [REDACTED], advocaat;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

#### **B. Schending van artikel 4.8.16, §3, laatste lid VCRO**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op:

*“ ...*

*24. In toepassing van artikel 4.8.16, §3 laatste lid VCRO dient een afschrift van het bestreden besluit aan het inleidende verzoekschrift te worden gehecht (Decreet van 16 juli 2010, B.S. 9 augustus 2010).*

*De verzoekende partij heeft deze strikte vormvereiste echter nagelaten, zodat het inleidende verzoekschrift om deze reden al onontvankelijk is.*

*...”*

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

*Totaal ten onrechte wordt door de tussenkomende partij voorgehouden dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat de bestreden beslissing niet aan het verzoekschrift werd gehecht.*

*In de memorie van toelichting, staat de bedoeling van de wetswijziging: het fysiek hechten van de bestreden beslissing aan het verzoekschrift is niet bedoeld. De decreetgever had wel voor ogen dat de RVVB van bij de start van de procedure het aangevochten besluit moest ontvangen, zodat de RVVB in de mogelijkheid is om de belanghebbende partijen te identificeren.*

*MVT - Artikel 26:*

*“Inzake de vormvereisten van het inleidende verzoekschrift bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen Artikel 4.8.16, §3, VCRO, moet aangevuld worden met een tweetal zaken, die onontbeerlijk zijn om de verzoekschriften op hun volledigheid en ontvankelijkheid te beoordelen.*

*Zo is er minstens vereist dat een verzoekschrift niet enkel gedagtekend is, maar ook ondertekend door de indiener ervan.*

*De mededeling van de bestreden beslissing is onontbeerlijk om te kunnen nagaan wie de belanghebbenden zijn, aan wie een afschrift van het verzoekschrift moet worden bezorgd.”*

*In casu heeft de verzoekende partij haar overtuigingstukken toegevoegd en de inventaris van de overtuigingsstukken is opgenomen in het verzoekschrift dit overeenkomstig art. 4.8.16 § 4 VCRO.*

*Bij de overtuigingstukken is de bestreden beslissing stuk 1.*

*Aangezien het bestreden besluit samen met het verzoekschrift werd opgestuurd naar de RVVB, is voldaan aan de vormvereiste van het nieuwe artikel 4.8.16 §3 van de Codex.*

*Het verweer mist aldus elke grond.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het verzoekschrift vermeldt als bijlage de bestreden beslissing. De vermelde bijlage werd gevoegd bij het verzoekschrift.

De exceptie is ongegrond.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

## **B.2. GEEN RECHTSGELDIGE BESLISSING TOT INSTELLEN PROCEDURE**

25. *Louter ondergeschikt en enkel voor zover uw Raad het voorgaande niet zou weerhouden, dient vastgesteld dat het inleidende verzoekschrift hoe dan ook onontvankelijk is bij gebreke aan rechtsgeldige beslissing van de verzoekende partij om voorliggende procedure op te starten.*

26. *Een College van Burgemeester en Schepenen kan enkel beraadslagen of beslissen als de meerderheid van de leden aanwezig is (art. 51, 2e lid Gemeentedecreet, zoals gewijzigd bij artikel 36 Decreet 23 januari 2009, B.S. 4 februari 2009).*

*De aanwezigheid van de meerderheid van de leden is een noodzakelijke voorwaarde opdat het CBS rechtsgeldig zou kunnen beraadslagen én beslissen.*

27. *Overeenkomstig artikel 51, 5e lid en artikel 181, §2, eerste lid Gemeentedecreet en artikel 104, 3e lid Nieuwe Gemeentewet worden de beslissingen van het CBS opgenomen in de notulen en in het register van de beraadslagingen en kunnen alleen deze beslissingen rechtsgevolgen hebben.*

*Naast de volledige tekst, incl. motivering, van de genomen besluiten dienen de notulen van het CBS een aantal substantiële gegevens te bevatten, zodat bij gebreke hieraan geen rechtsgeldige beslissing van het CBS voorligt (zie hieromtrent: J. Dujardin, Notulering en notulen van de vergaderingen van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen, VFG-Forum 2007/3, 9-13; J. Dujardin, W. Somers en L. Van Summeren, Praktisch handboek voor Gemeenterecht, Die Keure, Brugge, 2009, 230-233).*

*Zo dienen de notulen de namen van de aanwezige leden vermelden teneinde de naleving van het vereiste quorum (zie randnummer 26) te kunnen nagaan. Ten einde te kunnen nagaan of het besluit is genomen met de wettelijk vereiste meerderheid, dienen de notulen tevens de uitslag van de stemming te vermelden.*

28. *In voorliggend geval vermelden de notulen van de verzoekende partij (zie stuk 2 verzoekende partij) op geen enkele wijze welke leden van het CBS al dan niet aanwezig waren, laat staan de uitslag van de stemming omtrent het verzoek tot het opstarten van onderhavige procedure.*

*Er werd dan ook geenszins rechtsgeldig beslist om onderhavige procedure op te starten, zodat de vordering dient afgewezen te worden als onontvankelijk.*

“ ...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

4 *Beslissing van het CBS om in rechte op te treden.*

*Op 10.02.2011 werd door het CBS van de stad ██████ beslist om tegen voormelde beslissing een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij de Raad voor*

*Vergunningsbetwistingen tegen het besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen van 13.01.11, waarbij de stedenbouwkundige vergunning voor de aanvraag van [REDACTED] strekkende tot de regularisatie van een verbouwing op een terrein gelegen te [REDACTED], kadastraal gekend [REDACTED], werd verleend.*

*De tussenkomende partij werpt op dat er geen rechtsgeldige beslissing is om huidige procedure op te starten.*

*De beslissing die werd meegedeeld is wel degelijk rechtsgeldig.*

*De verzoekende partij stelt inderdaad vast dat op het meegedeelde uittreksel de namen van de aanwezige schepenen niet werden vermeld.*

*Het feit dat het uittreksel onvolledig is, doet geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de notulen en de beslissing.*

*Teneinde alle betwistingen daaromtrent te vermijden wordt er nieuw en een volledig voor eensluidend verklaard uittreksel voorgelegd. (stuk B1)*

*Wat betreft het niet vermelden van de stemming.*

*Indien de stemming niet wordt vermeld heeft de Raad van State reeds geoordeeld dat daaruit kan afgeleid worden dat het besluit met algemeenheid van stemmen werd aangenomen (R.v.St., 27.08.1992, nr. 40.156, Beslissing Beroepscommissie voor Tuchtzaken, 5/2007).*

*Het verweer mist dus elke grond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij meent ten onrechte dat de notulen de namen van de aanwezige leden dienen te vermelden. Artikel 51, vijfde lid van het Nieuwe Gemeentedecreet bepaalt expliciet dat alleen de beslissingen opgenomen worden in de notulen, wat ook bevestigd wordt in artikel 181, §2 van dezelfde regelgeving.

Het is evenwel correct dat het college van burgemeester en schepenen enkel kan beraadslagen of beslissen als de meerderheid van de leden aanwezig is. Het quorum dat vereist is, wil een collegiaal orgaan rechtsgeldig kunnen beraadslagen en besluiten, speelt een wezenlijke rol in de totstandkoming van de beslissingen die dat orgaan neemt en is substantieel.

Om deze reden dient de Raad de mogelijkheid te hebben om de naleving van deze voorwaarde te beoordelen. De verzoekende partij verleent naar aanleiding van haar antwoordnota een voor eensluidend uittreksel van de beslissing om in rechte treden, waaruit blijkt dat de bovenvermelde voorwaarde werd nageleefd.

2.

Er is geen enkele bepaling die uitdrukkelijk oplegt dat de notulen van de vergadering van de verzoekende partij steeds de uitslag van de stemming moeten vermelden.

Uit de afwezigheid van vermelding van de uitslag kan niet worden afgeleid dat het besluit niet genomen is met de vereiste meerderheid.

De exceptie is ongegrond.

#### **D. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De tussenkomende partij betwist verder het belang van de verzoekende partij omdat de middelen ingeroepen door de verzoekende partij ondermeer gebaseerd zijn op het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED]. Dit bouwreglement zou onwettig en niet tegenstelbaar aan de tussenkomende partij zijn.

Deze exceptie betreft de grond van de zaak en dient dus behandeld te worden bij het onderzoek van de vordering tot vernietiging.

### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “*de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, schending van de materiële en formele motiveringsplicht, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, schending van art. 4.3.1, 4.7.23, art. 4.2.1.7° Vlaamse Codex, schending van de voorschriften van het algemeen bouwreglement en schending van het besluit van de Vlaamse regering van 28.05.2004 (met wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“...

6.1.1 Algemene regel.

*Art. 4.7.23 Vlaamse Codex stelt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Indien de deputatie meent dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet correct is, moet de deputatie aantonen waarom ze afwijkt en moet ze haar afwijkende houding motiveren. In casu doet de deputatie dit niet.*

*De redengeving en motivatie van de deputatie dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer het voorstel van de beslissing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is, de concrete motivering moet dan de redenen aangeven waarom de vergunning moet worden geweigerd (R.v.St., [REDACTED], nr. 183.474, 27 mei 2008).*

*Wanneer men afwijkt van een advies mag men dit niet louter tegenspreken, men moet duidelijk argumenteren waarom men het advies niet volgt (R.v.St., 26 februari 1998, nr.*

72.056). Men moet de redenen waarom men afwijkt van het advies kenbaar maken, het louter tegenspreken van het advies is onvoldoende (R.v.St., 30 juni 1994, nr. 43.580).

Wanneer het besluit niet de redenen aangeeft waarom het afwijkt van het advies, moet het vernietigd worden (R.v.St., 10 januari 1998, nr. 74.182, R.v.St., 26 februari 1998, nr. 72.056, R.v.St., 8 december 1997, nr. 70.095, R.v.St., 29 april 1997, nr. 66.106; R.v.St., 1 maart 1994, nr. 46.330).

Bijkomend, wanneer de eerste vergunningsverlenende overheid anders heeft beslist dan zal de beroepsinstantie bijzonder goed moeten motiveren waarom er wordt afgeweken van de normale beleidslijn van de eerste vergunningsverlenende overheid. (R.v.St., ■■■■■, nr. 47.826, 09.06.1994).

Hierna wordt punt voor punt nagegaan wat CBS, de provinciale ambtenaar en de deputatie heeft overwogen en moet vastgesteld dat de deputatie haar motivering soms totaal ontbreekt, niet zorgvuldig is en niet steunt op concrete gegevens. De deputatie heeft ook op geen enkele manier de gemotiveerde overwegingen van het CBS en de provinciale ambtenaar ontmoet of weerlegd.

6.1.2 Schending van het besluit van de Vlaamse regering van 28.05.2004 (en wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens artikel 16, 3°, e, 6 van voormeld besluit moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn:

"de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".

Volgens het ingediend plan wordt enkel vergunning (voorstel tot regularisatie) gevraagd voor het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1. De aanvrager heeft ten onrechte de aanvraag beperkt tot het plaatsen van een trap in een bestaande meergezinswoning, terwijl er geen sprake is van een bestaande meergezinswoning.

De aanvrager kon dus niet op de plannen en het aanvraagdossier melding van een vergunde en bestaande meergezinswoning.

Door een foutieve vermelding en omschrijving van de bestaande toestand in het aanvraagdossier is er een schending van het Vlaamse besluit.

De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning die recentelijk binnen haar bestaand bouwvolume verbouwd werd van eengezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen, waaronder 2 duplex-appartementen.

De deputatie heeft zonder enige motivering en tegen de bevindingen van het CBS en PSA de feitelijke toestand van de aanvrager klakkeloos aanvaard, er werd niet in het minst enig onderzoek gedaan zodat er zeker sprake is van een schending van de zorgvuldigheidplicht en motiveringsplicht.

De juiste feitelijke toestand, aan de hand van stukken, is de volgende.

*De bouwovertreiding (omvorming van een eengezinswoning naar meergezinswoning) werd vastgesteld bij proces-verbaal van 22 oktober 2009. De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.*

*Volgens de aanvragers zou de woning steeds onderverdeeld zijn geweest in 3 woonentiteiten.*

*De deputatie oordeelde daaromtrent niets ! Het enige wat de deputatie stelt is dat het standpunt wordt aanvaard van de aanvragers doch op basis van welke bewijzen wordt niet gemotiveerd.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar overwoog het volgende:*

*"Het enige 'bewijs' dat appellanten hiervoor aanvoeren is het feit dat er aan de voordeur 3 deurbellen aanwezig zijn, hetgeen te verwachten is daar het hier om een regularisatie gaat, en enige correspondentie (mailberichten) omtrent een pand gelegen [REDACTED] waarmee onderhavige woning geen enkel uitstaans heeft.*

*Het beroepschrift bevat bijvoorbeeld geen schriftelijke verklaring van de verkoper, geen kopie van een notariële akte of een attest van een notaris waaruit blijkt de woning op het moment van de verkoop uit 3 woonentiteiten bestond, geen uittreksel uit het bevolkingsregister of verwijzing ernaar dat de staat van meergezinswoning bevestigt, geen vroegere huurcontracten, bouwvergunningen en/of weigeringen, geen facturen van nutsmaatschappijen, geen (niet-recente) aanvraag tot het bomen van 3 huisnummers..... In haar herstellvordering van 29 april 2010 vermeldt het college van burge-meester en schepenen dienaangaande het volgende: "Volgens de gegevens van de bevolkingsdienst is het duidelijk dat er steeds één en dezelfde familie het pand bewoonde sinds 1973. Dit werd tevens telefonisch bevestigd door de laatste huurder van het pand. Hij bevestigde dat hij er samenwoonde met zijn moeder tot 2006. De woning werd volgens hem steeds bewoond door zijn familie. "*

*Uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat de woning gedurende de periode van 8 november 1973 tot en met 24 oktober 2006 enkel door de familie [REDACTED] bewoond werd, vanaf 14 december 1984 bestond het aantal inwoners nog slechts uit maximum 2 personen, nl. de heer [REDACTED] en zijn moeder, mevrouw [REDACTED].*

*In de gegeven omstandigheden is de bewering van appellanten dat de woning vóór de aankoop in 2007 reeds een meergezinswoning was ongeloofwaardig. Er dient aldus besloten dat de ingediende plannen niet de vergunde toestand weergeven en niet correct zijn.*

*De Raad van State oordeelde in het verleden reeds verschillende keren dat het misleiden van de vergunningverlenende overheid door een fout in de bouw-plannen leidt tot de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning (zie o.a. RvS 4 november 1988, nr. 31.288, [REDACTED]; RvS 23 maart 1998, nr. 72.643, [REDACTED] RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, [REDACTED]; RvS 4 juni 2008, nr. 183.772, [REDACTED] RvS 26 juni 2008, nr. 184.842, [REDACTED]; RvS 15 december 2008, nr. 188.775, [REDACTED]; RvS 15 december 2009, nr. 198.940, [REDACTED]; RvS 4 maart 2010, nr. 201.497, [REDACTED]; ...."*

*Deze grieven worden door de deputatie niet onderzocht en ook niet weerlegd.*

*Verzoekende partij maakt een uittreksel over uit het bevolkingsregister. In de eerste kolom staat de geboortedatum, volgende kolom is het startdomicilie, derde kolom is einde domicilie. Hieruit blijkt dat sedert 1973 broer en zus [REDACTED] samen met vader en moeder [REDACTED] gedomicilieerd waren op het Adres [REDACTED] is sedert 1983 samen met moeder [REDACTED]*



daar gedomicilieerd, vader en dochter niet meer, en dit tot 2006. Tussen 2006 en 4.12.2009 is er niemand gedomicilieerd. Vanaf 5.12.2009 is er weer één gezin gedomicilieerd.

Het gaat in casu weldegelijk over een eengezinswoning en het algemeen bouwreglement moet toegepast worden.

Dit werd door de deputatie zelfs niet onderzocht er zijn geen motieven aangehaald waarom er anders werd beslist.

6.1.3 Artikel 20 verbod tot het omvormen van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning.

Artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat een te beschermen eengezinswoning niet mag omgevormd worden tot een meergezinswoning. Een eengezinswoning wordt beschouwd als een 'te beschermen eengezins-woning' als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m<sup>2</sup> bedraagt (artikel 1 — definities).

De provinciale ambtenaar overwoog:

“De woning heeft een vloeroppervlakte van ca. 185,39 m<sup>2</sup> (per bouwlaag vanaf onderaan: 46,72 m<sup>2</sup>, 40,34 m<sup>2</sup>, 40,41 m<sup>2</sup>, 40,50 m<sup>2</sup> en 17,42 m<sup>2</sup>, gedeelten lager dan 2,20 m niet meegerekend) en is bijgevolg een 'te beschermen eengezinswoning'.

In hun beroepschrift menen appellanten ten onrechte dat er ook een criterium geldt i.v.m. de 'buitenruimte of potentiële buitenruimte', dit criterium werd in een door de deputatie op 29 mei 2008 goedgekeurde wijziging van het reglement uit de definitie van 'te beschermen eengezinswoning' geweerd. Hierbij kan louter ter informatie wel opgemerkt worden dat de woning een potentiële buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> heeft (= inclusief oppervlakte 'open berging'), zodat de woning vóór 29 mei 2008 ook reeds een te beschermen eengezins-woning was.”

De deputatie heeft dit zelfs niet onderzocht. Dit voorschrift wordt niet nageleefd.

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

De bestaande eengezinswoning kan niet omgevormd worden tot een meergezinswoning.

Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten.

Elke nieuwe meergezinswoning, die ontstaat:

- na het slopen van een te beschermen eengezinswoning met buitenruimte of
- na verbouwing van een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> met buitenruimte
- na het slopen van een meergezinswoning met buitenruimte moet over een buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is voor de woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

Indien er op het gelijkvloers van de nieuwe meergezinswoning een andere functie dan wonen aanwezig is, mag - mits de goede ruimtelijke ordening hier wordt geschaad - een

*terras met een oppervlakte van minstens 20 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden op een hogere verdieping, in plaats van de verplicht te realiseren buitenruimte.*

*Elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt. moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten.*

*De eengezinswoning kan niet omgevormd worden tot een meergezinswoning, bovendien heeft geen enkele woonentiteit een minimale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Unit 1 heeft een oppervlakte van ongeveer 56 m<sup>2</sup>, unit 2 en 3 hebben nog een kleinere vloeroppervlakte*

#### *6.1.5 Artikel 24: Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen.*

*Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn.*

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per woonentiteit bezitten.*

*De meergezinswoning met 3 entiteiten beschikt niet over een gemeenschappelijke fietsenberging. De kelder kan door zijn slechte bereikbaarheid niet gebruikt worden als fietsenberging.*

*Dit voorschrift wordt niet nageleefd.*

#### *6.1.6 Artikel 29: Appartement en eengezinswoning.*

*De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning bedraagt 14 m<sup>2</sup> indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m<sup>2</sup> indien dat niet zo is.*

*Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m<sup>2</sup>.*

*Een appartement/eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m'. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.*

*De 3 units moeten beschouwd worden als appartementen aangezien de leefruimte verdeeld zijn over verschillende ruimtes. Een studio is een woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmaker van die woonentiteit (artikel 1)*

*In unit 2 zijn er naast het sanitair 2 ruimtes aanwezig: een leefruimte/keuken en een bureau. In de leefruimte is een bed getekend. De leefruimte is ongeveer 20 m<sup>2</sup>, het bureau heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 9,2 m<sup>2</sup>. In het appartement is geen*

*slaapkamer aanwezig. Het bureau kan niet dienst doen als slaapkamer aangezien de vloeroppervlakte te beperkt is (kleiner dan 10 m<sup>2</sup>).*

*Unit 3 beschikt over 2 onderdakse slaapkamers. Deze slaapkamers hebben slechts een oppervlakte van ongeveer 5 m<sup>2</sup> en 2,2 m<sup>2</sup> (gedeelte met een vrije hoogte van 2,20 m).*

*Dit voorschrift wordt niet nageleefd.*

#### *6.1.7 Artikel 30: Natuurlijke verlichting.*

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

*Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen: uitmonden in de open lucht*

*voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen; voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>, voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

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

*Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 m boven het maaiveld gelegen zijn.*

*Het bureau in unit 2 kan evenmin als slaapkamer benut worden aangezien de ruimte niet beschikt over natuurlijke verlichting.*

*Dit voorschrift wordt niet nageleefd.*

#### *6.1.8 Samengevat.*

*Het algemeen bouwreglement is van toepassing en de verschillende voorschriften worden niet nageleefd.*

*Er kan derhalve geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.*

*...*

## **2.**

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*In een eerste middel stelt verzoekster dat het onroerend goed waarop de aanvraag slaat een niet vergunde meergezinswoning betreft, zodat de bestreden beslissing de*

*opgeworpen regelgeving schendt, nu de deputatie aanneemt dat de meergezinswoning wel vergund (geacht) is.*

*Een schending van de opgeworpen regelgeving ligt daarentegen niet voor zo men aanneemt dat de meergezinswoning daadwerkelijk vergund (geacht) is.*

*De deputatie stelt hierover:*

*“Volgens het ingediend plan wordt enkel vergunning (voorstel tot regularisatie) gevraagd voor het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1.*

*De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.*

*Het standpunt van appellanten dat de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper, wordt aanvaard.*

*Bijgevolg is er geen sprake van het realiseren van een nieuwe meergezinswoning. Een toetsing aan de voorschriften van het bouwreglement aangaande het omvormen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen is bijgevolg overbodig.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Binnen deze centrumstedelijke omgeving zal het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet verstoren.”*

*Deze motivering is, gelet op de aannahme van het vergund karakter van de meergezinswoning, ingegeven door de argumentatie van appellant, en gelet op de uiterst beperkte omvang van de betreffende werken, afdoende.*

*Het eerste middel is niet gegrond.*

*...*

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*B.3.a. Algemeen Bouwreglement is niet-tegenstelbaar*

*31. Vooreerst dient vastgesteld dat het Algemeen Bouwreglement niet tegenstelbaar is aan de vrijwillig tussenkommende partij omdat dit niet op een afdoende wijze werd bekendgemaakt, conform de toen geldende bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet.*

*Artikel 112 e.v. van de Nieuwe Gemeentewet vereist volgende vormen van publicatie:*

*De reglementen en verordeningen van de gemeenteraad, van het college van burgemeester en schepenen en van de burgemeester worden door laatstgenoemde bekendgemaakt door middel van een aanplakbrief die het onderwerp van het reglement of de verordening vermeldt, de datum van de beslissing waarbij het reglement of de verordening werd aangenomen en, in voorkomend geval, de beslissing van de toezichthoudende overheid.*

*De aanplakbrief vermeldt tevens de plaats of plaatsen waar de tekst van het reglement of de verordening ter inzage ligt van het publiek.*

*De reglementen en verordeningen bedoeld in artikel 112 zijn verbindend op de vijfde dag volgend op de dag van bekendmaking door aanplakbrief, behalve wanneer zij het anders bepalen. De bekendmaking en de datum van bekendmaking van deze reglementen en verordeningen moeten blijken uit de aantekening in een speciaal daartoe gehouden register op de bij koninklijk besluit bepaalde wijze.*

*Indien deze bekendmakingen – aanplakkingen + aantekening in register - niet werden nageleefd, kan de betrokken verordening bezwaarlijk tegenstelbaar verklaard worden aan enige derde, waaronder de vrijwillig tussenkomende partij (Luik 10 december 1990, JLMB 1991, 391).*

*32. In voorliggend geval werden deze vereisten geenszins nageleefd, minstens kan geen attest (waaruit een aantekening uit het register blijkt) voorgelegd worden waaruit blijkt dat het Algemeen Reglement, zoals laatst gewijzigd in 2008, werd bekendgemaakt conform de bovenstaande vereisten.*

*Gelet op het voorgaande spreekt het dan ook voor zich dat dit Algemeen Bouwreglement geen weigeringsgrond kan uitmaken voor de stedenbouwkundige aanvraag van de vrijwillig tussenkomende partij.*

#### *B.3.b. Ondergeschikt: Algemeen Bouwreglement is onwettig*

*33. Louter ondergeschikt en enkel voor zover uw Raad zou oordelen dat het Algemeen Bouwreglement wel tegenstelbaar zou zijn en van toepassing zou zijn op de betrokken woning van de aanvrager, quod certe non, miskent dit reglement manifest de decretale doelstelling van een stedenbouwkundige verordening, waarbij de bestemming van het gewestplan en het toepasselijke BPA volledig worden uitgehold.*

*Deze stedenbouwkundige verordening is dan ook overduidelijk onwettig en kan bezwaarlijk als doorslaggevend element gebruikt worden om de gevraagde vergunning te weigeren (art. 159 Grondwet).*

*34. Een stedenbouwkundige verordening heeft per definitie betrekking op stedenbouwkundige aangelegenheden, i.e. de concrete opbouw van een individueel gebouw en/of van beperkte gebouwencomplexen. Een stedenbouwkundige verordening kan daarenboven enkel stedenbouwkundige aspecten bevatten, voor zover deze in overeenstemming zijn met de regelgeving van de materie waarop ze betrekking hebben (art. 2.3.1, 4e lid VCRO of art. 54, 3e lid DRO 1999).*

*Maatregelen van ruimtelijke ordening – i.e. de planologie binnen een concrete situatie, zoals het bepalen van de bestemming in een zone, de plaatsing van gebouwen binnen die zone, of het vaststellen van het type gebouwen en zijn bestemming – moeten daarentegen opgenomen worden in de concrete plannen van aanleg (gewestplan/BPA) en/of een ruimtelijk uitvoeringsplan. De organisatie van de ruimtelijke ordening kan dan ook geenszins het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige verordening (Rvst. nr. 13.756 van 21 december 1978; nr. 16.520 van 2 juli 1974: zie tevens R. Vekeman, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, planologie, verordeningen en vergunningen, Kluwer, 2004; B. Hubeau en W. Vandevyvere, Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Die Keure, 2004).*

*Voorschriften van een stedenbouwkundige verordening die daarenboven de verwezenlijking van de bestemming van het gewestplan/BPA verhinderen zijn onwettig en miskennen de hiërarchie die tussen deze beide bestaat (Rvst. nr. 88.217 van 23 juni 2000).*

*35. Wanneer de bovenstaande principes toegepast worden op het voorliggende bouwreglement, kan niet anders dan geoordeeld worden dat dit reglement geenszins*

*beperkt is tot puur stedenbouwkundige aangelegenheden en daarenboven lijnrecht ingaat tegen de toepasselijke bepalingen van het betrokken BPA en ondergeschikt het gewestplan.*

*Het reglement stelt een quasiabsoluut verbod in om eengezinswoningen om te vormen tot meergezinswoningen en legt hierbij tal van bijkomende voorwaarden op (o.a. oppervlakenormen e.d.). Het hoeft weinig betoog dat dit weinig met stedenbouw te maken heeft, minstens dat dergelijke maatregelen reeds het voorwerp uitmaken van andere dwingende wetgeving waaraan geen afbreuk gedaan kan worden.*

36. *Ook de beslissing van de verzoekende partij tot weigering van de gevraagde vergunning toont duidelijk aan dat het bouwreglement eerder kadert in de goede ruimtelijke ordening, aangezien de voorliggende aanvraag op zich niet strijdig bevonden wordt met de toepasselijke voorschriften van het BPA, maar wel negatief beoordeeld wordt onder de noemer 'goede ruimtelijke ordening'. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in de gevorderde herstelmaatregel van 30 juli 2010, waarbij gesteld wordt (zie stuk 10):*

*'De geverbaliseerde handelingen – i.e. de omvorming en het plaatsen van een trap – werden niet verricht in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, zijnde zone voor woningen volgens het BPA. Volgens art. 6.1.41, §1, eerste lid VCRO is de te vorderen herstelmaatregel dan principieel de betaling van een meerwaarde. In dit geval kan echter worden aangetoond dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad.'* (eigen onderlijning)

*Er kan dan ook bezwaarlijk voorgehouden worden dat het betrokken reglement betrekking heeft op stedenbouwkundige aangelegenheden, terwijl uit de eigen stukken van de Stad [REDACTED] uitdrukkelijk het tegendeel blijkt en dit reglement kadert in de goede ruimtelijke ordening van het gebied.*

37. *De bovenstaande vaststelling is des te dwingender aangezien het betrokken bouwreglement hierbij de toepasselijke voorschriften van het BPA volledig buitenspel plaatst en overschrijft. Hierbij kan o.m. verwezen worden naar onderstaande vaststellingen (niet-limitatief):*

☐ *Het toepasselijke BPA maakt het in de betrokken zone 2 mogelijk zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen te voorzien, hetgeen volgens de voorschriften van het BPA niet als een bestemmingswijziging beschouwd wordt. Hieraan worden geen verdere specifieke vereisten gesteld.*

*Het Algemeen bouwreglement maakt deze omvorming voor quasi alle woningen binnen het BPA onmogelijk, door dermate strenge eisen te gaan stellen waaraan zo goed als geen enkele woning voldoet. Het voorschrift van het BPA wordt dan ook volledig uitgehold.*

☐ *Nog volgens dit BPA zijn in deze zone zijn een aantal nevenfuncties toegelaten, voor zover deze maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte innemen, met een absoluut maximum van 500 m<sup>2</sup>.*

*Dit wordt door het Algemeen bouwreglement compleet overschreven, waarbij totaal andere voorwaarden gesteld worden aan deze nevenfuncties: de maximale oppervlakte*

wordt beperkt tot 100m<sup>2</sup> (i.e. nauwelijks 1/5 van het BPA) en er worden 3 bijkomende voorwaarden gesteld.

38. Met verwijzing naar hetgeen reeds werd uiteengezet, is het onaanvaardbaar dat een Algemeen Bouwreglement op dermate ingrijpende wijze ingrijpt op de verordenende bepalingen van het BPA, waardoor deze bepalingen compleet verloochend en uitgehold worden. Het Algemeen Bouwreglement is dan ook onwettig en hiermee kan en mag geen rekening gehouden worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning.

Bezwaarlijk zou men kunnen voorhouden dat het Algemeen Bouwreglement een nadere toelichting en aanvulling is op het toepasselijke BPA. Het bovenstaande toont afdoende het tegendeel aan!

C. Ten gronde

39. Louter ondergeschikt en enkel voor zover uw Raad zou oordelen dat het inleidende verzoekschrift per impossibile ontvankelijk zou zijn, quod certe non, gaat de vrijwillig tussenkomende partij hierna verder in op de middelen te gronde.

C.1. EERSTE MIDDEL

40. In een eerste middel werpt de verzoekende partij een schending op van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991, van artikel 4.3.1, 4.7.23, 4.2.1, 7e VCRO, van het Algemeen Bouwreglement en van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de verzoekende partij motiveert het bestreden besluit niet afdoende waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beslissing van het de verzoekende partij niet bijgetreden konden worden, m.n. omtrent de feitelijke beoordeling of er al dan niet sprake is van een omvorming van een eengezinswoning tot een meergezinswoning.

Nog volgens de verzoekende partij zou de ingediende regularisatieaanvraag van de vrijwillig tussenkomende partij niet de juiste bestaande toestand omschrijven, waardoor het dossier niet correct werd samengesteld.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat het in voorliggend geval wel degelijk om een eengezinswoning zou gaan – enkel en alleen gebaseerd op een uittreksel uit het bevolkingsregister - waardoor het bestreden besluit het algemeen bouwreglement had moeten toepassen, hetgeen niet gebeurd zou zijn.

Zoals hierna zal blijken is dit middel ongegrond en is het bestreden besluit op grond van juiste feitelijke gegevens tot het verlenen van een vergunning overgegaan, minstens kan de motivering ter zake geenszins als kennelijk onredelijk beschouwd worden.

#### *C.1.a. Onontvankelijkheid van het middel*

41. *Het middel is onontvankelijk voor zover het gebaseerd is op een schending van artikel 4.3.1 en 4.2.1, 7e VCRO enerzijds en de motiveringplicht anderzijds.*

42. *In het inleidende verzoekschrift beperkt de verzoekende partij er zich louter toe te verwijzen naar artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.2.1, 7e VCRO zonder ook hier maar enige toelichting te verstrekken omtrent de beweerdde schending van het bestreden besluit.*

*De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, aangezien het enerzijds de verwerende en/of de tussenkomende partij moet toelaten zich te verdedigen en anderzijds uw Raad in de mogelijkheid stelt de gegrondheid van het verzoek na te gaan (Rvst., 19 februari 1999, nr. 78.839; Rvst, 8 oktober 2003, nr. 124.002).*

*Op grond van artikel 4.8.16, §3, 2e lid, 5e VCRO dient een verzoekschrift voor uw Raad o.m. te bevatten:*

*Een omschrijving van:*

- a) De geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;*
- b) De wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden*

*(eigen onderlijning; Vaststaande rechtspraak, zie ook: A. Wirtgen, Raad van State I Afdeling administratie, middelen en het ambtshalve aanvoeren van middelen in het bijzonder, in Administratieve rechtsbibliotheek, Brugge, 2004, Die Keure, 7-22; M. Leroy, Contentieux Administratif, Brussel, 2004, Bruylant, 538-541).*

*Het kan geenszins de bedoeling zijn dat uw Raad en/of de verwerende of tussenkomende partij een eigen constructie van middelen in de plaats stellen van een duistere en onvoldoende uiteenzetting door de verzoekende partij. Het is dan ook absoluut onaanvaardbaar dat uw Raad of de verwerende en/of tussenkomende partij het middel zelf moeten formuleren (Rvst. 22 april 2010, nr. 203.209; Auditoraatsverslag 27 september 2010, 190.497; Rvst. 3 april 1968, nr. 12.899; Rvst. 21 maart 2002, nr. 105.008).*

*Het middel is dan ook onontvankelijk voor zover het gesteund is op artikel 4.3.1 en artikel 4.2.1, 7e VCRO.*

43. *Daarenboven ontbeert het de verzoekende partij elk belang bij de opgeworpen (beweerde) schending van de motiveringsplicht, zodat het middel ook op dit punt onontvankelijk is.*

*Het weglaten van een (formele) motivering leidt immers niet an sich tot een vernietiging indien het doel van die formele motiveringsplicht werd bereikt, m.n. de betrokkene een zodanig inzicht verschaffen in de motieven zodat hij met kennis van zaken kan oordelen of het zin heeft zich tegen deze beslissing te verweren.*

*Hieruit volgt dan ook dat wie de motieven van de beslissing kent, zelfs al is deze niet formeel gemotiveerd, zich niet nuttig op een schending van deze motiveringsplicht kan beroepen. Uit de argumentatie die de verzoekende partij ontwikkelt in het inleidende*



verzoekschrift, blijkt ontegensprekelijk dat de motieven van de bestreden beslissing haar wel degelijk bekend zijn. Het doel van de formele motiveringsplicht is dan ook onmiskenbaar bereikt, zodat de verzoekende partij geen afdoende belang heeft bij dit middel.

44. Louter ondergeschikt en enkel voor zover uw Raad per impossibile zou oordelen dat het middel alsnog ontvankelijk zou zijn, gaat de vrijwillig tussenkomende partij hierna in op de gegrondheid van het middel.

#### *C.1.b. De motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel*

45. De formele motiveringsverplichting strekt ertoe om de bestuurde een zodanig inzicht te verschaffen in de motieven van een beslissing dat hij in staat is om met kennis van zaken voor zijn rechten op te komen.

In weerwil van hetgeen voorgehouden wordt, is het hierbij geenszins vereist dat uitdrukkelijk de redenen vermeld worden waarom een ingewonnen advies al dan niet gevolgd worden. Het volstaat dat de beslissing de correcte feitelijke en juridische gronden vermeldt waarop zij is gesteund en die haar kunnen dragen, en waaruit afgeleid kan worden waarom de adviezen in andersluidende zin niet worden gevolgd (Rvst. nr. 47.050 van 28 april 1994; nr. 43.272 van 10 juni 1993; nr. 42.595 van 16 april 1993; nr. 100.331 van 25 oktober 2001; zie tevens: T. De Waele, P. Flamey, P. Sourbron en P.J. Vervoort, *De milieuvergunning in het Vlaamse Gewest, een overzicht van rechtspraak van de raad van state*, Vanden Broele, 2009).

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State treedt de verwerende partij – als beroepsinstantie – niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur. Hieruit volgt dat, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringverplichting, het volstaat dat in de beslissing duidelijk aangegeven wordt door welke redenen zij wordt/is verantwoord (zie o.a. Rvst nr.211.819 van 4 maart 2011; nr. 207.723 van 29 september 2010; nr. 203.872 van 11 mei 2010).

46. De omvang van de motiveringsverplichting dient hierbij gerelateerd te worden aan de concrete feitelijke toedracht, waaruit voortvloeit dat overvloedige motieven niet moeten tegemoet gekomen worden en het geenszins verplicht is punt voor punt de bezwaren en/of andersluidende adviezen te gaan weerleggen.

Volgens de vaste rechtspraak kan uw Raad zich bij de beoordeling van de motivering echter niet in de plaats van het bestuur stellen, die ter zake over een ruim appreciatierecht beschikt, zodat uw Raad dan ook enkel een marginaal toetsingsrecht heeft waarbij enkel kennelijk onredelijke beslissingen/motiveringen – rekening houdende met alle omstandigheden – voor vernietiging in aanmerking komen (o.a. Raad van State 16 februari 2006 nr. 155.123).

47. Rekening houdende met de bovenstaande principes, motiveert het bestreden besluit meer dan afdoende waarom zij van oordeel is dat er geen sprake is van een omvorming van de woning.

Het bestreden besluit stelt hieromtrent:

*'Het standpunt van appellanten (i.e. de vrijwillig tussenkomende partij red.) dat de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper, wordt aanvaard.*

*Bijgevolg is er geen sprake van het realiseren van een nieuwe meergezinswoning. Een toetsing aan de voorschriften van het bouwreglement aangaande het omvormen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen is bijgevolg overbodig.'*

*Het bestreden besluit verwijst aldus uitdrukkelijk naar de motivering van de vrijwillig tussenkomende partij, zoals uiteengezet in de neergelegde stukken (zie stuk 8, 12 en 13), waarvan de verzoekende partij kennis heeft (minstens kennis kon nemen). Ten einde nutteloze herhaling te vermijden verwijst de vrijwillig tussenkomende partij hierbij naar hetgeen reeds werd uiteengezet onder randnummer 14 tot 16.*

*48. Deze motivering kan geenszins als kennelijk onredelijk beschouwd worden in het licht van de concrete feitelijke omstandigheden: de regularisatie van een binnentrap (!) waarbij de verzoekende partij de discussie (ten onrechte) tracht toe te spitsen op 1 punt: heeft de vrijwillig tussenkomende partij de woning al dan niet omgevormd van een eengezinswoning tot een meergezinswoning?*

*De verzoekende partij is van oordeel dat dit wel het geval is waarbij zij zich uitsluitend kon/kan baseren op een uittreksel uit het bevolkingsregister waaruit zou blijken dat in deze woning slechts 1 gezin zijn domicilie zou gehad hebben/heeft.*

*Los van elk gebrek aan juridisch bindende waarde van dit uittreksel en los van het feit dat deze vaststelling nog geenszins ipso facto tot de vaststelling kan leiden dat de woning nooit eerder omgevormd zou kunnen geweest zijn, heeft de vrijwillig tussenkomende dit feitelijk standpunt uitvoerig weerlegd in zijn beroepsschrift en de nota ter weerlegging van enkele feitelijke vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (zie stuk 8, 12 en 13):*

☐ *de vrijwillig tussenkomende partij heeft enkel de bestaande situatie gerenoveerd, zonder bijkomende woongelegenheden te creëren;*

*De vrijwillig tussenkomende partij heeft dit uitdrukkelijk verklaard naar aanleiding van het verhoor in het kader van de beweerde bouwovertreiding (zie stuk 6).*

☐ *Op het moment van aankoop van de woning door de vrijwillig tussenkomende partij waren aan de voordeur drie afzonderlijke deurbellen voorzien, hetgeen nog steeds zichtbaar is (zie stuk 4 en 5).*

*Dit betreft de 3 oorspronkelijke deurbellen die op de deur bevestigd geweest zijn in het verleden – en dus duiden op een meergezinswoning – en geenszins 3 nieuwe deurbellen die door de vrijwillig tussenkomende partij zouden aangebracht zijn, zoals ten onrechte gesuggereerd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

☐ *De oorspronkelijke eigenaar van de woning heeft het voorgaande mondeling en schriftelijk bevestigd (zie stuk 3);*

☐ *De eigen communicatie van de verzoekende partij in gelijkaardige dossiers, waarbij uitdrukkelijk bevestigd wordt dat in geval van onvoldoende duidelijkheid/zekerheid geen verdere handelingen gesteld worden (zie stuk 9a en 9b).*

49. Op grond van de bovenstaande elementen heeft de vrijwillig tussenkomende partij gesteld dat de woning in toepassing van artikel 4.2.14, §2 VCRO onweerlegbaar vermoed wordt vergund te zijn. Het tegenbewijs ter zake zou enkel geleverd kunnen worden door een proces-verbaal en/of een niet-anoniem bezwaarschrift, opgemaakt en/of ingediend binnen de 5 jaar na het uitvoeren van een handeling. Dit ligt op heden niet voor zodat de betrokken woning kan genieten van het onweerlegbare vermoeden van vergunning.

De vrijwillig tussenkomende partij heeft tevens uitdrukkelijk benadrukt dat een uittreksel uit een bevolkingsregister – in weerwil van hetgeen voorgehouden wordt – geenszins een afdoende, laat staan sluitend, bewijs kan leveren dat de woning altijd een ‘eengezinswoning’ zou geweest zijn. Dit bevolkingsregister heeft geen enkele juridische waarde en hieruit kan geenszins afgeleid worden dat de woning niet onderverhuurd zou geweest zijn aan studenten? 99% van de studenten zijn niet in Gent gedomicilieerd, hetgeen uiteraard niet betekent dat ze niet in Gent verblijven.

De vrijwillig tussenkomende partij heeft hierbij eveneens gesteld dat bezwaarlijk verwacht kan worden dat een absoluut bewijs geleverd zou worden van iets wat zij niet gedaan heeft en/of dat een onmogelijk bewijs geleverd zou worden. In weerwil van hetgeen de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voorhield, kon geen enkele stedenbouwkundige vergunning worden voorgelegd aangezien deze eenvoudigweg niet bestaan, noch hebben er schriftelijke huurcontracten bestaan,...

50. Gelet op het voorgaande en het concrete voorwerp van de aanvraag, is het geenszins kennelijk onredelijk en/of onzorgvuldig dat het bestreden besluit zich aangesloten heeft bij de feitelijke argumentatie van de vrijwillig tussenkomende partij, gestaafd aan de hand van talrijke stukken, en hiernaar uitdrukkelijk verwezen heeft om de vergunning te verlenen.

Het loutere feit dat het bestreden besluit een andere feitelijke beoordeling gemaakt heeft dan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij doet hieraan niets af.

Voor zover het middel hierop is gesteund, is het dan ook ongegrond.

51. Ten onrechte meent de verzoekende partij dat artikel 4.7.23, §1 VCRO noodzakelijk zou maken dat uit het bestreden besluit zelf moet blijken of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de verwerende partij zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij gaat hier pertinent voorbij aan het fundamentele verschil in de bepalingen van de VCRO omtrent het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar enerzijds en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar anderzijds. Daar waar artikel 4.7.17 VCRO expliciet stelt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verslag opstelt dat ‘deel uitmaakt van het vergunningendossier’, stelt artikel 4.7.23, §1 VCRO enkel dat de verwerende partij haar beslissing neemt ‘op grond van’ het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De decreetgever was dus zelf ook van oordeel dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar slechts een beleidsvoorbereidend document is, geen

*formeel advies, op basis waarvan de beslissing genomen wordt, niet minder maar zeker ook niet meer!*

*Het bovenstaande dwingt des te meer, aangezien het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de concrete feitelijkheden in dit dossier pertinent miskende, niettegenstaande deze uitdrukkelijk in het beroepsschrift van de vrijwillig tussenkomende partij waren weerlegd! Het bestreden besluit verwijst uitdrukkelijk naar deze argumentatie, hetgeen afdoende weerlegt/motiveert waarom het standpunt van de verzoekende partij en/of de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden kon worden.*

*Voor zover het middel hierop gesteund wordt, is het dan ook ongegrond.*

*52. Evenzeer ten onrechte meent de verzoekende partij een schending van de motiveringsverplichting te kunnen weerhouden aangezien het bestreden besluit een andere beslissing heeft genomen dan de eerste vergunningverlenende overheid (i.e. de verzoekende partij).*

*Deze argumentatie raakt kant noch wal en is een totale negatie van het devolutief karakter van een administratief beroep bij de verwerende partij. Op grond van dit devolutief karakter hebben de overheden die in beroep kennis nemen van een dossier, dezelfde bevoegdheid als de overheid in eerste aanleg waarbij zowel de legaliteit als de opportuniteit van hetgeen aangevraagd wordt volledig opnieuw onderzocht dient te worden. Hieruit vloeit logischerwijze ook voort dat de beroepsinstantie aldus kan steunen op andere elementen en motieven (vaste rechtspraak raad van state o.a. Rvst nr. 212.079 van 17 maart 2011; 203.872 van 11 mei 2010; zie tevens: B. Bouckaert en T. De Waele, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004).*

*Voor zover het middel hierop gesteund wordt, is het ongegrond.*

#### *C.1.c. Het besluit van 28 mei 2004 inzake de dossiersamenstelling*

*53. Volgens de verzoekende partij ligt een schending voor van artikel 16, 3e, e, 6 van voormeld besluit omdat de aanvrager de ingediende plannen beperkt zou hebben tot het plaatsen van een binnentrap in een bestaande meergezinswoning, terwijl er geen sprake zou zijn een bestaande meergezinswoning.*

*Door deze foutieve vermelding zou er sprake zijn van een foutief aanvraagdossier, hetgeen een schending zou inhouden van het voormelde artikel. Het standpunt van de verzoekende partij kan echter niet bijgetreden worden.*

*54. Vooreerst dient hierbij opgemerkt dat het voorliggende verweer op zijn minst weinig ernstig genoemd kan worden, aangezien de verzoekende partij de aanvraag zelf ontvankelijk en volledig verklaard heeft op 14 juli 2010.*

*Artikel 4.7.14, §1, 2e lid stelt:*

*'Een vergunningaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.'*

*Artikel 4.7.13 VCRO verwijst uitdrukkelijk naar de dossiersamenstelling, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004.*

*De verzoekende partij heeft de ontvankelijkheid en volledigheid – en aldus de conformiteit van de nu voor het eerst ingeroepen bepaling – zelf uitdrukkelijk bevestigd op 14 juli 2010.*

*Het is dan ook weinig ernstig nu voor het eerst voor uw Raad op te werpen als zouden de bouwplannen foutief, minstens misleidend, geweest zijn waardoor een schending zou voorliggen van de opgeworpen bepalingen.*

*55. De verzoekende partij baseert zich voor de ingeroepen schending wederom op haar standpunt als zou de vrijwillig tussenkomende partij de betrokken woning omgevormd hebben tot een meergezinswoning.*

*Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst de vrijwillig tussenkomende partij hierbij uitdrukkelijk naar hetgeen reeds bij onderhavig middel is uiteengezet en waaruit duidelijk blijkt dat dit feitelijk standpunt terecht en op gegronde wijze niet aanvaard werd in het bestreden besluit.*

*Dienvolgens kan er bezwaarlijk enige schending van het opgeworpen artikel voorliggen en is het middel in deze mate ongegrond.*

*56. Absoluut ondergeschikt had de aanvraag van de vrijwillig tussenkomende partij duidelijk betrekking op de regularisatie van de zonder vergunning geplaatste binnentrap. Niet meer, niet minder.*

*Het is de verzoekende partij, in navolging van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, die naderhand onterecht beweerde dat deze trap het gevolg was van de ongewenste (beweerde) opdeling van de woning in een meergezinswoning.*

*Dit werd echter uitdrukkelijk betwist door de vrijwillig tussenkomende partij en het één heeft met het ander geen enkel uitstaans: het valt niet in te zien hoe iemand zelfs in een eengezinswoning verboden kan worden om een (niet-constructieve) trap te plaatsen om bijvoorbeeld een mezzanine te creëren, hetgeen de vrijwillig tussenkomende partij gedaan heeft? Het plaatsen van een binnentrap is dan ook perfect mogelijk in een eengezinswoning en staat volledig los van de discussie die de verzoekende partij wil voeren omtrent de (beweerde) omvorming van de woning. Gelet op de uitvoerige argumentatie van de verzoekende partij ter zake, kan er er bezwaarlijk van enige misleiding sprake kan zijn!*

*Zoals reeds uiteengezet bij dit middel, waarnaar uitdrukkelijk verwezen wordt ten einde nutteloze herhaling te vermijden, is afdoende gebleken dat de vrijwillig tussenkomende partij geen andere werken en/of handelingen uitgevoerd heeft zonder enige vergunning zodat zij daar dan ook geen melding diende van te maken in toepassing van artikel 16, 3e, e, 6 van het Besluit van 28 mei 2004.*

#### *C.1.d. Het Algemeen bouwreglement*

*57. De verzoekende partij stelt in het inleidende verzoekschrift dat het bestreden besluit de aanvraag diende te toetsen aan het Algemeen Bouwreglement van de verzoekende partij en aldus de aanvraag had moeten weigeren.*

58. *De vrijwillig tussenkomende partij heeft reeds uiteengezet dat het middel onontvankelijk is voor zover dit gesteund is op het Algemeen Bouwreglement van de verzoekende partij aangezien dit niet-tegenstelbaar is aan de verzoekende partij, minstens pertinent onwettig is. Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst de vrijwillig tussenkomende partij naar hetgeen hieromtrent reeds werd uiteengezet (zie randnummer 31-38).*

*Indien het bestreden besluit al van oordeel zou geweest zijn dat de vrijwillig tussenkomende partij het betrokken onroerend goed omgevormd zou hebben tot een meergezinswoning, quod non, dan nog kon het bestreden besluit haar beslissing niet funderen op dit Algemeen Bouwreglement gelet op het bovenstaande, waarmee uw Raad dan ook geen rekening mag houden (art. 159 GW). Een gebeurlijke nietigverklaring biedt dan ook geen enkel voordeel aan de verzoekende partij, zodat het haar elk belang ontbeert bij dit onderdeel van het eerste middel.*

59. *Louter ondergeschikt en enkel voor zover uw Raad het voorgaande per impossibile niet zou weerhouden, dient vastgesteld dat de argumentatie van de verzoekende partij wederom gebaseerd is op de feitelijke misvatting dat de vrijwillig tussenkomende partij de woning omgevormd zou hebben tot een meergezinswoning.*

*Zoals reeds hoger uiteengezet is hiervan geen sprake, hetgeen het bestreden besluit op een meer dan afdoende/redelijke wijze heeft bevestigd. Er kan dan ook bezwaarlijk een schending voorliggen van het betrokken Algemeen Bouwreglement.*

*Voor zover het middel hierop gesteund wordt, is het dan ook ongegrond.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota vult de verzoekende partij haar verzoekschrift nog aan met volgende overwegingen:

*“...*

8.1 *Wat betreft de tegenstelbaarheid van het bouwreglement.*

*Teneinde aan te tonen dat het bouwreglement tegenstelbaar is wordt het attest van inschrijving van de bekendmaking van het bouwreglement (of wijzigingen ervan) in het wettelijk voorgeschreven register overgemaakt, met de bekendmakingsaffiche en een kopie van de pagina uit het register, waar met de hand de registratie is gebeurd. (stukken B 2).*

*Het verweer van de tussenkomende partij mist dus elke grond.*

8.2 *Wat betreft de zogenaamde onwettigheid van het algemeen bouwreglement.*

*Het bouwreglement verhindert helemaal niet de verwezenlijking van de woonbestemming, maar beschermt enkel de woonkwaliteit van een deel van het bestaande woonpatrimonium, zodat er alleen al in feite geen schending kan zijn van artikel 2.3.1., lid 4 Vlaamse Codex.*

*Bovendien stelt artikel 2.3.1. lid 3 Vlaamse Codex uitdrukkelijk dat een verordening het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw wel kan regelen, en dat is nu net wat in het Gentse ABR gebeurt.*

*In twee arresten van de Raad van State werd de wettigheid van het algemeen bouwreglement onderzocht.*

*In het arrest [REDACTED] (R.v.St., nr. 195.005 van 01.07.2009) werd artikel 38 van het bouwreglement (verbod tot omvormen van een eengezinswoning naar meergezinswoning) onderzocht op de conformiteit met artikel 54 DRO:*

*“Uit het feit dat er al regelgeving bestaat met betrekking tot de veiligheid, de gezondheid en de woonkwaliteit van woningen en dat de trokken bepaling van het algemeen bouwreglement een “parallele regeling” instelt, zoals de verzoekende partijen voorhouden, kan nog niet worden opgemaakt dat deze bepaling in strijd is met de regelgeving. De verzoekende partijen tonen niet aan dat er dienaangaande een strijdigheid met artikel 54, derde lid DRO voorligt.”*

*Het middel werd verworpen.*

*In het arrest [REDACTED] (R.v.St., nr. 191.051 van 03.03.2009) is er een toetsing gebeurd aan het artikel 38 DRO en het bestemmingsvoorschrift woongebied van het gewestplan.*

*De Raad van State oordeelde dat er geen schending is van artikel 38 DRO en dat er geen strijdigheid is van het bouwreglement met de voorschriften van het gewestplan.*

*Het middel werd verworpen.*

*Het verweer mist elke grond.*

*(...)*

*In het verzoekschrift werd duidelijk uiteengezet waarom de artikelen van de Codex geschonden zijn, er wordt afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zonder enige motivering.*

*Het doel van de formele motiveringsplicht is het CBS te informeren waarom de beslissing wordt hervormd.*

*In casu wordt er geen enkele motivering gegeven waarom de beweringen van de eigenaar correct zouden zijn, evenmin wordt er een motivering gegeven waarom het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt aanvaard.*

*Er is geen enkel motief gegeven.*

*(...)*

*In de verweernota van de deputatie wordt totaal niet ingegaan op de grieven van de verzoekende partij.*

*Opnieuw wordt alleen gesteld dat er wordt aangenomen dat de meergezinswoning vergund (geacht) is. Op basis van welke argumenten wordt niet ontwikkeld.*

*Dit is nu juist hetgeen wordt opgeworpen in het middel. Het verweer mist elke grond.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

Op de plannen wordt het voorwerp van de vergunningsaanvraag aangeduid, met name het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1. Deze plannen maken evenwel ook melding van 3 'units', met andere woorden een meergezinswoning.

Door de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend volgens het ingediend plan. Dit leidt ertoe dat het betrokken gebouw door de bestreden beslissing vergund wordt als meergezinswoning. Het betrokken gebouw is immers nooit het voorwerp geweest van een stedenbouwkundige vergunning of een registratiebeslissing.

Dit dient dan ook beoordeeld te worden door de verwerende partij.

2.

De woning is volgens de tussenkomenende partij *"steeds onderverdeeld geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd werd door de verkoper. Dit blijkt afdoende uit het feit dat dat er aan de voordeur 3 verschillende deurbellen aanwezig zijn, hetgeen altijd zo geweest is en nog steeds zichtbaar is."*

De verzoekende partij is evenwel van mening dat de woning een oorspronkelijke eengezinswoning betreft die zonder stedenbouwkundige vergunning ingericht werd als meergezinswoning met 3 woonentiteiten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief verslag van 7 december 2010 het volgende:

*"...*

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning die recentelijk binnen haar bestaand bouwvolume verbouwd werd van eengezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen, waaronder 2 duplex-appartementen. Deze bouwovertreiding werd vastgesteld bij proces-verbaal van 22 oktober 2009.*

*De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.*

*Appellanten beweren thans in hun beroepschrift dat "de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper".*

*Het enige 'bewijs' dat appellanten hiervoor aanvoeren is het feit dat er aan de voordeur 3 deurbellen aanwezig zijn, hetgeen te verwachten is daar het hier om een regularisatie gaat, en enige correspondentie (mailberichten) omtrent een pand gelegen [REDACTED] waarmee onderhavige woning geen enkel uitstaans heeft.*

*Het beroepschrift bevat bijvoorbeeld geen schriftelijke verklaring van de verkoper, geen kopie van een notariële akte of een attest van een notaris waaruit blijkt de woning op het moment van de verkoop uit 3 woonentiteiten bestond, geen uittreksel uit het bevolkingsregister of verwijzing ernaar dat de staat van meergezinswoning bevestigt, geen vroegere huurcontracten, bouwvergunningen en/of weigeringen, geen facturen van nutsmaatschappijen, geen (niet-recente) aanvraag tot het bomen van 3 huisnummers, ....*

*In haar herstellvordering van 29 april 2010 vermeldt het college van burgemeester en schepenen dienaangaande het volgende: "Volgens de gegevens van de bevolkingsdienst is het duidelijk dat er steeds één en dezelfde familie het pand bewoonde sinds 1973. Dit werd tevens telefonisch bevestigd door de laatste huurder van het pand. Hij bevestigde dat hij er samenwoonde met zijn moeder tot 2006. De woning werd volgens hem steeds bewoond door zijn familie."*



*Uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat de woning gedurende de periode van 8 november 1973 tot en met 24 oktober 2006 enkel door de familie [REDACTED] bewoond werd, vanaf 14 december 1984 bestond het aantal inwoners nog slechts uit maximum 2 personen, nl. de heer [REDACTED] en zijn moeder, mevrouw [REDACTED].*

*In de gegeven omstandigheden is de bewering van appellanten dat de woning vóór de aankoop in 2007 reeds een meergezinswoning was ongeloofwaardig.*

*Er dient aldus besloten dat de ingediende plannen niet de vergunde toestand weergeven en niet correct zijn.*

*...*

Tevens stelt de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid in haar advies van 15 juli 2010 vast dat *“uit de toelichting bij het proces-verbaal van 22 oktober 2009 blijkt dat de geviseerde inbreuken (waaronder de opdeling van de eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woongelegenheden) werden gepleegd vanaf februari 2007.”*

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De bestreden beslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt en uitdrukkelijk motiveren waarom de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

De motiveringsplicht vereist niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt elk argument of bezwaar uit een andersluidend advies beantwoordt, doch het is wel noodzakelijk dat uit de motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid op grond van welke met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning heeft verleend en om welke redenen het uitgebrachte advies niet werd gevolgd en het beroepschrift werd ingewilligd.

Gelet op het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing het volgende:

*“ ...*

*De woning werd door de aanvrager aangekocht in 2007, voorheen was de woning gedurende de periode 1973 - 2007 in eigendom van één familie.*

*Het standpunt van appellanten dat de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, hetgeen bevestigd wordt door de verkoper, wordt aanvaard.*

*Bijgevolg is er geen sprake van het realiseren van een nieuwe meergezinswoning. Een toetsing aan de voorschriften van het bouwreglement aangaande het omvormen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen is bijgevolg overbodig.*  
...

Het standpunt van de tussenkommende partij wordt als volgt weergegeven in de bestreden beslissing:

“ ...  
*De aanvrager heeft de woning verworven op 28 februari 2007.  
De woning was voorheen sedert 4 oktober 1973 eigendom van één familie. Gedurende deze periode werden geen structurele verbouwingswerken aan de woning uitgevoerd.  
Door de verkoper wordt bevestigd dat de woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten, dit blijkt ook afdoende uit het feit dat er aan de voordeur 3 verschillende deurbellen aanwezig zijn.  
Het louter feit dat het pand nergens als 'meergezinswoning' bekend staat kan bezwaarlijk afdoende het tegendeel aantonen (sic).  
Na de aankoop werd de woning aan de binnenzijde volledig gerenoveerd (vernieuwen elektriciteit, sanitair, ...) volgens de bestaande toestand/indeling, terwijl aan de buitenzijde geen enkele wijziging werd aangebracht, wel werd de voorgevel gezandstraald en geschilderd. Binnenin werd tevens een nieuwe trap gestoken in de overtuiging dat hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist was. Huidige aanvraag strekt er enkel toe de trap te regulariseren.*  
...”

Daargelaten het feit dat de verklaring van de verkoper niet werd opgenomen in de bestreden beslissing, toont deze verklaring niet afdoende aan dat de woning een bestaande meergezinswoning betreft:

“ ...  
*Op 28 februari 2007 verkocht ik een woning gelegen [REDACTED] aan de [REDACTED], vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]. Ik was eigenaar van het pand om het te hebben geërfd van mijn ouders, i.e. de naakte eigendom in 1994, en het vruchtgebruik bij het overlijden van mijn moeder op 21 september 2006.  
Ik mocht dus nooit zelf huur ontvangen van voornoemd pand, maar in mijn hoedanigheid van zaakgelastigde van mijn moeder kan ik me herinneren dat het pand verhuurd was in verschillende delen, weliswaar aan dezelfde familie, en dit sinds half de jaren 70. De moeder betrok de benedenverdiepingen van het pand, en de zoon een ander gedeelte. Bij het vertrekken van de huurders, bleek ook door de douchecabines e.a. dat een gedeelte van de woning werd onderverhuurd aan studenten, echter buiten ons weten om. In die zin kan ik eer en geweten verklaren dat het pand onder rubriek een meergezinswoning was toen ik die verkocht aan de [REDACTED].*  
...”

Het verhuren in verschillende delen aan leden van dezelfde familie en de aanwezigheid van douchecabines ten tijde van de verkoop is in alle redelijkheid niet afdoende om te besluiten dat de “woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten”, zoals wordt beweerd in de bestreden beslissing.

Het omstandig gemotiveerde negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd niet afdoende weerlegd.

Gelet op het bovenstaande, diende de verwerende partij dan ook de aanvraag te toetsen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED] waaronder artikel 20 dat stelt dat een te beschermen eengezinswoning niet mag omgevormd worden tot een meergezinswoning.

De motiveringsplicht is dan ook geschonden.

5.

De tussenkomenende partij is van mening dat het Algemeen Bouwreglement niet tegenstelbaar zou zijn omdat dit reglement niet op afdoende wijze werd bekendgemaakt.

Naar aanleiding van haar wederantwoordnota brengt de verzoekende partij de nodige stukken bij waaruit blijkt dat dit reglement op correcte wijze werd bekendgemaakt.

6.

Verder meent de tussenkomenende partij dat het Algemeen Bouwreglement onwettig zou zijn, omdat het reglement niet beperkt is tot voorschriften van stedenbouwkundige aard en de verwezenlijking van de bestemming van het gewestplan en/of bijzonder plan van aanleg zou verhinderen, in strijd met artikel 2.3.1., vierde lid VCRO.

Artikel 2.3.1., derde lid, 2° VCRO, in samenlezing met artikel 2.3.2., §2 VCRO, verleent de verzoekende partij de bevoegdheid om in een stedenbouwkundige verordening het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van een verbouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL