

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0243  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0277/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>GENT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv <b>CITY CONCEPT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERMAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 2 september 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een verbouwing op een perceel gelegen te Gent, Olifantstraat 70, met als kadastrale omschrijving 4<sup>de</sup> afdeling, sectie D, nr. 2841S15.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 14 maart 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 20 april 2016 toe in de debatten tussen te komen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 augustus 2017.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gregory VERMAERCKE voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

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”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De dienst Bouwtoezicht van de stad Gent heeft, na een klacht, op 22 oktober 2009 vastgesteld in proces-verbaal met nummer 66.97.10090/09 dat:

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

De verzoekende partij heeft op 29 april 2010 beslist de volgende herstelmaatregel te vorderen:

*“... ”*

*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 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied 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 Muinpark', meer bepaald in een zone BB voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

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, zonder dat er aan het perceel een specifieke bestemming toegekend is.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 24 augustus 2010 en de verzoekende partij sluit zich integraal aan bij dit advies, dat ze zich eigen maakt in de motivering van de op 2 september 2010 als volgt geweigerde stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

*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 gemeentelijke stedenbouwkundige 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 tussenkomende 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 dat administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 december 2010 beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

## *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 ..., mevrouw ..., provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; Appellant: de heer ...; de heer ..., advocaat; Namens de gemeente: mevrouw ..., advocaat;  
...*

De verzoekende partij dient een beroep in bij de Raad en dat leidt, met de volgende motivering, tot de vernietiging van voormelde beslissing van 13 januari 2011 met het arrest van 23 juni 2015 met nummer A/2015/0394:

*“ ...*

*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 tussenkomende 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 bouwvoertreding 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 ... 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 ... bewoond werd, vanaf 14 december 1984 bestond het aantal inwoners nog slechts uit maximum 2 personen, nl. de heer ... en zijn moeder, mevrouw ...*



*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 tussenkomenende 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 ... aan de ..., vertegenwoordigd door de heer .... 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 ... .*

*...”*

*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 ... 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 tussenkomende 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 tussenkomende 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.*

...

In het kader van de heroverweging adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 1 oktober 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

## 2 Motivering

### 2.1 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.*

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

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

## 2.3 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 meer gezinswoning 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 beroepsschrift 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 nogal logisch daar het hier om een regularisatie gaat, en enige correspondentie (mailberichten) omtrent een pand gelegen Sint-Lievenspoortstraat 222-224 waarmee onderhavige woning geen enkel uitstaans heeft.*

*Het beroepsschrift bevat bijvoorbeeld 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 meer gezinswoning bevestigt, geen vroegere huurcontracten, bouwvergunningen en/of weigeringen, geen facturen van nutsmaatschappijen, geen (niet-recente) aanvraag tot het bekomen 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 D'haenens - Thienpondt bewoond werd, vanaf 14 december 1984 bestond het aantal inwoners nog slechts uit maximum 2 personen, nl. de heer Jacques D'Haenens en zijn moeder, mevrouw Bertha Thienpondt.*

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

*Met een schrijven van 11 januari 2011 werd door appellant volgende verklaring dd. 7 januari 2011 overgemaakt.*

*"Ondergetekende, Paul Colson, wonende Windmolenstraat 72 te 9420 Erpe-Mere, tel 0475.232.480 verklaart wat volgt:*

*Op 28 februari 2007 verkocht ik een woning gelegen Olifantenstraat 70 te Gent aan de N.V. City Concept, vertegenwoordigd door de heer Pierre Liétaer.*

*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 in eer en geweten verklaren dat het pand onder rubriek een meergezinswoning was toen ik die verkocht aan de NV City Concept."*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft evenwel in voormeld arrest van 23 juni 2015 terecht beslist dat "het verhuren in verschillende delen aan leden van dezelfde familie en de aanwezigheid van douchecabines ten tijde van de verkoop in alle redelijkheid niet afdoende is om te besluiten dat de 'woning steeds onderverdeeld is geweest in 3 woonentiteiten', zoals wordt beweerd in de bestreden beslissing".*

*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, Bultreys; RvS 23 maart 1998, nr. 72.643, Vermeiren e.a.; RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, Jacobs; RvS 4 juni 2008, nr. 183.772, De Wit; RvS 26 juni 2008, nr. 184.842, Demey; RvS 15 december 2008, nr. 188.775, Van Impe; RvS 15 december 2009, nr. 198.940, Van Elsen; RvS 4 maart 2010, nr. 201.497, Van Hauwaert; ....*

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 eengezinswoning die wederrechtelijk tot meergezinswoning werd omgevormd.*

*In hun beroepschrift betwisten appellanten dat vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd.*

*Artikel 4.2.1, 7° VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden 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 woongelegenheden, zelfs indien dit niet gepaard zou zijn gegaan met enige verbouwingswerken.*

*Voorheen was er enkel vergunningsplicht indien de wijziging van het aantal woongelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken, 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, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° VCRO):*

*"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, § 1 VCRO valt. De aanvraag werd trouwens ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat ook om deze reden geen toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kan gemaakt worden.*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

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

#### *2.5 Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.  
..."*

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 12 november 2015 gegrond en verleent als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

*"...*

#### *2.1 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.*

#### *2.2 De toegankelijkheidstoets*

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

#### *2.3 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.*

*Dit is dan ook het enige aspect dat n.a.v. deze vergunningsaanvraag dient beoordeeld te worden.*

*Er zijn geen wettelijk bezwaren tegen het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een binnentrap.*

*Er wordt met deze beslissing geen standpunt ingenomen over de gebeurlijke al dan niet vergund geachte omvorming van dit pand tot meergezinswoning.*

*Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor deze binnentrap houdt niet in dat eveneens een vergunning verleend wordt voor de regularisatie van de omvorming van dit pand naar meergezinswoning, voor zover hier sprake van zou zijn, dit nodig zou zijn en voor zoverre deze toestand niet als vergund geacht te beschouwen is.*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*De ruimtelijke impact van de te regulariseren de plaatsing van een binnentrap tussen niveau 0 en niveau +1 is quasi onbestaande. Enkel het gebruiksgenot van het gebouw gaat er op vooruit.*

*Er zijn dan ook geen redenen om vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening bezwaren te formuleren tegen het plaatsen van deze binnentrap.*

#### *2.5 Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de binnentrap tussen niveau 0 en niveau +1.*

### *3. Besluit*

*Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 2 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van stedenbouwkundige vergunning aan City Concept nv, wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de binnentrap tussen niveau 0 en niveau +1.*

*Het advies van de brandweer is na te leven, voor wat betreft de elementen die betrekking hebben op deze trap.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt in haar beroepsverzoekschrift dat zij, als vergunningverlenende overheid, belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en verwijst naar haar beslissing van 23 december 2015 om tegen de bestreden beslissing een beroep tot vernietiging ervan in te stellen.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep niet.

3.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep, enerzijds omdat er, volgens haar, geen rechtsgeldige beslissing is om in rechte te treden (uit de beslissing blijkt, volgens de tussenkomende partij, niet dat aan het aanwezigheidsquorum voldaan is) en anderzijds omdat de verzoekende partij, volgens de tussenkomende partij, geen belang heeft bij het beroep omdat de verzoekende partij een, volgens de tussenkomende partij irrelevante, discussie, namelijk de omvorming naar een meergezinswoning, voor de Raad brengt, terwijl het voorwerp van de bestreden beslissing de regularisatie van een binnentrap is, en beide elementen minstens van elkaar kunnen afgesplitst worden (de omvorming staat, volgens de tussenkomende partij, volledig los van de plaatsing van een binnentrap).

Volgens de tussenkomende partij kan, noch mag de verwerende partij beslissen over hetgeen niet wordt aangevraagd, zoals de omvorming.

De verzoekende partij bewijst, volgens de tussenkomende partij, allerminst de beweerde omvorming, terwijl de tussenkomende partij zelf stelt voldoende elementen aan te brengen die er op wijzen dat de omvorming onweerlegbaar vermoed wordt vergund te zijn.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij haar recht op procederen zo uitoefent dat het nadeel voor de tussenkomende partij buiten verhouding staat tot het eventueel voordeel van de verzoekende partij.

4.

De verzoekende partij wijst er op dat de beslissing om in rechte te treden reeds werd medegedeeld bij haar beroepsverzoekschrift, en dat deze beslissing rechtsgeldig is, ook al is het aantal aanwezige leden niet vermeld in het meegedeeld uittreksel: dat doet, volgens de verzoekende partij, immers geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid, en in het eerder arrest heeft de Raad, volgens de verzoekende partij, een grotendeels gelijkaardige exceptie verworpen.

De tussenkomende partij toont, volgens de verzoekende partij, niet aan dat het voordeel van de verzoekende partij niet opweegt tegen het nadeel voor de tussenkomende partij en de verzoekende partij ziet ook niet in hoe dat enige weerslag heeft op haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Verder heeft de exceptie, volgens de verzoekende partij, betrekking op het voorwerp van de bestreden beslissing en de grond van de zaak, zodat ze bij de beoordeling van de middelen moet beslecht worden.

5.

De tussenkomende partij stelt dat het oordeel van de Raad in de eerdere procedure niet zonder meer kan doorgetrokken worden naar de huidige situatie.

In de eerdere procedure heeft de verzoekende partij, volgens de tussenkomende partij, een eensluidend uittreksel bijgebracht mét vermelding van de aanwezige leden, terwijl het huidige document van de verzoekende partij dat niet vermeldt.

Er is, volgens de tussenkomende partij, niet alleen geen vermelding van het resultaat van de stemming, maar bovendien is er evenmin een spoor van de samenstelling van het college van burgemeester en schepenen, zodat uit het door de verzoekende partij bijgebracht document helemaal niet kan afgeleid worden dat de vereiste meerderheid aanwezig was.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen enkel voordeel kan halen uit een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing omdat die vernietiging het beweerd misdrijf niet ongedaan kan maken, en dat geldt, volgens de tussenkomende partij, des te meer omdat de verzoekende partij andere procedures (om de vermeende problematiek ongedaan te maken) onbenut gelaten heeft, of minstens niet voortgezet heeft.

Tevens mag de Raad, volgens de tussenkomende partij, bij de beoordeling van het belang om bij de Raad beroep in te stellen, alleen rekening houden met het inleidend beroepsverzoekschrift en niet met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen, wanneer die al in het inleidend beroepsverzoekschrift vermeld hadden kunnen worden.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een college van burgemeester en schepenen kan alleen geldig beraadslagen of beslissen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig is.

De verzoekende partij heeft, op vraag van de Raad, een voor eensluidend uittreksel bezorgd van de beslissing om in rechte treden, waaruit blijkt dat voormelde voorwaarde nageleefd is.

2.

Artikel 4.8.11, §1 VCRO bepaalt dat de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen van rechtswege belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen, zodat zij hun belang niet verder moeten bewijzen.

De Raad verwerpt dan ook de excepties.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **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. Schending van de beslissing van uw Raad.”*

Volgens de verzoekende partij schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing vooreerst het gezag van gewijsde van het eerder arrest van de Raad van 23 juni 2015, waarin de Raad oordeelt dat de plannen 3 units vermelden en dus, met andere woorden, een meergezinswoning.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, een stedenbouwkundige vergunning volgens het ingediend plan, zodat het gebouw vergund wordt als meergezinswoning en de verwerende partij de aanvraag had moeten toetsen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, waaronder artikel 20, dat bepaalt dat een te beschermen ééngezinswoning niet mag omgevormd worden tot een meergezinswoning.

De verwerende partij legt dat, volgens de verzoekende partij, naast zich neer door te stellen dat alleen de trap vergund wordt en er over de rest niet meer beslist moet worden, maar de verwerende partij beslist, volgens de verzoekende partij, echter niet alleen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de binnentrap tussen niveau 0 en niveau +1, maar keurt ook de plannen, inclusief de meergezinswoning, goed, zodat er een strijdigheid is tussen de beslissing en de plannen.

De verwerende partij verleent, volgens de verzoekende partij, een vergunning op basis van onvolledige en misleidende plannen, en de aanvrager heeft ten onrechte de aanvraag beperkt tot het plaatsen van een trap in een bestaande meergezinswoning, die er niet is.

De aanvrager kon, volgens de verzoekende partij, dus niet op de plannen en het aanvraagdossier een vergunde en bestaande meergezinswoning vermelden.

De foutieve vermelding en omschrijving van de bestaande toestand in het aanvraagdossier is, volgens de verzoekende partij, dan ook een schending van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag heeft volgens de verzoekende partij betrekking op een rijwoning, die recent binnen het bestaand bouwvolume verbouwd is van ééngezinswoning naar meergezinswoning met 3 appartementen, waaronder 2 duplexappartementen.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent dat bepaalt dat een te beschermen ééngezinswoning niet omgevormd mag worden tot een meergezinswoning en een ééngezinswoning beschouwd wordt als een 'te beschermen eengezinswoning' wanneer de totale vloeroppervlakte van de ééngezinswoning maximum 250 m<sup>2</sup> bedraagt (artikel 1 — definities).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, volgens de verzoekende partij, in zijn verslag dat de woning een vloeroppervlakte heeft van ca. 185,39 m<sup>2</sup>, zodat voormelde bepaling niet nageleefd wordt, maar de verwerende partij heeft dat, volgens de verzoekende partij niet onderzocht.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij nog een aantal andere bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent schendt, namelijk artikel 23, 24, 29 en 30.

Artikel 23 bepaalt dat elke nieuwe meergezinswoning minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> moet bevatten, terwijl unit 1 maar een oppervlakte van ongeveer 56 m<sup>2</sup> heeft.

De verwerende partij heeft dat, volgens de verzoekende partij, niet onderzocht omdat ze onterecht meent dat dit geen voorwerp meer is van de aanvraag.

Volgens artikel 24 moet iedere meergezinswoning een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte hebben voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn, terwijl de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, daar niet over beschikt.

Units 2 en 3 voldoen volgens de verzoekende partij ook niet aan artikel 29, waarin een aantal voorschriften met betrekking tot de minimum vloeroppervlakten van de woonkamer, slaapkamer en/of keuken opgelegd worden.

Tenslotte kan het bureau in unit 2, volgens de verzoekende partij, evenmin als slaapkamer benut worden, omdat de ruimte geen natuurlijke verlichting heeft, zoals nochtans voorgeschreven door artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.

De verwerende partij verwijst naar de beoordeling in de bestreden beslissing, meer bepaald dat er met de bestreden beslissing geen standpunt ingenomen wordt over de eventuele, al dan niet vergund geachte, omvorming van het pand tot meergezinswoning.

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de binnentrap impliceert volgens de verwerende partij niet dat dit, voor zover er sprake van is, nodig is, en dat er, voor zover deze toestand niet als vergund geacht te beschouwen is, eveneens een vergunning verleend wordt voor de regularisatie van de omvorming van het pand naar meergezinswoning.

Volgens de verwerende partij houdt zij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening met het arrest van 23 juni 2015 van de Raad, omdat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk uitsluit dat een eventueel wederrechtelijk uitgevoerde omvorming van de woning tot meergezinswoning door de bestreden beslissing aanvaard of geregulariseerd wordt.

De plannen, die, volgens de verwerende partij, wel degelijk alleen betrekking hebben op de vergunning van de binnentrap, kunnen, om praktische redenen, niet beperkt worden tot louter de stedenbouwkundige handeling van het plaatsen van een trap, omdat een liggingsplan/inplantingsplan/situeringsplan ook telkens een deel van de omgeving (de woning) toont en moet tonen.

Een foutieve of een onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische toestand kan volgens de verwerende partij alleen leiden tot de onwettigheid van een vergunningsbeslissing wanneer kan aangetoond worden dat deze fout of onvolledigheid het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat die niet met de vereiste kennis van zaken over de aanvraag heeft kunnen beslissen, en de verzoekende partij toont dat, volgens de verwerende partij, niet aan.

Bovendien stelt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing afdoende en draagkrachtig haar afwijkend standpunt ten opzichte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert.

3.

Volgens de tussenkomenende partij is het middel 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.

In het inleidend beroepsverzoekschrift beperkt de verzoekende partij er zich, volgens de tussenkomenende partij, louter toe te verwijzen naar artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.2.1, 7° VCRO, zonder ook maar enige toelichting met betrekking tot de beweerdde schending ervan door de bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomenende partij voldoende dat, en waarom, de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: omdat dit negatief verslag steunt op de samenhang met de vermeende omvorming heeft de verwerende partij, volgens de tussenkomenende partij, terecht beslist deze bezwaren niet punt voor punt te moeten beantwoorden.

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomenende partij immers duidelijk niet beslist over de problematiek van de omvorming.

Het is volgens de tussenkomenende partij niet aan de verwerende partij te verbieden wat niet gevraagd is (de regularisatie van een vermeende omvorming), noch om een bezwaar van de verzoekende partij met betrekking tot die omvorming te beantwoorden.

Volgens de tussenkomenende partij is het gezag van gewijsde van het eerder arrest van de Raad niet geschonden omdat de toen vernietigde beslissing betrekking had op een stedenbouwkundige vergunning waarbij het ingediend plan drie units vermeldde en die situatie duidelijk verschillend is van de nu bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt volgens de tussenkomenende partij immers uitdrukkelijk dat “de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de binnentrap tussen niveau 0 en +1” en beperkt zo de bestreden vergunningsbeslissing tot het werkelijk voorwerp ervan.

De verzoekende partij beweert volgens de tussenkomenende partij dat de bestreden beslissing onwettig is omdat het beschikkend gedeelte ervan strijdig is met de goedgekeurde plannen, maar dat het eindoordeel (qua formulering) verschillend is, is volgens de tussenkomenende partij louter het logisch gevolg van het eerder arrest van de Raad.

De verwerende partij meende volgens de tussenkomende partij immers aanvankelijk dat uit de door de tussenkomende partij bijgebrachte bewijzen voldoende bleek dat er geen sprake was van het realiseren van een nieuwe meergezinswoning.

Uit respect voor het oordeel van de Raad heeft de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, haar toenmalige mening, gebaseerd op de documenten die de Raad als onvoldoende beschouwde, niet nogmaals geuit en heeft de verwerende partij zich van overbodige stellingnames onthouden.

De verwerende partij meent, volgens de tussenkomende partij, nog steeds dat het voorwerp van de aanvraag beperkt is tot de binnentrap, en dat dit dan ook het enige te beoordelen aspect was.

De tussenkomende partij stelt dat zij, op de bij de aanvraag gevoegde plannen, als 'bestaande toestand' vermeld heeft dat er een vergunde meergezinswoning is, maar dat, zelfs wanneer dat foutief is, hetgeen de tussenkomende partij betwist, niet leidt tot de onwettigheid van de beslissing.

Volgens de tussenkomende partij oordeelde de Raad reeds dat eventuele onjuistheden in plannen of in het bouwdoossier alleen kunnen leiden tot vernietiging van een beslissing wanneer de vergunningverlenende overheid er door misleid werd en er door verhinderd werd zorgvuldig en met kennis van zaken over het dossier te beslissen, terwijl ze ook beslissend moeten zijn voor het verlenen van de vergunning: *in casu* is het, volgens de tussenkomende partij, zeer duidelijk dat de vermeende fout helemaal niet geleid heeft tot misleiding van de verwerende partij, omdat die maar al te goed wist dat er een discussie is tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partij over de omvorming tot meergezinswoning.

Daarom heeft de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, de aanvraag dan ook niet getoetst aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent omdat dit niet nodig was om te beslissen over het reële voorwerp van de vergunningsaanvraag, namelijk de regularisatie van een binnentrap.

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is volgens de tussenkomende partij ook irrelevant omdat het niet van toepassing is: de woning is helemaal geen 'te beschermen eengezinswoning', zoals bepaald in artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement, van toepassing op het ogenblik van de renovatie, namelijk vóór de wijzigingen in 2008.

Voor de wijzigingen in 2008 was een eengezinswoning, volgens de tussenkomende partij, een 'te beschermen gezinswoning' "als ze cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden: de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning bedraagt maximaal 250m<sup>2</sup> en er is een buitenruimte of een potentiële buitenruimte aanwezig."

4.

De verzoekende partij benadrukt dat uit het eerder arrest van de Raad blijkt dat de verwerende partij wel degelijk moet beslissen of er een meergezinswoning is én over de toepassing van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Dat de verwerende partij dat negeert en meent de vergunning toch te kunnen verlenen door het voorwerp van de aanvraag te wijzigen (lees, volgens de verzoekende partij: te beperken), leidt er, volgens de verzoekende partij, toe dat de bestreden beslissing onwettig is wegens schending van het gezag van gewijsde van het eerder vernietigingsarrest van de Raad.

Tevens stelt de verzoekende partij dat de goedkeuring van dezelfde oorspronkelijk ingediende plannen er nog steeds toe leidt dat ook de meergezinswoning goedgekeurd wordt.

De verwerende partij tracht, volgens de verzoekende partij, de inhoud van de uitspraak van de Raad te omzeilen, maar negeert daarbij flagrant de functionele en ruimtelijke gevolgen van het louter vergunnen van een binnentrap, namelijk het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Een vergunningverlenende overheid kan en mag er volgens de verzoekende partij toch redelijkerwijs veronderstellen dat ook het 'verbouwen' de facto meer verregaande implicaties kan hebben dan hetgeen ze letterlijk vergunt, minstens mag toch verwacht worden dat de verwerende partij de mogelijkheid van dergelijke bijkomende implicaties onderzoekt, in plaats van ze te negeren en louter het voorwerp van de aanvraag te beperken.

De verzoekende partij betwist de stelling dat de foutieve vermelding op de plannen niet kan leiden tot misleiding van de verwerende partij, omdat de verwerende partij maar al te goed wist dat er discussie was tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partij over de omvorming.

De verwerende partij vertrekt volgens de verzoekende partij bewust van een totaal verkeerde feitelijke toestand (er is, volgens de verzoekende partij, in realiteit helemaal geen bestaande en vergunde meergezinswoning) en verleent een vergunning, zonder enig onderzoek van de werkelijke feitelijke toestand: de tussenkomende partij slaagt er, volgens de verzoekende partij, allesbehalve in aan te tonen dat er steeds een meergezinswoning was.

De verwerende partij heeft, volgens de verzoekende partij, de juiste feitelijke toestand, die blijkt uit documenten (zoals de bij proces-verbaal van 22 oktober 2009 vastgestelde bouwvoertreding en het uittreksel uit het bevolkingsregister), én de grieven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 oktober 2015, niet onderzocht en ook niet weerlegd.

5.

De tussenkomende partij herhaalt haar argumentatie, zonder er nog iets aan toe te voegen.

#### *Beoordeling door de Raad*

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij, volgens het beschikkend gedeelte ervan, na inwilliging van het administratief beroep van de tussenkomende partij, een stedenbouwkundige vergunning voor de binnentrap tussen niveau 0 en niveau +1, en met de volgende bijkomende, expliciete, overwegingen:

*“ ...*

*Er wordt met deze beslissing geen standpunt ingenomen over de gebeurlijke al dan niet vergund geachte omvorming van dit pand tot meergezinswoning.*

*Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor deze binnentrap houdt niet in dat eveneens een vergunning verleend wordt voor de regularisatie van de omvorming van dit pand naar meergezinswoning, voor zover hier sprake van zou zijn, dit nodig zou zijn en voor zoverre deze toestand niet als vergund geacht te beschouwen is. ...”*

De verwerende partij vergunt de plannen ongewijzigd.

De plannen en de tekst van een stedenbouwkundige vergunning vormen een ondeelbaar geheel.

De door de verwerende partij goedgekeurde plannen zijn duidelijk: het voorwerp van de vergunningsaanvraag, namelijk het plaatsen van een binnentrap tussen de niveaus 0 en +1, wordt er op aangeduid.



Deze plannen vermelden evenwel ook 3 'units' en dat leidt er toe dat het gebouw met de bestreden beslissing vergund wordt als meergezinswoning.

Uit het dossier blijkt immers niet dat voor het gebouw ooit een stedenbouwkundige vergunning verleend werd of een registratiebeslissing is genomen.

De Raad oordeelt dan ook dat er een duidelijke tegenstrijdigheid is tussen enerzijds de plannen, die een meergezinswoning vermelden, en anderzijds de tekst van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, waarin niets vermeld is over de meergezinswoning.

Het is voor de verwerende partij onmogelijk de plannen ongewijzigd goed te keuren zonder te beslissen over de meergezinswoning.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan moet beslissen over alle relevante elementen van een vergunningsaanvraag, zoals die blijken uit de voorgelegde plannen, en heeft daarbij niet de mogelijkheid geen standpunt in te nemen, zoals in de bestreden beslissing.

Zoals reeds geoordeeld in het arrest met nummer A/2015/0394 van 23 juni 2015 moet de vermeende omvorming van het pand tot meergezinswoning beoordeeld worden.

De verwerende partij moest de aanvraag dan ook toetsen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, waaronder artikel 20, dat bepaalt dat een 'te beschermen ééngezinswoning' niet mag omgevormd worden tot een meergezinswoning.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad met nummer A/2015/0394 van 23 juni 2015.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

Rekening houdend met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, en omwille van de vaststellingen en overwegingen in deel VI.A. van dit arrest, beveelt de Raad de verwerende partij, bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de tussenkomende partij, de vermeende omvorming tot meergezinswoning, evenals de relevante bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent bij de beoordeling te betrekken.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv CITY CONCEPT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de regularisatie van een verbouwing op een perceel gelegen te Gent, Olifantstraat 70, met als kadastrale omschrijving 4de afdeling, sectie D, nr. 2841S15.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De verwerende partij moet daarbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de tweede kamer.

De griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS