

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0730  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0203-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>GENT</b> , met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1
	vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
	vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Lieve Van den Storme (hierna de aanvrager genoemd) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 mei 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van wijzigingen aan de buitenzijde van een meergezinswoning en de plaatsing van een tuinhuis op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Kwintensberg 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 1735/f.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de verzoekende partij.  
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende 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.

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 22 februari 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van wijzigingen aan de buitenzijde van een meergezinswoning en de plaatsing van een tuinhuis” op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Kwintensberg 21.

De aanvraag beoogt de regularisatie van de volgende niet-conform uitgevoerde bouwwerken:

- het (deels) dichtmaken van de open traphal
- het beperken van lichtdoorlatende dakbedekking van de fietsenberging tot de koepel
- het niet compartimenteren van de tuinzone
- het bouwen van een tuinhuis.

De discussie over de wijziging van het aantal woonegelegenheden binnen het gebouw valt, volgens de aanvrager, buiten de aanvraag.

2.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

Op 1 juni 2011 wordt er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 3 rijwoningen en de nieuwbouw van 5 appartementen en 4 studio's.

Op 22 mei 2014 wordt er een proces-verbaal opgesteld waarin een bouw misdrijf wordt vastgesteld, onder andere omdat de vergunde meergezinswoning met 5 appartementen en 4 studio's gebouwd is als een woning met 15 kamers en 5 studio's.

Op 2 februari 2017 weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de afwijkingen van de vergunde plannen en de plaatsing van een houten tuinhuis.

3.

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

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De Brandweerzone Centrum adviseert op 31 maart 2017 voorwaardelijk gunstig, met de volgende opmerking:

“ ...

*Het advies geldt enkel voor een meergezinswoning met 9 autonome woonentiteiten en geldt NIET VOOR KAMERVERHUUR met gemeenschappelijke functies, waarvoor een andere wetgeving van toepassing is!!*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 mei 2017:

“ ...

## **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT**

*De aanvraag is gelegen in het centrum van Gent, ten zuiden van de kuip, in een buurt die gekenmerkt wordt door een grote diversiteit aan functies. Het gebouw betreft vier bouwlagen met een plat dak.*

### *Bouwmisdrijf*

*Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10028/14 opgemaakt op 22 mei 2014 voor:*

*Het wijzigen van een vergunde meergezinswoning met 5 appartementen en 4 studio's naar een meergezinswoning met 15 kamers en 5 studio's.*

*De balkons op de 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> verdieping zijn niet voorzien van een zichtscherm zoals opgenomen in de vergunning.*

*Het uitzicht van de voorgevel is gewijzigd door de open traphal te voorzien met een lichte lamellenstructuur, ter hoogte van de achtergevel is de open traphal deels dichtgemaakt door het plaatsen van schrijnwerk boven de borstwering.*

*De lichtdoorlatende dakbedekking op niveau gelijkvloers ter hoogte van de fietsenberging is niet conform de vergunning uitgevoerd.*

*Het dakterras op de 4<sup>o</sup> verdieping reikt tot op de linkerperceelsgrens.*

*De tuinzone is niet gecompartmenteerd en er is een tuinhuis geplaatst op minder dan 1m van de perceelsgrens.*

### *Herstellvordering na proces-verbaal*

*De herstellvordering zal worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen op 18 mei 2017.*

*De volgende herstelmaatregelen worden bevolen:*

*- Het herstel naar de oorspronkelijke toestand van de tweeslaapkamerappartementen in de rechtervleugel en dit zowel qua inrichting als qua gebruik. Dit omvat enerzijds de staking van het strijdig gebruik van de appartementen als kamerwoningen: geen enkel vertrek in het appartement mag nog als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Anderzijds moeten ook enkele aanpassingswerken uitgevoerd worden om dit herstel te realiseren: op elk verdiep in de rechtervleugel moet de lichte wand (inclusief deur en deurkader) verwijderd worden zodat de leefruimte terug in haar oorspronkelijk vergunde grootte van 38,24m<sup>2</sup> wordt hersteld. Tevens moeten de lavabo's, die in de leefruimte (ex-kamer) van alle appartementen zijn geplaatst, verwijderd worden, waarbij de leidingen van deze lavabo moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingopeningen als volle muur moeten worden afgewerkt.*

*- Het herstel naar de oorspronkelijke toestand als zolder door het integraal verwijderen van de studio op de vijfde verdieping. Alle inrichtingswerken, die zijn uitgevoerd met het oog op de creatie van deze studio, moeten verwijderd worden: zowel de keuken als de*

*badkamer moeten integraal verwijderd worden. Dit herstel moet duurzaam zijn en voldoende garanties bieden dat het herstel niet snel kan worden ongedaan gemaakt: hiervoor moeten zowel de toestellen als de kasten (boven- en onderkasten) en de leidingen van de keuken en badkamer gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt worden en de leidingopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt.*

*- De eventueel extra geplaatste tellers voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit) en bijgeplaatste deurbellen en brievenbussen voor de extra studio dienen eveneens te worden verwijderd.*

*- Uitvoeren van aanpassingswerken conform het brandpreventieadvies met kenmerk 030650-018/NVDV/2017 d.d. 31 maart 2017.*

*- Het plaatsen van een hemelwaterput van 10000 liter alsook de installatie en aansluiting van een pomp voor het nuttig hergebruik van het opgevangen hemelwater.*

*De handelingen moeten uitgevoerd worden binnen de door de Rechtbank bepaalde uitvoeringstermijn, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.*

*Gelet op de omvang van de uit te voeren aanpassingswerken, acht het college van burgemeester en schepenen een termijn van zes maanden ruimschoots voldoende als hersteltermijn.*

*Het toestaan van een langere termijn zou enkel de niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in de hand werken.*

*Voor het geval dat de aanpassingswerken niet binnen de opgelegde termijn worden uitgevoerd, wordt tevens gevorderd dat het vonnis:*

*- beveelt dat het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien, en*

*- de overtreder verplicht tot vergoeding van alle uitvoeringskosten.*

#### *Opmerkingen:*

*De stelling dat het wijzigen van het aantal woonentiteiten niet vergunningsplichtig is, kan niet worden gevolgd.*

*De plannen bestaande toestand geven niet de correcte situatie weer zoals vastgesteld tijdens het plaatsbezoek van het PV van 2014 en het recente plaatsbezoek op 11 mei 2017.*

*Op 11 mei 2017 werd bevestigd dat de toestand nog steeds onveranderd is zoals tijdens de opmaak van het PV: nog steeds zijn het kamertoningen bewoond door studenten (en geen appartementen) en een extra onvergunde studio op de zolder. Nog steeds is er overal een tussenwand met deur en een extra kamer (met eigen lavabo) in plaats van een grote leefruimte. Bijkomend werd vastgesteld dat de kelder niet is gerealiseerd waardoor ook geen hemelwaterput is geplaatst. Het regenwater stroomt direct naar de riolering.*

#### *Huidige aanvraag:*

*Huidige aanvraag omvat een regularisatie van volgende niet conform uitgevoerde bouwwerken:*

- Het (deels) dichtmaken van de open traphal*
- Het beperken van lichtdoorlatende dakbedekking van de fietsenberging tot de koepel*
- Het niet compartimenteren van de tuinzone*
- Het bouwen van een tuinhuis*

*De huidige aanvraag is volgens de bouwheer strikt beperkt tot deze onvergunde wijzigingen aan de buitenzijde en het onvergunde tuinhuis. De discussie omtrent het wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen het gebouw valt buiten het bestek van onderhavige aanvraag.*

*Huidige plannen zijn identiek aan de in de loop van de beroepsprocedure bij de deputatie voorgebrachte aangepaste plannen. De deputatie oordeelde bij besluit van 2.02.17 dat een nieuwe aanvraag aangewezen is, gelet op de aard van de planaanpassingen.*

*De aanvraag voorziet een gewijzigde voorgevel waarbij de oorspronkelijk open traphal werd afgewerkt met een lamellenstructuur. Ter hoogte van de achtergevel is de open traphal grotendeels dichtgemaakt door schrijnwerk.*

*De aanvraag voorziet de regularisatie van de wijzigingen aan de dakbedekking van de fietsenberging. Omwille van een groter niveauverschil ter hoogte van de achterliggende tuin was een stevigere constructie nodig. De dakbedekking is bijgevolg uitgevoerd door middel van een betonplaat. Hierin werd een lichtkoepel geplaatst.*

*De aanvraag voorziet de regularisatie van de tuinindeling. De tuin is niet gecompartmenteerd, zoals eerder voorzien, maar werd als gemeenschappelijke tuin ingericht.*

*De patio tegen de rechter perceelsgrens werd minder diep uitgevoerd dan voorzien. In voorliggende aanvraag is de patio slechts 3,07m diep. Er werd geen buitentrapp voorzien om de patio te verbinden met de gemeenschappelijke tuin. De tuin is enkel bereikbaar via de binnentrapp.*

*De aanvraag voorziet de regularisatie van de plaatsing van een tuinhuis. Het tuinhuis is 4,4m breed en 2,12m diep. Het werd geplaatst op 34cm ten opzichte van de linkse perceelsgrens en 36cm ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Het tuinhuis werd geplaatst op niveau 1, ter hoogte van de gemeenschappelijke tuin.*

*De balkons op de tweede en derde verdieping werden voorzien van een zichtscherm, zoals opgelegd in de bijzondere voorwaarde van de eerder afgeleverde vergunning.*

*Hiervoor worden dus geen wijzigingen aangevraagd. Het dakterras op de vierde verdieping werd aangepast conform de vergunning. Hiervoor worden eveneens geen wijzigingen gevraagd.*

*Uit het dossier blijkt ook dat de kelderverdieping en de bijhorende hemelwaterput niet zijn geplaatst. Ook al wordt dit op de plannen vermeld, dan nog is dit niet expliciet in de*

verklarende nota opgenomen. In de hemelwateraanstijplijst wordt gesteld dat de verordening inzake hemelwater niet van toepassing is op dit dossier.

## **EXTERNE ADVIEZEN**

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum (31 maart 2017, met kenmerk 030650-018/NVD/2017):

In dit voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer (zie advies van 31 maart 2017 met kenmerk 030650-018/NVD/2017) wordt vermeld dat het enkel geldig is voor een meergezinswoning met autonome woonentiteiten (4 studio's en 5 appartementen) en niet voor kamerverhuur. Gezien de plannen in de huidige aanvraag niet de correcte situatie weergeven, zoals werd vastgesteld tijdens het plaatsbezoek van het proces verbaal en het navolgend plaatsbezoek op 11 mei 2017 en gezien er wordt aangegeven dat het pand wordt voorzien om kamers te verhuren, betekent dit een feitelijk ongunstig advies inzake brandveiligheid. Bovendien blijkt uit het gedetailleerde advies van de brandweer dat de aanpassingen van de lamellenstructuur nog niet voldoende vrije luchtspeling garanderen.

Dit is enerzijds problematisch ter hoogte van de inkomdeur met geperforeerde staalplaat: de volledige huidige afsluiting van de gang op het gelijkvloers moet vervangen worden door een open traliewerk. En anderzijds moeten de vensters boven de balustrades worden verwijderd. Uit de foto's bij de huidige aanvraag blijkt dat slechts een deel van het schrijnwerk verwijderd is. De aanvraag is derhalve strijdig met de minimale vereisten inzake brandveiligheid.

## **TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **Bestemming**

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

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

### **Algemeen bouwreglement**

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement:

### Artikel 13 aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening

In de voorgaande stedenbouwkundige vergunning (2010/844) voor het slopen van 3 rijwoningen en de nieuwbouw van 5 appartementen en 4 studio's werd opgenomen:

"Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te

voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer."

*Gezien in de huidige aanvraag in feite tevens een regularisatie wordt gevraagd omwille van de niet-gerealiseerde kelder en derhalve ook de niet-gerealiseerde hemelwaterput, is de huidige situatie in strijd met de hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement.*

*Aangezien uit het plaatsbezoek d.d. 11 mei 2017 is gebleken dat de feitelijke toestand niet correct is weergegeven op de plannen "bestaande toestand", is het tevens relevant te vermelden dat er eveneens nog andere strijdigheden zijn:*

*- de strijdigheid van de studio op de vijfde verdieping met artikel 28 van het algemeen bouwreglement aangezien de vloeroppervlakte van deze studio slechts 26,54m<sup>2</sup> is. Het algemeen bouwreglement van de stad bepaalt in artikel 28 dat de minimale vloeroppervlakte van een studio 30m<sup>2</sup> moet bedragen. Deze studio voldoet niet aan deze norm en derhalve evenmin aan de kwaliteitsnormen die het algemeen bouwreglement voorschrijft.*

*- de strijdigheid met artikel 23: Bovendien voldoet de meergezinswoning niet aan de vereiste die artikel 23 van het algemeen bouwreglement oplegt voor meergezinswoningen waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt. Door de omvorming van de appartementen tot kamerwoningen is er niet langer minstens één woonentiteit aanwezig met een minimum totale vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup>.*

### **Toegankelijkheid**

*Het dossier werd afgetoetst aan de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid en voldoet aan alle voorwaarden.*

### **Uitgeruste weg**

*Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*

...

### **WATERPARAGRAAF**

*Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is.*

*Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet uitgebreid) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijk gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en, mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid*

*uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen (RvS 21 april 2008, nr. 182.191, Wouters e.a.).*

*Zoals blijkt uit de vaststellingen van de dienst Toezicht, zowel in het proces-verbaal d.d. 22/05/2014 als op 11/05/2017, is de huidige inrichting en gebruik van het pand niet correct weergegeven op de plannen.*

*De huidige aanvraag komt vervolgens niet in aanmerking voor vergunning gezien het een gedeeltelijke herhaling betreft van de voorgaande aanvraag 2016/09136 (weigering) en gezien de discussie omtrent het wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen het gebouw niet losgekoppeld kan worden van de overige ingrepen.*

*Zoals reeds eerder werd meegegeven zijn er geen nieuwe elementen die de verdere opdeling van het pand of het gebruik van het pand in functie van studentenhuisvesting kunnen motiveren. Het nieuwbouwproject was niet vergund als een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten: voor een nieuwbouwproject conform deel 3 hoofdstuk 4 van het algemeen bouwreglement moeten minstens 50 units gerealiseerd kunnen worden. Een dergelijk programma was/is voor het bouwperceel in kwestie niet realiseerbaar. Om die reden werd oorspronkelijk een meergezinswoning vergund met een mix aan woonentiteiten, die ruim en kwalitatief waren en waar ongetwijfeld vraag naar is, zelfs in het hart van de studentenbuurt. Het reeds vergunde programma is bijgevolg het maximaal aanvaardbare programma voor het perceel.*

*De overige (kleinere) aangevraagde werken zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Echter, omwille van voorgaande redenen (verdere opdeling van het pand) en doordat de aanvraag niet voldoet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid, en de strijdigheid met de hemelwaterverordening, komt de aanvraag in haar geheel niet in aanmerking voor vergunning.*

...

### **CONCLUSIE**

*Ongunstig, de aanvraag is strijdig met de brandveiligheid, hemelwaterverordening en algemeen bouwreglement. Ook de inrichting als kamerwoning komt niet voor vergunning in aanmerking.*

...

De verzoekende partij weigert op 18 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning en sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan ze zich de motivering eigen maakt.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 20 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2017 als volgt dat administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

### **De watertoets**

*Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.*



*De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dit moet worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.*

*Volgens de op 1 juni 2011 vergunde plannen zou het gebouw beschikken over een hemelwaterput in de kelderverdieping.*

*Thans blijkt echter uit een plaatsbezoek dd. 11 mei 2017 van de bevoegde stadsdienst(en) dat de kelderverdieping niet gerealiseerd werd, waardoor ook geen hemelwaterput geplaatst is en het regenwater direct naar de riolering stroomt.*

*In deze omstandigheden kan niet tot een positieve watertoets besloten worden, de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad.*

*Appellante vraagt in haar beroepschrift dat de deputatie voor recht wil zeggen dat “het gebouw uitgerust is met een regenwaterput van 10.000 liter met recuperatiesysteem voor nuttig hergebruik van regenwater en bijgevolg voldaan is aan de hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent”, terwijl de plaatsing van deze hemelwaterput in het beroepschrift ook vermeld staat als “gevraagd aanpassingswerk dat geen voorwerp heeft” en de plaatsing van een hemelwaterput niet op de plannen staat aangeduid.*

*...*

#### *De juridische aspecten*

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

*Het betreft hier een herhaling (met kleine aanpassingen) van een aanvraag tot regularisatie die werd ingediend op 5 juli 2016, die door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd op 22 september 2016 en die in fase van beroep werd geweigerd door de deputatie op 2 februari 2017.*

*In de vergunning die de deputatie op 1 juni 2011 verleende staat o.a. het volgende beschreven:*

*“De voorliggende bouwaanvraag voorziet in de sloop van drie rijwoningen en de oprichting van een opbrengstwoning met 9 woonentiteiten (5 appartementen en 4 studio's).*

*Voor de nieuwbouw is er gekozen voor een tweeledig gebouw met centrale open traphal en aan weerszijden de woonentiteiten. Links zijn er 4 bouwlagen en rechts*

5 bouwlagen. Zowel links als rechts bevindt er zich boven op de volwaardige bouwlagen nog een teruggetrokken bouwlaag van beperkte omvang, respectievelijk voor de technieken en een zolderruimte.

Op het gelijkvloers tot en met de vierde verdieping worden telkens 1 studio en 1 tweeslaapkamerappartementen ingericht en op de vijfde verdieping 1 tweeslaapkamerappartement. Alle 5 de appartementen beschikken over 1 of meer buitenruimten in de vorm van een patio, tuintje, balkon of dakterras.”

Uit de op 5 juli 2016 ingediende plannen bleek o.a. dat links inderdaad 4 studio's werden ingericht, maar dat rechts zich 16 'kamers' (afzonderlijke woonentiteiten) bevonden, zoals vastgesteld in het PV dd. 22 mei 2014.

Hoewel de 5 appartementen allen vergund werden met 2 slaapkamers, bleek nadien dat de 'appartementen' minstens 3 slaapkamers (thans 'kamers') hebben (het bovenste 'appartement' zelfs een vierde kamer in de duplex-ruimte die vergund werd als 'zolderruimte'). De binnenindeling werd dus bij elk vergund appartement gewijzigd ten koste van de leefruimte met kookhoek, die thans nog nauwelijks groter is dan de 2 voorste slaapkamers en zelfs kleiner dan de achterste slaapkamer.

...

Huidig ingediend dossier bevat geen elementen om tot een gewijzigd standpunt te komen, integendeel, thans blijkt ook nog eens dat geen hemelwaterput geplaatst werd, waardoor de watertoets negatief is én de aanvraag strijdig is met artikel 9 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Ingevolge dit artikel is de plaatsing van een hemelwaterput immers verplicht.

De essentie in dit dossier is dat wederrechtelijk een kamerwoning werd opgetrokken die sowieso niet voor een regularisatievergunning in aanmerking komt omwille van de strijdigheid met de bepalingen (vooral artikel 23) van het Algemeen Bouwreglement.

Bovendien wordt in het advies van de brandweer ook zeer duidelijk vermeld dat voor een kamerwoning geen gunstig advies m.b.t. brandpreventie kan verleend worden.

#### De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

#### Conclusie

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

...”

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 28 september 2017 als volgt gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

### De watertoets

*Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.*

*De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dit moet worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.*

*Volgens de op 1 juni 2011 vergunde plannen zou het gebouw beschikken over een hemelwaterput in de kelderverdieping.*

*Thans blijkt echter uit een plaatsbezoek dd. 11 mei 2017 van de bevoegde stadsdienst(en) dat de kelderverdieping niet gerealiseerd werd.*

*Appellant verklaart dat er wel degelijk een hemelwaterput geplaatst is.*

*Bij de aanvraag is een verklaring van de architect gevoegd die dit bevestigt.*

*Appellante vraagt in haar beroepschrift dat de deputatie voor recht wil zeggen dat “het gebouw uitgerust is met een regenwaterput van 10.000 liter met recuperatiesysteem voor nuttig hergebruik van regenwater en bijgevolg voldaan is aan de hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent”.*

*...*

### De juridische aspecten

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

*Een eerdere aanvraag tot regularisatie werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 22 september 2016, het hiertegen ingesteld beroep werd verworpen door de deputatie op 2 februari 2017.*

*Voorliggende aanvraag is aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag.*

*Wat betreft de hemelwaterput werd hiervoor reeds aangegeven dat de architect verklaart dat deze wel degelijk aanwezig is.*

*Er wordt samen met appellant vastgesteld dat op de tweede verdieping wel degelijk een appartement aanwezig is dat voldoet aan de bepalingen in verband met de minimumoppervlakte van 80m<sup>2</sup>, zodat er geen strijdigheid is met de bepalingen van art. 23 van het bouwreglement.*

*Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Lopende de procedure heeft appellant nog bijkomende wijzigingen voorgesteld om tegemoet te komen aan brandweer en Monumentenzorg. Zo zou o.a. een brandwerende plaat aangebracht worden onder de koepel in de fietsenberging, zou het hekwerk vervangen worden door een mazennetwerk (behalve op plaats brievenbussen) zou de terrasdeur op de eerste verdieping verwijderd worden, zou de afvalberging afgescheiden worden van de fietsenstalling met brandwerende materialen en zou de kitchenette op de vijfde verdieping verwijderd worden.*

*In het beroepsschrift wordt vermeld welke aanpassingen reeds werden uitgevoerd (zichtschermen, lamellen conform instructies brandweer, verwijderen schrijnwerk boven de borstwerkingen, het dakterras op de vierde verdieping werd aangepast). Deze dienen behouden te blijven.*

*De voorgestelde en reeds uitgevoerde aanpassingen, die verankerd worden in deze vergunning door het opleggen van voorwaarden, komen tegemoet aan de opmerkingen van de stad en hebben ondertussen ook het akkoord van de brandweer en van de stedelijke dienst Monumentenzorg gekregen. Het opleggen van dergelijke voorwaarden is mogelijk gemaakt in art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*De ruimtelijke impact van de hier te regulariseren aanpassingen is beperkt.*

*Deze impact is niet van die aard dat nu tot de conclusie zou kunnen gekomen worden dat het gevraagde niet langer voor vergunning in aanmerking zou komen.*

*Het gevraagde getuigt van een duurzame visie op de ruimtelijke ordening: ze verhoogt het ruimtelijk rendement, zonder de draagkracht van dit terrein of deze omgeving te overstijgen.*

*Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

#### **Besluit**

*Artikel 1:* *Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 18 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door mevrouw Lieve Van den Storme, wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:*

- Er dient een brandwerende plaat aangebracht te worden onder de koepel in de fietsenberging conform de instructies van de brandweer*
- Het hekwerk dient vervangen door een mazennetwerk, behalve op plaats brievenbussen*
- De terrasdeur op eerste verdieping is te verwijderen*
- De afvalberging dient afgescheiden te zijn van de fietsenstalling, conform de instructies van de brandweer*

- De kitchenette op de vijfde verdieping dient verwijderd te worden
- Er dienen 2 zichtschermen van 1,9m hoog geplaatst te worden op de balkons van verdieping 1 en 2
- De lamellenstructuur in de gevel dient aangepast conform de instructies van de brandweer
- Het schrijnwerk boven de borstweringen (achtergevel) dient verwijderd
- Het dakterras op de vierde verdieping dient aangepast
- De reeds uitgevoerde aanpassingen dienen behouden te blijven.
- De afspraken met de brandweer zijn na te leven

*De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

*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 VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste en vijfde middel**

*Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt de schending aan van artikel 4.3.1. § 1, 1° a en 4.7.23 VCRO, artikel 4.2.1, 7° VCRO, artikel 23 en 28 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet ) en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

*“ ...*

*Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de weigeringsbeslissing uitdrukkelijk gesteld: ...*

*De PSA overwoog: ...*

*De deputatie oordeelde in haar beslissing van 2 februari 2017 o.a.:*

*“..."*

*De sloop van de vroegere woningen en de oprichting van huidige nieuwbouw werd pas op 1 juni 2011 vergund, terwijl de hierboven vermelde bouwovertradingen reeds op 22 mei 2014 werden vastgesteld.*

*Het betreft hier dus niet het wijzigen van een vergunde toestand, er werd van meet af aan gekozen voor een ander concept, nl. met 16 studentenkamers i.p.v. 5 tweeslaapkamerappartementen.*

*De vergunningverlenende overheid werd bij de vorige aanvraag dus ernstig misleid.*

*De 'afwijkingen' zijn dermate groot dat zij het vergund karakter van de nieuwbouw aantasten. Dit principe werd uitdrukkelijk bevestigd door de Raad van State (RvS nr. 199.512, 14 januari 2010, Van Den Houtte) en door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (bv. arresten nrs. A/2014/0107 en A/2015/0102).*

*...*

*Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijk gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en, mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen (RvS 21 april 2008, nr. 182.191, Wouters e.a.).*

*Op 22 mei 2014 werd een proces-verbaal met het nummer 66.97.10028/14 opgemaakt waarin o.a. vastgesteld werd dat geen meergezinswoning met 5 appartementen en 4 studio's opgericht werd, maar wel een meergezinswoning met 15 kamers en 5 studio's (moet zijn volgens voorliggende plannen: 16 kamers en 4 studio's) hetzij dus met 20 woonentiteiten i.p.v. 9.*

*Deze 20 woonentiteiten staan aangeduid op de plannen nrs. 2 t.e.m. 7.*

*Een dergelijke indeling van het pand komt in geen geval voor vergunning (voorstel tot regularisatie) in aanmerking, en dit o.a. wegens strijdigheid met artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement, dat bepaalt dat elke nieuwe meergezinswoning minstens één woonentiteit moet hebben met een minimum vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.*

*De grootst gerealiseerde woonentiteit heeft een vloeroppervlakte van ca. 42 m<sup>2</sup>.*

*Er kan geen toepassing gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheid zoals vermeld in artikel 4.4.1, § 1 VCRO, o.a. omdat geen openbaar onderzoek werd gevoerd en vooral omdat de afwijking niet 'beperkt' is, doch integendeel de essentie van de bouwverordening totaal miskent.*

*De plannen nrs. 8 t.e.m. 13 geven de 'nog uit te voeren toestand' weer.*

*Hierin wordt voorgesteld de 16 kamerwoningen terug tot 5 appartementen om te vormen, en dit louter door het verwijderen van een deur tussen de keuken en achterste kamer (die dan 'leefruimte' wordt) bij elk appartement en door de bovenste kamer van het bovenste appartement terug tot 'zolder' te bestemmen.*

*Zoals hierboven uiteengezet zijn de bouwvertredingen dermate groot dat de nieuwbouw niet als vergund te beschouwen is, er kunnen aan een niet vergund gebouw geen aanpassingen vergund worden.*

*Daarenboven is het totaal ongeloofwaardig dat er effectief 'appartementen' zullen gerealiseerd worden, nu appellante ten stelligste in haar beroepschrift ontkent dat het uitvoeren van een gebouw met kamerwoningen i.p.v. appartementen zelfs maar een bouwvertreding uitmaakt."*

*Huidig ingediend dossier bevat geen elementen om tot een gewijzigd standpunt te komen, integendeel, thans blijkt ook nog eens dat geen hemelwaterput geplaatst werd waardoor de watertoets negatief is én de aanvraag strijdig is met artikel 9 § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Ingevolge dit artikel is de plaatsing van een hemelwaterput immers verplicht.*

*De essentie in dit dossier is dat wederrechtelijk een kamerwoning werd opgetrokken die sowieso niet voor een regularisatievergunning in aanmerking komt omwille van de strijdigheid met de bepalingen (vooral artikel 23) van het Algemeen Bouwreglement. Bovendien wordt in het advies van de brandweer ook zeer duidelijk vermeld dat voor een kamerwoning geen gunstig advies m.b.t. brandpreventie kan verleend worden."*

*De deputatie overwoog het volgende:*

*"Er wordt samen met appellant vastgesteld dat op de tweede verdieping wel degelijk een appartement aanwezig is dat voldoet aan de bepalingen in verband met de minimumoppervlakte van 80m<sup>2</sup>, zodat er geen strijdigheid is met de bepalingen van art. 23 van het bouwreglement.*

*Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Lopende de procedure heeft appellant nog bijkomende wijzigingen voorgesteld om tegemoet te komen aan brandweer en Monumentenzorg. Zo zou o.a. een brandwerende plaat aangebracht worden onder de koepel in de fietsenberging, zou het hekwerk vervangen worden door een mazennetwerk (behalve op plaats brievenbussen) zou de terrasdeur op de eerste verdieping verwijderd worden, zou de afvalberging afgescheiden worden van de fietsenstalling met brandwerende materialen en zou de kitchenette op de vijfde verdieping verwijderd worden.*

*In het beroepschrift wordt vermeld welke aanpassingen reeds werden uitgevoerd (zichtschermen, lamellen conform instructies brandweer, verwijderen schrijnwerk boven de borstwerkingen, het dakterras op de vierde verdieping werd aangepast).*

*Deze dienen behouden te blijven.*

*De voorgestelde en reeds uitgevoerde aanpassingen, die verankerd worden in deze vergunning door het opleggen van voorwaarden, komen tegemoet aan de opmerkingen van de stad en hebben ondertussen ook het akkoord van de brandweer en van de stedelijke dienst Monumentenzorg gekregen. Het opleggen van dergelijke voorwaarden is mogelijk gemaakt in art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*De ruimtelijke impact van de hier te regulariseren aanpassingen is beperkt.*

*Deze impact is niet van die aard dat nu tot de conclusie zou kunnen gekomen worden dat het gevraagde niet langer voor vergunning in aanmerking zou komen.*

*Het gevraagde getuigt van een duurzame visie op de ruimtelijke ordening: ze verhoogt het ruimtelijk rendement, zonder de draagkracht van dit terrein of deze omgeving te overstijgen.*

*Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.”*

*Er wordt door de deputatie geen onderzoek gedaan of motivering gegeven omtrent:*

- *dat de uitgevoerde werken afwijken van de vergunning van 01.06.2011;*
- *de verwijzing en weerlegging van de voorgaande aanvraag en de daarop volgende beslissing van de deputatie op 02.02.2017;*
- *dat het om een studentenhuysvestiging en een wederrechtelijke kamerwoning gaat, door de plaatsing van de binnenmuren (er zijn extra kamers gemaakt in de appartementen) + de verhuur ervan aan studenten;*
- *dat de nieuwe indeling van de appartementen en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening;*
- *de plannen worden goedgekeurd terwijl er verdere opdeling is van de entiteiten.*

*Door de deputatie zijn al deze vaststellingen niet onderzocht.*

*De deputatie verleent een regularisatievergunning voor een reeks bouwmisdrijven (wijzigingen aan de buitenzijde van een MGW en een tuinhuis).*

*Er werd echter geen onderzoek gedaan waarbij over de vergunbaarheid van de binnenmuren die de leefruimte opdelen (die wel op de plannen zijn aangebracht en er aldus kamerwoningen van werden gemaakt).*

*De stedenbouwkundige vergunning van 01.06.2011 was duidelijk.*

*Er dienden 5 appartementen en 4 studio's gebouwd te worden, maar deze werden niet uitgevoerd.*



*Er werden 15 kamers en 5 studio's gebouwd door de appartementen verder op te delen en als kamers aan studenten te verhuren. Die kamers zijn ontstaan door het plaatsen van tussenwanden en deuren in de leefruimte van de appartementen, waardoor een extra kamer is bekomen per appartement, en de 15 kamers zijn van in het begin verhuurd aan studenten die niet als "gezin" samenleven in één appartement.*

*Tot op vandaag is er een probleem m.b.t. de huurcontracten, waarin weliswaar drie studenten samen één huurcontract ondertekenen, maar waaruit tegelijk duidelijk blijkt dat het om een tweede verblijf (geen hoofdverblijf) gaat, zodat deze vorm van "samenwonen" niet in aanmerking komt om beschouwd te worden als een "gezin".*

*Als gezin wordt beschouwd: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben (artikel 2,§1, 8° van de Vlaamse Wooncode).*

*Bovenstaande visie wordt ook ondersteund door de omzendbrief 'Toepassing Kamerdecreet versus Vlaamse Wooncode' van 23 december 2011.*

*De omzendbrief geeft ook mee op basis van welke criteria kan bepaald worden of men al dan niet van een gezin kan spreken: o.a. hoofdverblijfplaats (alle leden van het 'gezin' moeten hun domicilie hebben op dit adres).*

*Er zijn geen domicilies gekend op voormelde adressen.*

*In de weigeringsbeslissing van het CBS van 22.09.2016 en de deputatie van 02.02.2017 wordt de eerste regularisatieaanvraag om diverse redenen dan ook afgewezen (misleiding van de overheid, kleine aanpassingen aan een onvergund gebouw niet mogelijk, ...).*

*Het PSA-verslag van 11.08.2017 verwijst ook naar de weigeringsmotieven van het CBS en de deputatie in de voorgaande beslissingen.*

*De deputatie motiveert nu helemaal niet waarom haar eigen argumenten niet meer zouden moeten gevolgd worden oa.:*

*"Een dergelijke opdeling van het pand komt in geen geval voor vergunning (voorstel tot regularisatie) in aanmerking, en dit o.a. wegens strijdigheid met artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement, dat bepaalt dat elke nieuwe meergezinswoning minstens één woonentiteit moet hebben met een minimum vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>" (eerste beslissing van de deputatie van 02.02.2017 – R02/33/16/B.17-649)*

*Hoewel de aanvrager zelf in beroep er duidelijk de aandacht op vestigt dat m.b.t. dit gebouw een essentiële discussie rijst omtrent het wijzigen van het aantal woongelegenheden (door o.a. het plaatsen van tussenwanden) en de hiermee gepaard gaande strijdigheid met artikel 23 ABR, gaat de deputatie hier zeer kort door de bocht (zie punt 2.4. van de uitspraak), waarin de deputatie stelt dat er wel "een appartement van 80m<sup>2</sup> is op de tweede verdieping", terwijl de deputatie in haar beslissing van 02.02.2017 (en de PSA in 2017 met verwijzing naar een controle van mei 2017) nog steeds tot een andere vaststelling kwam en de toestand tussen de eerste aanvraag en huidige aanvraag is niet gewijzigd.*

*De deputatie heeft geen enkele motief waarom het "gevraagde" nu wel de legaliteitstoets doorstaat, waarbij de essentie van de wijzigingen aan de vergunning van 01.06.2011 (nl. het wijzigen van de appartementen naar 15 kamers door het plaatsen van tussenwanden en de verhuur aan studenten) niet eens meer besproken wordt, waardoor de aanvrager nu beschikt over een "regularisatievergunning" voor het geheel.*

*De regularisatie van de tussenwanden: daardoor wijzigen de 2-kamerappartementen met een leefruimte/keuken, naar een 3-kamerappartement met een veel te kleine leefruimte/keuken, waarbij de drie "slaapkamers" bovendien de facto verhuurd en gebruikt worden als drie studentenkamers.*

*Om die reden is de herstellvordering zo geformuleerd dat niet alleen de verhuur aan studenten moet stopgezet worden, maar dat ook verdere fysieke verkleining van de leefruimte door het bij creëren van een derde slaapkamer moet stopgezet worden door het uitbreken van de scheidingswanden.*

*De aanvrager gaat er echter van uit dat alles is geregulariseerd door de kwestieuze vergunning, de raadgever van de bouwaanvrager schrijft op 17.10.2017:*

*"Zoals ik had gehoopt en eigenlijk ook wat verwacht heeft de deputatie ons in beroep gelijk gegeven. Het gebouw is intussen integraal vergund, met voorwaarden (aanpassingswerken die momenteel reeds uitgevoerd zijn en nog in uitvoering zijn).*

*Bijgevolg ligt er momenteel geen stedenbouwkundige inbreuk meer voor en is de voorgestelde herstelmaatregel zonder voorwerp geworden. We hopen uiteraard dat door de stad geen verder beroep meer zal worden aangetekend (dat hoe dan ook niet opschortend kan werken), vermits elk reglementair kader hier ontbreekt.*

*Kunnen we hiervoor eerstdaags nog even samenzitten?"*

*Het is duidelijk dat de kwestieuze vergunning een toestand heeft geregulariseerd die niet vergund is en of voor vergunning in aanmerking komt.*

*Bijkomend, de weinige motieven van de deputatie zijn dan niet alleen irrelevant maar zijn zelfs verkeerd.*

*De verwijzing naar een gunstig brandweeradvies is eveneens onjuist omdat de brandweer stelt dat er maar een gunstig advies wordt gegeven wanneer er geen sprake is van een kamerwoning (zie hierna).*

*De verwijzing naar de aangepaste werken (zonder omschrijving, zodat er niet kan nagegaan welke) door de deputatie komen zeker niet tegemoet aan de argumenten van het college van burgemeester en schepenen, immers de kamerwoningen en indeling blijft bestaan.*

*Het plaatsen in elk appartement van een scheidingswand in de living moet aanzien worden als het creëren van een derde kamer die verhuurd wordt aan een student waardoor deze "binnenverbouwingswerken" als vergunningsplichtig moeten aanzien worden.*

*In dit dossier is wederrechtelijk een kamerwoning opgetrokken die sowieso niet voor een regularisatievergunning in aanmerking komt omwille van de strijdigheid met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement.*

*Het is duidelijk dat de PSA hierbij rekening heeft gehouden met de verhuur van slaapkamers als studentenkamer waardoor de appartementen geen 80m<sup>2</sup> groot meer zijn, terwijl de deputatie de “appartementen” op de plannen aanneemt als de te vergunnen situatie, en hierbij geen rekening houdt met de inhoud van het beroepsschrift waarin uitdrukkelijk wordt bevestigd dat de “appartementen” verhuurd zullen worden aan studenten, en dus opgedeeld blijven als kamerwoningen. De deputatie negeert volkomen het beroepsschrift m.b.t. de verhuur aan studenten en de – door CBS en PSA behandelde - problematiek van het opgedeeld zijn van de appartementen in meerdere kamers.*

*De strijdigheid van de studio op de vijfde verdieping met artikel 28 van het algemeen bouwreglement aangezien de vloeroppervlakte van deze studio slechts 26,54 m<sup>2</sup> is. Het algemeen bouwreglement van de stad bepaalt in artikel 28 dat de minimale vloeroppervlakte van een studio 30 m<sup>2</sup> moet bedragen. Deze studio voldoet niet aan deze norm en derhalve evenmin aan de kwaliteitsnormen die het algemeen bouwreglement voorschrijft. Dat is door de deputatie zelfs niet onderzocht.*

*Er zou geen impact zijn op de ruimtelijke ordening volgens de deputatie. Dat is eveneens onjuist immers de deputatie heeft de kamerwoning bevestigd zonder enig onderzoek naar deze werkelijke toestand en de impact op de ruimtelijke omgeving.*

*De overwegingen van de deputatie zijn derhalve ofwel onbestaande, ofwel niet afdoende, ofwel onjuist.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

## 1.2

In haar vijfde middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO, het politiereglement op de kamerwoningen van 14 december 2015, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

*“ ...*

*De brandweer (Brandweerzone Centrum) bracht op 31 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit. In dit advies wordt evenwel uitdrukkelijk vermeld dat het enkel geldig is voor een meergezinswoning met autonome woonentiteiten (4 studio's en 5 appartementen) en NIET VOOR KAMERVERHUUR.*

*Op 13.06.2017 werd aan afsprakennota gemaakt door de brandweer en nogmaals een mail verstuurd op 16.06.2017 door de brandweer met aanvullende stukken, dat zijn de bijlagen 5 en 6 van het beroepsschrift van de aanvrager.*

*De afsprakennota gaat trouwens niet uit van het diensthoofd en de kolonel die het verslag hadden ondertekend op 31.03.2017.*

*Het is louter een afsprakennota van een ambtenaar niet van het diensthoofd en de kolonel.*

*Het advies van 31.03.2017 gaat er echter van uit dat het niet van toepassing is op kamerwoningen.*

*De afsprakennota van 13.06.2017 eveneens, immers er worden opmerkingen gemaakt i.v.m. de compartimentering van de o.a. studio's, niet van de bestaande kamers, die verhuurd worden aan studenten.*

*Door de binnenwanden te plaatsen in appartementen die verhuurd worden aan studenten, gaat het om kamerwoningen en kan er aldus geen sprake meer zijn appartementen en studio's.*

*De wederrechtelijke toestand staat echter vast (zie hiervoor).*

*Huidige plannen hebben geen betrekking op meergezinswoning met autonome woonentiteiten (4 studio's en 5 appartementen) maar op een toestand inzake kamerverhuur.*

*Er is dus geen brandweerattest voor de werkelijk bestaande toestand.*

*De deputatie heeft als voorwaarde opgelegd "De afspraken met de brandweer zijn na te leven".*

*Dergelijke niet nader omschreven "afspraken" kunnen bovendien niet als voorwaarde worden opgelegd. (zie hiervoor rechtspraak dat een voorwaarde precies en duidelijk moet zijn omschreven).*

*De voorwaarde is niet precies en duidelijk omschreven immers gaat het om het brandweeraf advies van 31.03.2017 of de afspraken erna op 13.06.2017 en 16.06.2017.*

*De zorgvuldigheid in het kader van het onderzoek van de feiten is daardoor eveneens aangetast door de deputatie.*

*Ook de motivering van de deputatie is onvoldoende en foutief.*

*In de beslissing wordt enkel verwezen naar het brandweerattest van 31.03.2017, naar de navolgende afspraken wordt in de beslissing zelfs niet verwezen.*

*In de motivering van de deputatie wordt er evenmin verwezen naar het onderzoek van de feiten door de brandweer terwijl er wel daaromtrent een voorwaarde wordt opgenomen.*

*In de beoordeling van de deputatie staat niets i.v.m. de voorschriften en afspraken door de brandweer.*

*Uw Raad oordeelde reeds in een analoog geval als volgt:*

*"Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.*

*Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de naleving van het advies van de brandweer van 23 maart 2012 niet als voorwaarde kon opleggen omdat dit advies niet gesteund is op de definitieve plannen van de bouwaanvraag en dus*

*niet definitief was, zoals ook bleek uit het advies zelf.“ (RvVb, A/1516/0103 van 13.10.2015).*

*In casu is er louter een voorwaardelijk gunstig advies, met de uitdrukkelijke vermelding dat het niet kan toegepast worden op kamerwoningen. En een afsprakennota (door niet de bevoegde persoon), eveneens aanvullend op het advies dat het niet om kamerwoning mag gaan.*

*De deputatie legt een voorwaarde op die niet omschreven is en hoe dan ook gesteund is op een advies die van toepassing is op de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 2011 die niet werd uitgevoerd.*

*Ten overvloede: de strijdigheid met het politiereglement op de kamerwoningen.*

*Artikel 5 van de Politieverordening omschrijft de voorschriften voor bouwelementen, art. 6 omschrijft de branddetectie installatie, art. 7 omschrijft de technische installaties.*

*Uit het brandweeraadvies, welke kamerwoningen heeft uitgesloten, blijkt dus duidelijk dat deze voorschriften niet zijn onderzocht.*

*Vermits het advies werd gevraagd en de deputatie er ook naar verwijst blijkt dat het advies een essentieel onderdeel is om tot een beslissing te komen.*

*Vermits er voor huidige aanvraag geen geldig en ondersteunend brandweeraadvies wordt voorgelegd tast dit de wettelijkheid van de bestreden beslissing aan:*

*Het middel is gegrond.  
...”*

## 2.1

De verwerende partij repliceert met betrekking tot het eerste middel:

*“ ...  
De deputatie voorziet in een motivering die motieven die haar tot vergunning hebben doen beslissen: (...)*

*Er worden geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen meer vastgesteld. Mits aanpassingen aan het bestaande gebouw zijn er evenmin redenen van goede ruimtelijke ordening die tot weigering zouden nopen.*

*De deputatie onderzocht de aanvraag en voorzag een motivering voor haar beslissing.  
...”*

## 2.2

Met betrekking tot het vijfde middel repliceert de verwerende partij:

*“ ...  
Brandveiligheidsvereisten zijn geen door de stedenbouwkundig vergunningverlener te beoordelen aspect van de goede ruimtelijke ordening.*

*Een brandweeraadvies is geen verplicht advies.*

*Elke bouwheer is wettelijk verplicht aan de geldende brandveiligheidsvereisten te voldoen. Indien hij dit niet doet, begaat hij een inbreuk op de brandveiligheidswetgeving met mogelijke strafsancities en aansprakelijkheid tot gevolg.*

*Het staat de deputatie echter wel vrij om voorwaarden omtrent brandveiligheid in een vergunning op te leggen. De eigenlijke verantwoordelijkheid ligt echter steeds bij de bouwheer.*

*In die zin wijst de deputatie er in de bestreden beslissing op dat de brandveiligheidsvoorschriften of afspraken daaromtrent moet nageleefd worden. Zij wijst de bouwheer hiermee op zijn plicht, maar heeft niet de bedoeling in detail de technische bouwwijze puntsgewijs te bepalen.*

*Het vijfde middel is ongegrond.*

*...*

### 3.1

De verzoekende partij dupliceert met betrekking tot haar eerste middel:

*“..."*

*Het valt op dat het verweer van de deputatie in de antwoordnota zich beperkt tot een aanhaling van de beslissing van de deputatie en dat er inderdaad geen uitleg kan gegeven worden waarom al de bovenstaande vaststellingen niet werden onderzocht.*

*...”*

### 3.2

Met betrekking tot haar vijfde middel stelt de verzoekende partij nog:

*“..."*

*Het feit dat er een voorwaarde is opgelegd in de vergunning inzake de brandveiligheid toont aan dat het voor het afleveren van de vergunning essentieel was. Thans stellen dat het van geen belang was, is totaal onbegrijpelijk.*

*Bovendien welk advies nu moet nageleefd worden blijft onduidelijk en dus kan deze voorwaarde zelfs niet gecontroleerd worden.*

*...*

*De deputatie stelt in haar verweernota dat bij de beoordeling van de vergunning er geen beoordeling moet gebeuren nopens de veiligheidsvereisten en dat het geen verplicht advies is.*

*Het middel gaat over het feit dat de deputatie het brandweeraadvies als voorwaarde heeft opgelegd dat het moet nageleefd worden, doch het brandweeraadvies is niet van toepassing op huidige aanvraag.*

*De deputatie heeft dus zelf in haar overwegingen en in haar beschikkend gedeelte geoordeeld dat de veiligheidsvoorwaarden essentieel zijn bij de uitvoering van de vergunning.*

*Dat lijkt logisch vermits art. 4.3.1 § 2 VCRO stelt:*

*“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, ..." (eigen onderlijning).*

*Het advies werd gevraagd door de deputatie en de deputatie verwijst er uitdrukkelijk naar zodat er geen twijfel over bestaat dat het advies een essentieel onderdeel is om tot een beslissing te komen overeenkomstig art. 4.3.1. VCRO.*

*Vermits er voor huidige aanvraag geen geldig en ondersteunend brandweeradvies wordt voorgelegd tast dit de wettelijkheid van de bestreden beslissing aan en is de oplegde voorwaarde onwettig. (art. 4.2.19 VCRO)  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Krachtens artikel 4.7.23, § 1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing over een administratief beroep op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen, op hun verzoek, schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en afdoende de redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan die beslissing steunt.

Er kan derhalve alleen rekening worden gehouden met de in de bestreden vergunningsbeslissing vermelde motieven.

2.

Zoals reeds vermeld in het feitenrelaas is er op 1 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 3 rijwoningen en de nieuwbouw van 5 appartementen en 4 studio's.

Het wordt niet betwist dat de aanvrager onder andere de als volgt in de bestreden beslissing bij de "beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" beschreven werken heeft uitgevoerd, die niet in overeenstemming zijn met die vergunningsbeslissing:

*"...*

*Voorliggende aanvraag vormt de regularisatie van een aantal werken die niet werden uitgevoerd volgens de afgeleverde vergunning in 2011 (met kenmerk 2010/844). Voor deze werken werd een bouw misdrijf vastgesteld. Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10028/14 opgemaakt op 22 mei 2014 voor:*

*• Het wijzigen van een vergunde meergezinswoning met 5 appartementen en 4 studio's naar een meergezinswoning met 15 kamers en 5 studio's."*

3.

Artikel 4.2.1, 7° VCRO stelt een vergunningsplicht in voor het opsplitsen van een woning of om in een gebouw het aantal wooneenheden, die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, te wijzigen.

Artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent bepaalt, in de versie die van toepassing is op het ogenblik van de indiening van de aanvraag:

*“Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.”*

Artikel 28 van hetzelfde Algemeen Bouwreglement bepaalt:

*“De minimum totale vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m². De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.”*

Krachtens artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

4.

Alhoewel er op 22 mei 2014 vastgesteld is (en op 11 mei 2017 bevestigd) dat het aantal wooneenheden anders is dan in de op 1 juni 2011 verleende stedenbouwkundige vergunning, vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing niets met betrekking tot het opsplitsen van de oorspronkelijk vergunde appartementen.

Dat gebeurt op het eerste gezicht omdat de aanvrager de discussie met betrekking tot het aantal wooneenheden buiten de aanvraag wil laten en de aanvraag tot regularisatie beperkt tot “wijzigingen aan de buitenzijde van een meergezinswoning en de plaatsing van een tuinhuis”.

De verwerende partij negeert daardoor echter de bestaande toestand en verleent formeel nog een vergunning met betrekking tot “een meergezinswoning”, terwijl uit alle gegevens van het dossier blijkt dat er voldoende redenen zijn om aan te nemen dat het pand, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, omwille van de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, geen meergezinswoning meer is.

Alhoewel de aanvrager zelf het voorwerp van een aangevraagde stedenbouwkundige (regularisatie) vergunning bepaalt, moet de vergunningverlenende overheid de aanvraag zowel feitelijk als juridisch onderzoeken en het werkelijk voorwerp ervan bepalen, onder andere door zich te baseren op de bestaande toestand, zoals vastgesteld en vermeld op plannen, maar uit het dossier blijkt dat de feitelijke toestand niet correct weergegeven is op de bij de aanvraag gevoegde plannen met de “bestaande toestand”.

Ook de brandweer stelt dat “het advies ... enkel (geldt) voor een meergezinswoning met 9 autonome woonentiteiten en ... NIET VOOR KAMERVERHUUR met gemeenschappelijke functies, waarvoor een andere wetgeving van toepassing is!!”



Toch verleent de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning met, onder andere, de voorwaarde dat *“reeds uitgevoerde aanpassingen dienen behouden te blijven”*.

Zo laat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitschijnen dat zij de bestaande toestand wel degelijk en volledig onderzoekt.

5.

Uit de aan de met de bestreden beslissing verleende vergunning opgelegde voorwaarde dat *“de kitchenette op de vijfde verdieping dient verwijderd te worden”* blijkt overigens dat de verwerende partij (het onderzoek van) de aangevraagde vergunning niet alleen beperkt tot de aangevraagde *“wijzigingen aan de buitenzijde van een meergezinswoning en de plaatsing van een tuinhuis”*, maar uitbreidt tot (de binnenindeling van) het gebouw.

6.

Hetzelfde geldt overigens voor de vaststelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing *“dat op de tweede verdieping wel degelijk een appartement aanwezig is dat voldoet aan de bepalingen in verband met de minimumoppervlakte van 80m<sup>2</sup>, zodat er geen strijdigheid is met de bepalingen van art. 23 van het bouwreglement”* en *“het gevraagde (daarom) de legaliteitstoets”* doorstaat.

De verwerende partij betreft zo zelf ook de discussie over het al dan niet vergund karakter van het pand bij de beslissing over de aanvraag tot regularisatie.

Deze overweging in de bestreden beslissing staat echter in schril contrast met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die verwijst naar de eerdere beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017, waarin de verwerende partij zelf beslist tot de onvergundbaarheid wegens strijdigheid met artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, en vervolgt dat deze strijdigheid er ook nu nog toe leidt dat de wederrechtelijk opgetrokken kamerwoning niet voor regularisatie in aanmerking komt.

Omwille van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet de verwerende partij haar beslissing des te zorgvuldiger en nauwkeuriger motiveren: dat impliceert niet dat de verwerende partij de andersluidende motieven uit het verslag, en de tijdens de administratieve procedure geuite bezwaren, punt per punt moet citeren en weerleggen, maar uit de bestreden beslissing moet minstens duidelijk blijken waarom de verwerende partij een andere zienswijze heeft.

De loutere stelling in de bestreden beslissing dat er wel degelijk een appartement is dat voldoet aan de in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent bepaalde minimumoppervlakte, is dan ook geen afdoende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien lijkt deze stelling kennelijk onjuist omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing vermeldt dat de situatie in de meergezinswoning onveranderd is sinds de vaststellingen tijdens het plaatsbezoek op 22 mei 2014, waaruit blijkt dat het appartement op de tweede verdieping, met een oppervlakte van 86,06 m<sup>2</sup>, opgesplitst is in drie kamerwoningen van minder dan 20 m<sup>2</sup> en een gemeenschappelijke leefruimte van 18,70 m<sup>2</sup>.

Het pand, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is dan ook geen *“meergezinswoning”*, zoals bepaald in artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en de verwerende partij kan met de bestreden beslissing dan ook geen vergunning verlenen voor de regularisatie van wijzigingen aan een meergezinswoning.

7.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin dat de verwerende partij onderzoekt of er voldaan is aan de bepalingen van artikel 28 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent met betrekking tot de vloeroppervlakte van de studio op de vijfde verdieping, terwijl er daarvoor eveneens een verstrengde motiveringsplicht is voor de verwerende partij, nu de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent een weigeringsmotief is in de beslissing van de verzoekende partij van 18 mei 2017.

De aanvrager stelt in het administratief beroepsverzoekschrift weliswaar dat er geen afzonderlijke (studio)woongelegheden is, omdat die ruimte een duplexruimte is bij het appartement nummer 5.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, waarin nog steeds een “extra onvergunde studio op de zolder” vermeld wordt, blijkt echter helemaal niet of, laat staan waarom, de verwerende partij deze stelling van de aanvrager volgt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing alleen dat er voldaan is aan artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent om vervolgens te beslissen dat de aanvraag de legaliteitstoets doorstaat, zonder echter enige, laat staan zorgvuldige, beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 28 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

8.

De motivering van de bestreden beslissing is ten slotte niet afdoende omwille van de door de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen problemen met betrekking tot het advies van de Brandweerzone Centrum van 31 maart 2017.

Alhoewel er in de administratieve procedure op gewezen is, en de verwerende partij in de bestreden beslissing bovendien uitdrukkelijk vermeldt dat dit advies alleen geldt voor zover er een meergezinswoning is met autonome woonentiteiten, en geen kamerwoningen, en vervolgens ook vaststelt dat de woning wel degelijk kamers heeft, beslist de verwerende partij dat de aanvrager, door het aanbrengen van bijkomende wijzigingen in samenspraak met de brandweer, voldoet aan de eisen van brandveiligheid.

De aan de vergunning verbonden voorwaarde dat “de afspraken met de brandweer na te leven zijn” is bovendien onvoldoende duidelijk geformuleerd omdat er niet gespecificeerd wordt met welke afspraken er concreet rekening gehouden moet worden: er is geadviseerd op 31 maart 2017, maar nadien ook nog correspondentie met de brandweerdiensten op 13 en 16 juni 2017, zodat het helemaal niet duidelijk is naar welke maatregelen de verwerende partij verwijst en welke afspraken de aanvrager precies moet naleven.

9.

Het eerste en het vijfde middel zijn dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

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

## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De Raad kent aan de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe, ten laste van de verwerende partij.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017, waarbij aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van wijzigingen aan de buitenzijde van een meergezinswoning en de plaatsing van een tuinhuis op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Kwintensberg 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 1735/f.
2. 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 aanvrager.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij verschuldigd rolrecht, bepaald op 200 euro, en een aan de verzoekende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Bart VOETS

Eddy STORMS