

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1054
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0336/A

Verzoekende partij	de bvba ELEGN AV
	vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
	vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 14 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het aanpassen van een vergunde kamerwoning aan de eisen van brandveiligheid op de percelen gelegen te 9000 Gent, Gruuthuusestraat 3-5, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 1343E, 1346P en 1346C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE 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

De verzoekende partij dient op 1 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het aanpassen van een vergunde kamerwoning aan de eisen van brandveiligheid”* op de percelen gelegen te 9000 Gent, Gruuthuusestraat 3-5, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 1343E, 1346P en 1346C2.

Op 15 december 2015 was voor dit pand volgend bouwmisdrijf vastgesteld: *“bestaande meergezinswoning gekend met 54 woonentiteiten wordt intern gerenoveerd met vermindering van het aantal woonentiteiten. Op de 3e verdieping zijn alle wanden van de bestaande kamers verwijderd.”*

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad – deel Sint-Michiels’, goedgekeurd op 5 juni 2003, in een verwevingszone.

De aanvraag heeft betrekking op het beschermd monument ‘huis Drabstraat 39 te Gent’, zijnde een woning met koetshuis. Deze woning en koetshuis zijn ook als volgt opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

“...

Classicistisch herenhuis (ID: 24613)

Zeer markant Lodewijk XVI- hoekhuis van drie bouwlagen met schilddak (leien), volgens archiefstukken opgetrokken in 1774. Negen traveeën brede bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel met natuurstenen plint. Begane grond met imitatiebanden afgelijnd door een geprofileerde puilijst. Vooruitspringende middenrisaliet van drie traveeën gemarkeerd door kolossale pilasters met geprofileerde basis en composietkapiteel op de bovenverdieping, bekroond door middel van een driehoekig fronton. Rechthoekige vensters, op de tweede bouwlaag met geprofileerde omlijstingen met oren, en op de derde met lekdrempel op Lodewijk XVI- consoles. Verdiepte borstweringen met geajoueerde panelen of met aan strik opgehangen festoenen. Rondboogpoort en rechthoekige deur in zijrisalieten. Hoofdgestel met gelede architraaf, onversierde fries, gekorniste kroonlijst op klossen en attiek met kleine rechthoekige vensters lijnt de voorgevel af; attiek onderbroken door driehoekig fronton met oculus en festoenversiering. Zijgevel van drie traveeën: lijstgevel met zelfde vensteropeningen en gevelornamenten en .beëindiging als voorgevel.

Hoeknis uitgespaard op tweede bouwlaag met beeld van Onze-Lieve-Vrouw met Kind, schelpvormig afgedekt en versierd met festoenen.

Een gedenkplaat op voorgevel vermeldt dat Professor Doctor J. Vercouillie in dit herenhuis geleefd en gewerkt heeft (1857-1937).

Mobilair. Voorkamer met beschilderd stucplafond; fraaie XVIII-trapleuning

...”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2016 tot en met 5 juni 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 26 april 2016 gunstig.

De brandweer (Brandweerzone Centrum) adviseert op 3 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

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

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad - Deel St-Michiels: de BPA-voorschriften laten in de tuinzone maximaal 50 % bebouwing en 25 % verharding toe. Er moet minimaal 25 % van de tuinzone onbebouwd en onverhard zijn. Hiervan kan enkel mits machtiging worden afgeweken, na een openbaar onderzoek. De tuinzone van het perceel is 260 m² groot. 25 % hiervan betekent een onverharde en onbebouwde ruimte van ca. 65 m². De onverharde buitenruimte bedraagt in dit voorstel ca. 41 m², wat minder is dan de vooropgestelde 25 %.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de bepalingen van artikel 27 en artikel 30 van dit algemeen bouwreglement, meer bepaald op volgende punten:

BLOK A

- Kamer A4 gelijkvloers: deze kamer heeft een oppervlakte van 24,46 m². Er worden 3 voorzieningen in ondergebracht waardoor deze kamer omgevormd wordt tot studio. Een studio moet echter een minimale oppervlakte van 30 m² hebben, terwijl een kamer niet over alle voorzieningen mag beschikken. Gelet op de oppervlakte zou minstens één voorziening uit de kamer moeten worden weggehaald en gemeenschappelijk moeten worden voorzien.*
- Kamers A40 tot en met A47 (8 kamers) op de derde verdieping hebben een oppervlakte kleiner dan 15 m² terwijl ze wel over een voorziening beschikken, deze kamers zijn nl. allen uitgerust met een kitchenette. Om een voorziening te mogen voorzien, moet volgens artikel 27 de minimale oppervlakte van de kamer minstens 15 m² bedragen. 3 van deze 8 kamers hebben zelfs een oppervlakte kleiner dan 12 m² waardoor deze niet als kamer beschouwd kunnen worden.*

BLOK B en C

- Kamer B6 heeft een oppervlakte van 19,08 m² en is hiermee te klein om alle voorzieningen te kunnen dragen. Toch worden in deze kamer alle voorzieningen ingericht, waardoor deze als studio wordt ingericht en een minimale oppervlakte van 30 m² zou moeten hebben.*
- De gemeenschappelijke keuken in blok C bevat 2 douchecellen waardoor de oppervlakte van de keuken kleiner is dan 8 m². Een keuken kleiner dan 8 m² voldoet niet aan artikel 27. Bovendien heeft deze keuken geen rechtstreeks invallend daglicht waardoor ze evenmin voldoet aan artikel 30.*

Hemelwater

Het ontwerp is eveneens niet in overeenstemming met artikel 13, wat betreft de plaatsing en dimensionering van de hemelwaterput.

Conform artikel 13 is, ter aanvulling van artikel 9 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing

(al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse verdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het stelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Het volume van de hemelwaterput bedraagt 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij een groter nuttig hergebruik mogelijk is. Bij verbouwingen wordt de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht om de dimensionering van de hemelwaterput te bepalen.

De aanstiplijst hemelwater bij het dossier toegevoegd is niet de correcte aanstiplijst van de Stad Gent. Door het ontbreken van informatie kan niet worden ingeschat of artikel 13 op een correcte manier wordt toegepast.

Er is op het terrein een bestaande hemelwaterput van 2.000 liter aanwezig. Er wordt echter nergens geduid of het opgevangen hemelwater wordt ingezet voor hergebruik.

Fietsenberging

Conform artikel 24 wordt bij een meergezinswoning een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien op eigen terrein. De oppervlakte van deze fietsenberging wordt afgestemd op de grootte en het aantal entiteiten in het project. Voor een kamerwoning met 49 kamers moet de oppervlakte van de fietsenberging in totaal 49 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlaktes van de fietsenstallingen op het terrein bedraagt 42 m².

Hiervoor moet echter de reeds dens bebouwde tuinzone verder worden verdicht, wat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA vereist. Omwille van de reeds beperkte ruimtelijke kwaliteit van de binnenkoer, in combinatie met de hoge gebouwen eromheen, kan een verdere teloorgang van de open ruimte op de koer niet worden toegelaten. Dit betekent dat de voorziene fietsenstalling niet volledig kan worden gerealiseerd, waardoor de beoogde oppervlakte niet kan worden bereikt.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen

Voorliggende aanvraag werd meermaals besproken met de aanvrager, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Voor het pand in huidige toestand kon geen conformiteitsattest worden afgeleverd, gelet op het feit dat een aantal kamers onbruikbaar waren verklaard omwille van brandveiligheidsredenen én dat een aantal kamers niet over de vereiste minimale oppervlakte kan beschikken.

Vertrekkend vanuit deze vaststelling werd de bouwheer gesuggereerd zijn pand om te vormen tot een grootschalige studentenhuisvesting, omdat dit de minst grote impact zou hebben naar oppervlaktenormen voor de kamers.

Het is echter de uitdrukkelijke wens van de bouwheer dat niet enkel studenten zich kunnen vestigen in het pand, maar ook bewoners die er hun domicilie wensen aan te vragen. Om die reden wordt het pand benaderd als een meergezinswoning (kamerwoning) waarbij de normen van het Algemeen Bouwreglement voor kamerwoningen van toepassing zijn.

Vanuit de vaststelling dat het gebouw in zijn huidige toestand zeer dens ingericht en bewoond wordt en omwille van de gevraagde mix naar types en groottes in meergezinswoningen, werd de vraag gesteld de dynamiek in het project te verlichten door blok B en C om te vormen naar grotere entiteiten (studio's en één-slaapkamerappartementen).

BLOK A

Voorliggend ontwerp voorziet in een vermindering van de woonentiteiten van 33 naar 30. Tegelijk worden een aantal gemeenschappelijke voorzieningen ingebracht door meer toiletten en douches gemeenschappelijk in te planten op de verschillende verdiepingen.

Wel wordt vastgesteld dat in het ontwerp nog steeds entiteiten voorzien worden die niet voldoen aan de oppervlaktenormen van het Algemeen Bouwreglement (zie §5). Vooral voor de kamers op de derde verdieping is dit problematisch: alle 8 kamers op deze verdieping zijn te klein in oppervlakte om een bijkomende voorziening te kunnen dragen. Toch wordt

in elk van deze ruimtes een kitchenette voorzien. 3 van deze 8 kamers zijn zelfs te klein (minder dan 12 m²) om als kamer te kunnen worden beschouwd.

In de voorbespreking bevatte het voorstel voor blok A 29 entiteiten, waarover toen reeds in een nota aan de aanvrager werd gemeld dat er nog een aantal opmerkingen en tekortkomingen (o.a. met betrekking tot de gemeenschappelijke keuken) werden vastgesteld. In het uiteindelijk ingediende voorstel wordt een nog dichtere opdeling van de entiteiten gemaakt en worden in blok A in totaal 30 entiteiten voorzien.

BLOK B en C

De bestaande bebouwing in dit binnengebied overschrijdt zowel naar aantal bouwlagen en hoogtes van de bebouwing op de perceelsgrenzen de toegelaten bouwvoorschriften volgens het BPA. Deze bebouwing kan behouden blijven gelet op de overgangsbepalingen en het feit dat de bestaande invulling rechtmatig tot stand is gekomen. Daarbij is het echter van belang, zowel voor het eigen perceel als voor de omliggende percelen, om de draagkracht van het gebouw en de omgeving niet te gaan overschrijden. Met 19 entiteiten, zonder uitzondering kleine entiteiten, wordt deze draagkracht echter wel overschreden. Verschillende zaken bevestigen dit:

- *Kamers en gemeenschappelijke ruimtes die niet kunnen voldoen aan de vereiste oppervlaktenormen conform het Algemeen Bouwreglement (zie ook §5).*
- *Kamers die zo ingeplant worden dat deze niet in overeenstemming zijn met de Vlaamse Wooncode, namelijk kamers die niet droog- en vorstvrij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke voorzieningen, omdat deze geen interne verbinding hebben.*
- *Een aantal kamers die wel aan de minimale oppervlaktenorm kunnen voldoen doch qua indeling en inrichting wijzen op een beperkte woonkwaliteit (kamers als lange smalle gangen met een breedte van ca. 1,90 m, kamers die enkel de vereiste oppervlakte behalen door het toevoegen van lange, smalle gangen met een breedte van ca. 0,90 m)*
- *Het feit dat voor de gemeenschappelijke fietsenstallingen het binnengebied nog verder moet worden verdicht en ingenomen voor bebouwing.*

In de voorbesprekingen was gesuggereerd om in deze twee blokken in te zetten op iets grotere entiteiten, type studio en één-slaapkamerappartement. Dit zou zowel de kwaliteit van de units sterk vergroten, als tegemoet komen aan een aantal pijnpunten die in het voorliggende ontwerp niet opgelost raken (te kleine kamers, ruimtes die niet droog- en vorstvrij gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke voorzieningen, ...).

Aangezien deze gebouwen zich ten opzichte van de Gruuthuusestraat en Drabstraat in tweede bouwlijn bevinden, is het de bedoeling de dynamiek hier te verlagen. Gelet op de uitdrukkelijke wens van de bouwheer om in het gebouw ook domicilies mogelijk te maken, moeten de entiteiten ook zo voorzien worden dat dit te verantwoorden is, zowel ruimtelijk als naar woonkwaliteit. Voorliggend ontwerp voldoet hier niet aan.

Gemeenschappelijke voorzieningen – Vlaamse Wooncode

Het aantal gemeenschappelijke douches en toiletten voldoet per blok aan de bepalingen conform het Algemeen Bouwreglement.

Per blok is er een gemeenschappelijke keuken, waarbij de keuken van blok C echter niet beantwoordt aan de minimale oppervlakte én geen rechtstreeks daglicht ontvangt. Doordat deze keuken niet voldoet, is er in blok B/C een kamer zonder voorzieningen die gebruik moet maken van de keuken in blok B. Deze kan echter niet overdekt (droog- en vorstvrij) bereikt worden. Hiermee voldoet deze kamer niet aan de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Wooncode vereist eveneens een gemeenschappelijke leefruimte voor de kamers die voorzien zijn van een keukenfunctie en bewoond worden door studenten. Indien de gemeenschappelijke keuken groot genoeg is, kan deze hiervoor dienst doen. Indien niet, moet deze afzonderlijk voorzien worden.

In blok A betekent dit dat voor 30 entiteiten een gemeenschappelijke ruimte moet voorzien worden. De gemeenschappelijke keuken op de derde verdieping heeft een oppervlakte van

slechts 10,23 m² (waarvan een gedeelte zich onder de traphelling naar de bovenliggende verdieping bevindt).

Afwijking op de voorschriften van het BPA

De afwijking op de voorschriften betreft de minimale onbebouwd en onverharde buitenruimte in de tuinzone. Conform de voorschriften moet 25 % van de tuinzone op het perceel onbebouwd en onverhard blijven. Dit komt neer op ca. 65 m². Door het toevoegen van een fietsenstalling tussen de gebouwen A en B in (deels in de tuinzone) en centraal op de binnenkoer, wordt het bebouwingspercentage van de tuinzone overschreden. Deze afwijking is ruimtelijk niet aanvaardbaar, gelet op de reeds bestaande dichte bebouwing omheen deze binnenkoer, die op zich ook afwijkt van de toegelaten bouwhoogtes, zowel naar aantal bouwlagen als naar hoogte op de perceelsgrenzen. Het verder verdichten van het perceel doet afbreuk aan de draagkracht ervan. Het doorbreken van de binnenkoer door het toevoegen van een fietsenberging doet afbreuk aan de kwaliteit die deze buitenruimte voor het grote aantal entiteiten eromheen kan hebben. Om deze reden kan de afwijking op de voorschriften niet worden toegestaan.

Conclusie

Het voorstel overschrijdt de draagkracht van de gebouwen en het perceel. Diverse kamers en gemeenschappelijke ruimtes voldoen niet aan het Algemeen Bouwreglement. Door het grote aantal entiteiten, de geplande configuratie ervan in het gebouw en de verdere verdichting op het perceel (fietsenberging, afvallokaal, ...) kan de woonkwaliteit onvoldoende worden gegarandeerd.

...

Conclusie

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 13, 24, 27 en 30 van het algemeen bouwreglement. De aanvraag wijkt eveneens af van de voorschriften van het geldende BPA, deze afwijking is ruimtelijk niet aanvaardbaar binnen deze dichte bebouwde en bewoonde context. Het voorstel voldoet niet aan de principes van de Vlaamse Wooncode om de woonkwaliteit te garanderen. Het voorgestelde programma overschrijdt de draagkracht van het gebouw en het perceel en kan onvoldoende woonkwaliteit voor de bewoners garanderen. De aanvraag is om deze redenen niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verzoekende partij dient hiertegen een replieknota in.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 november 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Binnenstad – Deel Sint-Michiels’

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een verwevingszone. Ingevolge artikel 3.3.4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA mag maximum 50 % van de tuinzone bebouwd worden en moet minimum 25 % van de tuinoppervlakte ingericht worden als onverharde tuin. Hiervan kan enkel mits machtiging worden afgeweken, na een openbaar onderzoek.

De tuinzone van het perceel is 260 m² groot. 25 % hiervan betekent een onverharde en onbebouwde ruimte van ca. 65 m². De onverharde buitenruimte wordt in dit voorstel verminderd tot ca. 41 m², wat minder is dan de vooropgestelde 25 %.

Artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bepaalt dat de aanvraag een uitgebreide motivatienota moet bevatten om een machtiging te kunnen toestaan. Dergelijke motivatienota ontbreekt in het dossier.

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

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De afwijking die hier gevraagd wordt is meer dan 35 % en betreft dus geen beperkte afwijking.

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

Het ontwerp is op volgende punten niet in overeenstemming met de bepalingen van dit algemeen bouwreglement:

BLOK A

- Kamer A4 op het gelijkvloers heeft een oppervlakte van 24,46 m². Er worden 3 voorzieningen in ondergebracht waardoor deze kamer omgevormd wordt tot studio. Een studio moet echter een minimale oppervlakte van 30 m² hebben, terwijl een kamer niet over alle voorzieningen mag beschikken. Gelet op de oppervlakte moet minstens één voorziening uit de kamer worden weggehaald en gemeenschappelijk worden voorzien.*
- Kamers A40 tot en met A47 (8 kamers) op de 3^e verdieping hebben een oppervlakte kleiner dan 15 m², terwijl ze wel over een voorziening beschikken, met name een kitchenette.
3 van deze 8 kamers hebben een oppervlakte kleiner dan 12 m² waardoor deze niet voldoen aan de oppervlakenorm voor kamers. Om een voorziening te mogen hebben, moet volgens artikel 27 de minimale oppervlakte van de kamer minstens 15 m² bedragen. Alle deze 8 kamers voldoen hier niet aan.*

BLOK B en C

- Kamer B6 heeft een oppervlakte van 19,08 m² en is hiermee te klein om alle voorzieningen te kunnen dragen. Toch worden in deze kamer alle voorzieningen ingericht, waardoor deze als studio wordt ingericht en een minimale oppervlakte van 30 m² zou moeten hebben.
- De gemeenschappelijke keuken in blok C bevat 2 douchecellen waardoor de oppervlakte van de keuken kleiner is dan 8 m². Een keuken kleiner dan 8 m² voldoet niet aan artikel 27. Bovendien heeft deze keuken geen rechtstreeks invallend daglicht waardoor ze evenmin voldoet aan artikel 30.

Hemelwater

Het ontwerp is eveneens niet in overeenstemming met artikel 13, wat betreft de plaatsing en dimensionering van de hemelwaterput.

Conform artikel 13 is, ter aanvulling van artikel 9 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse verdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het stelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast. Het volume van de hemelwaterput bedraagt 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij een groter nuttig hergebruik mogelijk is. Bij verbouwingen wordt de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht om de dimensionering van de hemelwaterput te bepalen.

De aanstiplijst hemelwater bij het dossier toegevoegd is niet de correcte aanstiplijst van de Stad Gent. Door het ontbreken van informatie kan niet worden ingeschat of artikel 13 op een correcte manier wordt toegepast.

Er is op het terrein een bestaande hemelwaterput van 2.000 liter aanwezig. Er wordt echter nergens geduid of het opgevangen hemelwater wordt ingezet voor hergebruik.

Fietsenberging

Conform artikel 24 wordt bij een meergezinswoning een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien op eigen terrein. De oppervlakte van deze fietsenberging wordt afgestemd op de grootte en het aantal entiteiten in het project. Voor een kamerwoning met 49 kamers moet de oppervlakte van de fietsenberging in totaal 49 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlaktes van de fietsenstallingen op het terrein bedraagt 43 m².

Hiervoor moet echter de reeds dens bebouwde tuinzone verder worden verdicht, wat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA vereist, hetgeen niet toegestaan wordt (zie hoger). Omwille van de reeds beperkte ruimtelijke kwaliteit van de binnenkoer, in combinatie met de hoge gebouwen eromheen, kan een verdere teloorgang van de open ruimte op de koer niet worden toegelaten. Dit betekent dat er slechts 10 m² fietsenstalling vergunbaar is, terwijl er 49 m² vereist is.

Ook hier geldt dat de voorschriften van een gemeentelijke verordening bindende en verordenende kracht hebben, en dat ingevolge artikel 4.4.1, § 1 VCRO slechts beperkte afwijkingen op de voorschriften kunnen worden toegestaan, die de algemene strekking van de verordening respecteren.

Dit is niet het geval voor de hierboven vermelde afwijkingen op het bouwreglement.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Conclusie

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

...

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 middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO, de stedenbouwkundige voorschriften (inzonderheid artikel 3.3.4.2) van het BPA “Binnenstad – Deel St. Michiels”, de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij is het niet eens met de bestreden beslissing waar deze stelt dat het BPA geschonden wordt, daar de aanvraag met een onverharde buitenruimte van 41m² minder dan de vooropgestelde 25% zou bedragen. Zij wijst op het feit dat de onverharde buitenruimte ongewijzigd blijft en dat deze toestand al van oudsher binnen het pand historisch aanwezig is. Met de aanvraag wordt een wijziging aan het bebouwingspercentage aangebracht door de oprichting van een fietsenstalling, conform artikel 24 van de Algemene Bouwverordening Gent. Hiermee wordt geenszins de norm van 50% zoals voorzien in het BPA overschreden.

2.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota aan dat de voorziene fietsenstalling het gebruik vergt van de bestaande verharding, waarvan de totale oppervlakte strijdig is met het BPA. De bouw van de fietsenstalling vormt derhalve een bestendiging van een strijdigheid met het BPA, er kan dan ook niet zomaar gesteld worden dat het hier om een bestaande toestand gaat die niet meer zou moeten afgetoetst worden aan het BPA. Verder verwijst de verwerende partij naar haar beslissing waarin wordt gemotiveerd waarom in deze geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO. Zij benadrukt verder nog dat het gebruik van artikel 4.4.1 VCRO geen verplichting is. Tot slot stelt de verwerende partij nog dat de geplande oppervlakte voor de fietsenstalling sowieso niet in overeenstemming is met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

3.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar eerdere betoog. Verder voert zij aan dat in de zienswijze van de verwerende partij elk bestaand vergund (of vergund geacht) pand in zijn geheel aan voorschriften van een later in werking getreden bestemmingsplan moet worden getoetst bij de kleinste vergunningsplichtige wijziging van dit pand, zelfs als dit niet onder het voorwerp van de wijziging valt. Zij benadrukt nogmaals dat de onverharde buitenruimte niet wordt gewijzigd en dat het bebouwingspercentage niet de 50%-norm van het BPA overstijgt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt door de partijen niet betwist dat het perceel gelegen is in een verwevingszone volgens het BPA "Binnenstad - Deel St. Michiels", goedgekeurd op 5 juni 2003 en dat de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA van toepassing zijn op de aanvraag.

Artikel 1.3 van het BPA bevat de volgende definities:

" ...

Machtiging: een toelating tot het verruimen van de basisvoorschriften onder bepaalde nader omschreven voorwaarden zoals aangeduid in de diverse stedenbouwkundige en hoofdstuk vier van deze voorschriften

" ...

Artikel 3.3.4.2 van het BPA bevat specifieke bepalingen met betrekking tot tuinen in het verwevingsgebied:

"Tuinen van zone D voor woningen en tuinen, verwevings- en centrumzone en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden.

Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

De bepalingen met betrekking tot de maximum bouwhoogte, het te bebouwen deel en te behouden open onverharde ruimte kunnen mits machtiging aangepast worden:

- 1. de bouwhoogte kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van maximum zes meter en met toepassing van de 45 graden regel.*
- 2. de hoogte van de van tuinmuren kan aangepast worden in functie van de contextualiteit en mits akkoord van de buurman tot een hoogte van maximum 3,5 meter.*
- 3. het bebouwingspercentage en verhardingspercentage kan toenemen in functie van de contextualiteit.*

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,*
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,*
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,*
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,*

⇒ *bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),*
⇒ *de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.”

Artikel 4.1.1 van het BPA bevat de mogelijkheid om, via een machtiging, af te wijken van deze bepalingen:

“Stedenbouwkundige aanvragen met betrekking tot de in de stedenbouwkundige voorschriften genoemde machtigingen moeten vergezeld zijn van een uitgebreide motivatienota. Deze duidt de concepten van het initiatief aan en verantwoordt de opbouw en de materiaalkeuzen. De aanvraag tot het bekomen van een machtiging moet openbaar gemaakt worden.”

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De bepalingen van het BPA “Binnenstad- Deel Zuid” en het Algemeen Bouwreglement bevatten stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de het BPA of het Algemeen Bouwreglement, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

4.

Het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat een machtiging, zoals vereist door artikel 3.3.4.2 en 4.1.1 van het BPA niet voorligt. De verzoekende partij geeft in haar uiteenzetting aan dat zij niet ontkent dat de onverharde buitenruimte minder bedraagt dan 25%, maar stelt dat deze situatie al vanouds binnen het pand aanwezig is. Evenwel voorziet het BPA slechts beperkte overgangsmaatregelen in artikel 2.1.2 dat stelt: *“Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden”*.

De verwerende partij verwijst in haar bestreden beslissing enerzijds naar het ontbreken van een machtiging in de motiveringsnota, en anderzijds naar artikel 4.4. 1 §1 VCRO dat stelt dat beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan na openbaar onderzoek. Zij is echter van mening dat een afwijking van meer dan 35% niet als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. Deze twee elementen doen de verwerende partij besluiten tot een strijdigheid met het BPA.

De verzoekende partij wijst er weliswaar op dat de fietsenberging geen bijkomende verharding inneemt, doch gaat voorbij aan volgend bijkomend weigeringsmotief dat in de bestreden beslissing eveneens als een decisief motief wordt aanzien:

“ ...

De gezamenlijke oppervlaktes van de fietsenstallingen op het terrein bedraagt 43 m².

Hiervoor moet echter de reeds dens bebouwde tuinzone verder worden verdicht, wat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA vereist, hetgeen niet toegestaan wordt (zie hoger). Omwille van de reeds beperkte ruimtelijke kwaliteit van de binnenkoer, in combinatie met de hoge gebouwen eromheen, kan een verdere teloorgang van de open ruimte op de koer niet worden toegelaten. Dit betekent dat er slechts 10 m² fietsenstalling vergunbaar is, terwijl er 49 m² vereist is.

...”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij de ruimtelijke draagkracht van het perceel, en meer bepaald de ruimtelijke kwaliteit van de binnenkoer, met fietsenstalling, getoetst aan de onmiddellijke omgeving, als niet aanvaardbaar beschouwt, en aldus vaststelt dat de aanvraag op dit punt niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling volstaat als decisief weigeringsmotief.

Het louter gegeven dat zulks wordt opgemerkt onder de hoofding van de planologische verenigbaarheid, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing op dit punt onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.2.1, 4.2.3, 4.3.1 VCRO, artikel 2.1 van het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van het Algemeen Bouwreglement Gent (goedgekeurd op 16 september 2004) en van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat uit de artikelen 4.2.1 en 4.2.3 VCRO voortvloeit dat een toetsing van de aangevraagde handelingen aan het Algemeen Bouwreglement Gent slechts aan de orde is wanneer het vergunningsplichtige handelingen betreft. Dat voor een bestaand pand vergunningsplichtige werken worden aangevraagd, betekent niet dat het pand in zijn geheel dient beoordeeld te worden als ware het een nieuwbouw, waarbij abstractie zou mogen gemaakt worden

van de onderdelen die als vergund beschouwd dienen te worden of die niet vergunningsplichtig zijn.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte het gehele pand toetst aan het Algemeen Bouwreglement Gent en geen rekening houdt met het feit dat het een historisch pand betreft, waarvan de bestaande toestand vergund of geacht vergund dient beschouwd te worden. De aangevraagde handelingen vallen niet noodzakelijkerwijze onder de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Zo ziet de weigeringsbeslissing over het hoofd dat de kamers die volgens de beslissing niet voldoen aan de huidige oppervlakenormen, onverkort bestaande kamers zijn die vergund (geacht) zijn. Daarenboven worden met betrekking tot de kamers enkel handelingen gesteld die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht. De later in werking getreden oppervlakenormen zijn derhalve niet op deze kamers van toepassing. Verder stelt zij nog dat in het bouwreglement niet wordt gezegd dat elke keuken in een kamerwoning moet voldoen aan een minimum vloeroppervlakte van 8m². Niets belet om in een kamerwoning naast een keuken die voldoet aan de 8m² norm, bijkomende gemeenschappelijke keukengelegenheden te voorzien die niet noodzakelijkerwijze voldoen aan de 8m² norm.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar artikel 1.3 van het besluit van de Vlaamse regering dat stelt dat de bepalingen van voormeld besluit van toepassing zijn, voor zover deze niet in strijd met de voorschriften van o.a. gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent kan als een stedenbouwkundige verordening beschouwd worden. De van vergunning vrijgestelde handelingen die strijdig zijn met het ABG kunnen dus niet langer als vrijgesteld van vergunning worden beschouwd. Verder moeten ook handelingen die niet vergunningsplichtig zijn nog steeds voldoen aan de geldende regelgeving, tenzij uitdrukkelijk in een uitzondering is voorzien. Ook niet-vergunningsplichtige handelingen kunnen dus als strijdig beschouwd worden met een stedenbouwkundige verordening. Gelet op het feit dat in de aanvraag diverse wijzigingen worden aangebracht in alle delen van het pand, is het niet onlogisch dat het pand in zijn geheel wordt afgetoetst aan het Algemeen Bouwreglement. Dit reglement is immers niet enkel van toepassing bij vergunningsaanvragen, maar ook dienen de kamers die voor verhuur of terbeschikkingstelling worden toegelaten te voldoen aan bepaalde voorwaarden, zoals minimumafmetingen. Verder bevat artikel 1 van het ABG een definitie van "nieuwe meergezinswoning" waarin wordt aangegeven dat dit ook een woning kan zijn waarbij sprake is van een verbouwing of opdeling van een bestaand gebouw.

3.

De verzoekende partij herneemt haar betoog in haar wederantwoordnota en stelt dat m.b.t. haar betoog aangaande de keuken in blok C niet op haar argumenten wordt gerepliceerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004 en waarvan de laatste wijziging is goedgekeurd op 17 juli 2014, bepaalt onder meer:

“ ...

Artikel 1 Definities

... ”

woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woonentiteit:

(...)

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs, zonder de mogelijkheid om zich aldaar te domiciliëren. (...)

kamer: woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

kamerwoning: elk gebouw waarin minstens twee kamers, zoals hierboven omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woonentiteiten in het gebouw aanwezig zijn.

meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten.

nieuwe meergezinswoning: de meergezinswoning die bekomen wordt door nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meer bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoeging, of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van een of meer bestaande gebouwen.

...

2.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag tot verbouwing onder toepassing valt van de verplichtingen opgelegd aan kamerwoningen. Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag niet valt onder toepassing van hoofdstuk 4 “Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen”. De verzoekende partij beoogt met haar aanvraag immers niet alleen de inrichting van studentenverblijf maar wenst ook studio’s in te richten met de mogelijkheid om zich aldaar te domiciliëren.

De aanvraag valt bijgevolg onder toepassing van hoofdstuk 2, afdeling 4 “Samenstelling en afmetingen van woonentiteiten”.

Afdeling 4, samenstelling en afmetingen van woonentiteiten stelt:

Artikel 27 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

§1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen

Een kamer kan maar toegelaten worden als ze deel uitmaakt van een kamerwoning of een hospitawoning.

De minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer 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 kamer dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

§2 Bijkomende normen voor kamerwoningen

Bij gebrek aan een kookruimte in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 8 m².

Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.

Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken 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 keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft...."

Afdeling 5, natuurlijke verlichting – bereikbaarheid stelt:

Artikel 30 Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

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

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de openlucht*
- *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 m²;*
- *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 m².*

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 meter boven het maaiveld gelegen zijn...."

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De bepalingen van het BPA "Binnenstad- Deel Zuid" en het Algemeen Bouwreglement bevatten stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

4.

In het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent zijn geen overgangsmaatregelen opgenomen. De verzoekende partij erkent impliciet in haar uiteenzetting dat bepaalde kamers niet voldoen aan het Algemeen Bouwreglement.

De stelling dat de aanvraag enkel moet getoetst worden aan het Bouwreglement voor wat betreft de kamers waar vergunningsplichtige werken worden voorzien, wordt door de Raad niet bijgetreden. Het Algemeen Bouwreglement is *in casu* van toepassing op het volledige pand als kamerwoning. Het Bouwreglement voorziet enkel een uitzondering met betrekking tot afdeling 4 *“Grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstelling die tot stand komt na uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning”*, waar in artikel 50 bepaald wordt dat de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan op de bepalingen van hoofdstuk 4 voor het gedeelte waaraan geen verbouwingswerken worden uitgevoerd.

De Raad stelt vooreerst vast dat een dergelijke afwijkingsmogelijkheid voor bestaande ruimten waar geen vergunningsplichtige verbouwingswerken uitgevoerd worden, niet voorzien is voor wat betreft kamerwoningen. Bovendien en ten overvloede is zulks geen verplichting maar een loutere discretionaire mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid. Tenslotte onderbouwt de verzoekende partij haar bewering noch in haar verzoekschrift, noch in haar wederantwoordnota *in concreto*, en toont zij als dusdanig dan zelfs niet aan dat de kamers die niet beantwoorden aan de normen van het Algemeen Bouwreglement geacht moeten worden vergund te zijn bij gebreke aan nieuwe vergunningsplichtige uit te voeren werken.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Het derde middel wordt niet onderzocht gelet op de decisieve weigeringsmotieven die na onderzoek van het eerste en tweede middel overeind zijn gebleven.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juni 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH