

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0310 van 31 juli 2012  
in de zaak 1112/0162/A/2/0233

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad GENT**

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 16 juni 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning (8 wooneenheden) en 4 burelen naar een meergezinswoning met 3 appartementen en 6 kamers.

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

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 13 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 2 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een meergezinswoning (8 wooneenheden) en 4 burelen naar een meergezinswoning met 3 appartementen en 6 kamers”*.

De aanvraag betreft de regularisatie van de verbouwing van een meergezinswoning. Voor dit pand werden reeds verschillende aanvragen ingediend. De laatst verleende vergunning dateert van 22 augustus 2002 voor de verbouwing van een door brand geteisterde meergezinswoning tot een horecazaak en 8 woonegelegenheden. In deze vergunning werden ook 3 burelen voorzien op de eerste, tweede en derde verdieping van het pand.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de verdiepingen. De gelijkvloerse horecazaak behoort aan een andere eigenaar toe en maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Op 23 april 2010 werd proces-verbaal opgemaakt voor:

- de 2 woonegelegenheden op de 1<sup>e</sup> verdieping langs de straatzijde die zijn samengevoegd tot 1 woonelegenheden;
- het landschapskantoor op de 1<sup>e</sup> verdieping werd ingericht als een sauna en vergaderzaal met kitchenette;

- de achterbouw op de 1<sup>e</sup> verdieping werd voorzien tot tegen de achterste perceelsgrens;
- de vergunde kantoren op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping zijn ingericht als woongelegenheden;
- de zijdelingse ramen van de achterbouw zijn uitgevoerd in klaar glas i.p.v. mat glas;
- de fietsenberging is voorzien in een garage van een pand in de omgeving( );
- de vergunde woongelegenheden op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping bevatten geen keukeninrichting.

De aanvraag voorziet volgende werken:

- op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt de vergaderzaal herbestemd tot gemeenschappelijke refter en de kitchenette wordt volwaardig ingericht als keuken, de sauna blijft behouden en is gemeenschappelijk voor de bewoners;
- de ruimtes op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping worden samengevoegd tot één duplexappartement van 100,13 m<sup>2</sup> oppervlakte en een buitenruimte van 20,78 m<sup>2</sup>;
- de zijdelingse ramen in klaar glas worden 9 cm dieper in de muur geplaatst zodat de afstand tussen het raamkozijn en de perceelsgrens 1,9 m bedraagt;
- de fietsenberging wordt voorzien ter hoogte van de 1<sup>e</sup> verdieping.

In totaal omvat het pand na de werken een horecazaak op het gelijkvloers en 9 woonentiteiten op de verdieping (3 appartementen en 6 kamers).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Aan dit perceel is geen specifieke bestemming in het uitvoeringsplan toegekend. Bijgevolg blijft de bestemming volgens het gewestplan van kracht.

Het perceel paalt aan een beschermd monument: 'Ciné Rex' (beschermd bij ministerieel besluit van 13 maart 1996).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 maart 2011 tot en met 17 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent brengt op 17 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden luiden als volgt:

“ ...

- *indien oleohydraulische lift dient een sas te worden gemaakt met de liftmachinekamer;*
- *sas maken voor lift op gelijkvloers;*
- *deur aan de voet van de trap gelijkvloers verwijderen.*

... ”

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 31 maart 2011 een gunstig advies met opmerkingen uit dat luidt als volgt:

“  
...

*De aangevraagde werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument. Vanuit dit oogpunt wordt de aanvraag **gunstig** geadviseerd.*

*Dit sluit echter niet uit dat het onroerend goed dat het voorwerp is van de aanvraag intrinsieke erfgoedwaarden kan hebben en dat de aangevraagde werken hierop impact kunnen hebben. Wij raden aan om deze afweging alsnog te maken en het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg in te winnen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 16 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

## **2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

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

### *- Artikel 24: Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen*

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

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.*

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per woonentiteit bezitten.*

*Het voorstel voorziet een fietsenberging ter hoogte van de eerste verdieping. Een dergelijke berging is niet goed toegankelijk. Zowel de trap als de lift laten niet toe om een fiets naar de eerste verdieping te transporteren.*

*- Artikel 1: 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 bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.*

*Appartement: woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.*

*In het voorstel wordt bij 'kamer 2, 4 en 6' een afzonderlijke slaapkamer voorzien, maar ontbreekt een eigen keuken. Op die manier ontstaan woonentiteiten die noch als kamer, noch als appartement kunnen beschouwd worden. Een kamer wordt in de geest van het algemeen bouwreglement immers beschouwd als één aaneengesloten ruimte. Wanneer*

de leeffuncties over verschillende ruimtes verspreid worden fungeert de woonentiteit als appartement. In dit geval vormen leefruimte en slaapruimte 2 afzonderlijke ruimtes. Aangezien de voorgestelde gemeenschappelijke keuken op dergelijke bouwdiepte onaanvaardbaar is, zouden bovendien 'kamers' ontstaan zonder gemeenschappelijke keukens. Ook dit is onaanvaardbaar (zie verder - beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

Het voorstel is niet volledig conform de minimale eisen inzake brandveiligheid (zie bijlage):

- indien oleohydraulische lift dient een sas te worden gemaakt met de liftmachinekamer;
- sas maken voor lift op gelijkvloers;
- deur aan de voet van de trap gelijkvloers verwijderen;

...

### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Voorliggende aanvraag betreft ondermeer de inrichting van woonfuncties in de achterbouw van het pand ter hoogte van de tweede, derde en vierde verdieping. Ook de achterbouw op de eerste verdieping krijgt een woonfunctie als zijnde gemeenschappelijke keuken en refter bij de kamers.

Zowel in de weigering van 5 februari 1998 (1997/2253) als die van 3 mei 2001 (2000/122) werd vermeld dat een woonfunctie op de verdieping slechts aanvaardbaar is tot max. 15 m totale bouwdiepte. In voorliggend voorstel reiken deze woonfuncties opnieuw tot 25,71 m à 30,10 m totale bouwdiepte (incl. terras ter hoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping). Er zijn geen argumenten waarom de oorspronkelijke beoordeling van 1997/2553 en 2000/122 zou wijzigen. Noch de wettelijke voorschriften, noch de ruimtelijke context zijn veranderd. Binnen een stedelijke context is een woonfunctie verantwoord en gangbaar tot max. 15 m bouwdiepte. Conform de laatst verleende vergunning (2001/829) is enkel een kantoorruimte tot een dergelijke bouwdiepte uitzonderlijk aanvaardbaar. Deze vergunning vermeldt bovendien expliciet: 'De bestemming van de achterbouw (kantoren) mag in geen geval een andere functie krijgen'.

De gemeenschappelijke keukens en refter horen bij de 'kamers' op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping en zijn inherent aan het wonen. Door het feit dat wonen niet is toegestaan in de achterbouw, kan ook de inrichting van de kamers niet meer voldoen aan het algemeen bouwreglement. Daarnaast fungeren deze ruimtes sowieso niet als kamers maar eerder als appartementen daar een aantal entiteiten over een afzonderlijke slaapkamer beschikken.

De inrichting van een fietsenberging ter hoogte van de eerste verdieping kan niet als een goed toegankelijke fietsenberging beschouwd worden. Zowel de trap als de lift laten niet toe om een fiets tot op de eerste verdieping te transporteren. Het voorzien van een fietsenberging ter hoogte van het gelijkvloers - zoals ook opgelegd in bijzondere voorwaarde bij de vergunning van 22 augustus 2002 - is dan ook de meest logische keuze.

Tot slot kan ook de uitbreiding van het achterbouwwolume ter hoogte van de eerste verdieping tot op de achterste perceelsgrens niet aanvaard worden. Een totale bouwdiepte van 30,10 m is totaal vreemd binnen een stedelijke context. Bovendien kan het achterbouwwolume door deze uitbreiding vrijwel geen rechtstreekse verlichting en verluchting meer ontvangen. Dit is ontoelaatbaar.

*Voorliggende aanvraag overstijgt de draagkracht van het pand met een vermindering van de woonkwaliteit tot gevolg. Het voorstel is bovendien naar bouwvolume vreemd en onaanvaardbaar in een stedelijke context. Enkel een inrichting conform de laatst verleende vergunning lijkt maximaal mogelijk en aanvaardbaar te zijn voor het pand.*

*Huidig voorstel brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.*

*...*

**HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Ongunstig, de aanvraag is in strijd met het algemeen bouwreglement (artikel 1 betreffende de definitie van een kamer en appartement, en artikel 23 betreffende de fietsenberging) en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (te groot volume - te zwaar programma).*

*...*

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 12 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

**2.4.3 De juridische aspecten**

**A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan**

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

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

*Een 'kamer' wordt in artikel 1 van dit bouwreglement als volgt omschreven:*

*"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 bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt."*

*Een 'woonentiteit' wordt in artikel 1 als volgt omschreven:*

*"lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenhangende personen."*

*In huidig ontwerp wordt de realisatie voorzien van 6 kamers die allen over eigen sanitair beschikken, maar die voor 'kookgelegenheid' aangewezen zijn op een gemeenschappelijke refter met kitchenette die zich achteraan op de 1<sup>e</sup> verdieping zal bevinden.*

*Drie van deze kamers (de kamers nrs. 2, 4 en 6) beschikken naast een leef- en*

slaapruimte van 20,83 m<sup>2</sup>, een badkamer van 4,16 m<sup>2</sup> en een toilet ook nog eens over een afzonderlijke slaapkamer van 9,16 m<sup>2</sup>.

Alhoewel 'kamers' doorgaans uit één aaneengesloten ruimte bestaan zijn de 'kamers 2, 4 en 6' woonentiteiten die strikt genomen niet strijdig zijn met de definitie van 'kamer' zoals hierboven omschreven.

Artikel 24 van het bouwreglement luidt als volgt:

"Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per woonentiteit bezitten."

Naar aanleiding van een eerdere aanvraag heeft de deputatie op 3 mei 2001 reeds beslist (dossier met kenmerk 33/01/B.17-103/DL/vdc/202) dat de ondergrondse parkeerplaats op het adres [REDACTED] niet kan aanvaard worden als fietsenberging van onderhavige meergezinswoning, daar het om een gebouw gaat dat op ca. 150 m afstand van onderhavig gebouw gelegen is.

In de door het college van burgemeester en schepenen op 22 augustus 2002 verleende stedenbouwkundige vergunning werden 8 wooneenheden in het gebouw toegestaan mits o.a. te voldoen aan de bijzondere voorwaarde dat op het gelijkvloers een gemeenschappelijke fietsenberging zou ingericht worden (op het plan aangeduid met rode kleur), een voorwaarde die niet uitvoerbaar was om reden dat het gelijkvloers een andere eigenaar toebehoorde.

Er werd evenwel geen beroep aangetekend tegen deze voorwaarde.

Volgens huidig voorstel – waarin het aantal woonentiteiten tot 9 wordt uitgebreid – wordt een fietsenberging van 9,5 m<sup>2</sup> ingericht op de 1<sup>e</sup> verdieping, die bereikbaar is via ofwel een trap, ofwel een lift van binnenin 90 cm bij 100 cm groot. Deze fietsenberging is strijdig met bovenvermeld artikel 24, daar de berging bezwaarlijk 'goed toegankelijk' kan genoemd worden.

Het door appellant voorziene U-profiel om de trap makkelijker te kunnen nemen met een fiets resulteert er niet in dat de fietsenberging op de 1<sup>e</sup> verdieping nu wel goed toegankelijk is. Het stallen van fietsen op de verdieping is weinig praktisch en werkt ontradend naar gebruik.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen. Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex): "Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
- b) een plan van aanleg,

- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

Het niet voldoen aan de voorwaarde dat de fietsenberging goed bereikbaar moet zijn heeft geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", zodat het hier dus geen 'beperkte afwijking' betreft die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt.

#### 2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor 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 perceel met een bouwdiepte van  $\pm 30$  m dat op het gelijkvloers volledig dichtgebouwd is.

De 1<sup>e</sup> verdieping heeft volgens de vergunde toestand een bouwdiepte van  $\pm 27,3$  m, doch werd wederrechtelijk uitgebreid tot het uiteinde van het perceel. Deze uitbreiding is niet aanvaardbaar, gelet op het feit dat het perceel reeds overbezet is met bebouwing (ook de 2<sup>e</sup> t.e.m. de 4<sup>e</sup> verdieping hebben een bouwdiepte van 25,71 m, zij het niet over de ganse breedte).

In het verleden werd steeds het standpunt ingenomen dat een woonfunctie op de bovenverdiepingen slechts toelaatbaar was binnen een bouwdiepte van ca. 15 m, in de laatst verleende vergunning dd. 22 augustus 2002 werd expliciet als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de bestemming van de achterbouw (kantoren) in geen geval een andere functie mocht krijgen.

Er zijn thans geen redenen voorhanden die tot een gewijzigde beoordeling leiden, de ruimtelijke context is niet gewijzigd.

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen zoals vermeld in rubriek 2.2 kan bijgetreden worden, de aanvraag is derhalve strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 2.4.3 De juridische aspecten

##### A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

Afwijkend van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambteaar - inzake de fietsenberging - oordeelt de deputatie:



*Volgens huidig voorstel - waarin het aantal woonentiteiten tot 9 wordt uitgebreid - wordt een fietsberging van 9,5 m<sup>2</sup> ingericht op de 1<sup>o</sup> verdieping.*

*De besteden beslissing beschouwt deze fietsberging niet goed-toegankelijk en aldus strijdig met artikel 24 van het stedelijk bouwreglement.*

*Om hieraan tegemoet te komen werd de trap door appellant voorzien van een U-profiel. Gelet op de beperkte hellingsgraad van de trap en de situering van de fietsberging slechts op de eerste verdieping -vergelijkbaar met een fietsberging in de kelderverdieping en/of ondergrondse garage- komt deze maatregel afdoende tegemoet aan het motief opgenomen in de bestreden beslissing.*

*Het is aangewezen het voorzien van dergelijk U-profiel in toepassing van artikel 4.3.1.§1 laatste lid op te leggen als voorwaarde.*

#### 2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

*Afwijkend van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt de deputatie:*

*Besluiten van het actief bestuur bezitten niet de kracht van gewijsde die de rechtsprekende handeling kenmerkt zodat de vergunningverlenende instantie, met betrekking tot de hangende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, na een nieuw administratief onderzoek, steeds tot een andersluidende beslissing kan komen dan voorgaande (cfr. R. Vekeman, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Kluwer 2004, pag. 289 – 290, nr. 323).*

*Het vergunningverlenend bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand (art. 4.3.1.§2, 2<sup>o</sup> V.C.R.O.).*

*Rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving is de aangevraagde uitbreiding van de bouwdiepte op de 1<sup>o</sup> verdieping aanvaardbaar. Deze zijde van het [REDACTED] wordt gekenmerkt door zeer dichte bebouwing, met zowel links als rechts van de aanvraag een 100 % perceelbezetting.*

*Links bevindt zich op het kadastraal perceel [REDACTED] een voormalig cinemacomplex, met ook op verdiepingen, een integrale perceelbezetting tot een hoogte van ongeveer 16,63 m. Rechts ten opzichte van de aanvraag, bevindt zich op het kadastraal perceel [REDACTED] een hotel, met eveneens een 100 % perceelbezetting tot op een hoogte van 9,50 m.*

*Met betrekking tot de huidige aanvraag is, in deze stedelijke omgeving, een 100 % perceelbezetting op verdieping, tot een huidige hoogte van max. 8,70 m dan ook aanvaardbaar. Deze bouwdiepte veroorzaakt geen ruimtelijke hinder ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.*

*Ook de gevraagde woonfunctie -beperkt tot 9 woongelegenheden- is binnen deze stedelijke context ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de voorziene bestemmingen van de lokalen zijn aanvaardbaar. Bijkomende maatregelen werden voorzien ten einde te voldoen aan de bepalingen van het B.W. inzake lichten en zichten, alsmede te vrijwaring van privacy, zodat deze maatregel ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Het raam in de gemeenschappelijke refter, met uitzicht op de tuin van de achterste burens wordt voorzien van mat glas, zodat inkijk wordt uitgesloten. De zijdelingse ramen in de achterbouw worden uitgedrukt en achteruit geplaatst, zodat zij zich op 1,90 m bevinden van de perceelsgrens. Aldus wordt voldaan aan de bepalingen van het B.W. In deze stedelijke omgeving én rekening houdend met de bebouwing op het rechts gelegen perceel is geen sprake van schending van privacy, zodat deze maatregel aanvaardbaar is.*

*De buitenruimte op de tweede verdieping achteraan wordt links begrensd door de gevel van het voormalig cinemacomplex. Achteraan en rechts wordt een balustrade voorzien op 1,90 m van de perceelsgrens, zodat ook hier wordt voldaan aan de bepalingen van het B.W. (eventueel als bijzondere voorwaarde: ten einde inkijk in de tuin van de achterbuur uit te sluiten dient als bijzondere voorwaarde te worden opgelegd dat achteraan en rechts, waar op de plannen een balustrade wordt voorzien, een ondoorzichtig scherm zal dienen te worden geplaatst met een hoogte van 1,90 m, in met glas in een kunststof of gelakt aluminium raam).*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, onder de bijzondere voorwaarden:*

- de trap naar de fietsenberging op de eerste verdieping te voorzien van een voldoende breed metalen U-profiel, als geleider van de fietsen.*
- op het terras achteraan op de tweede verdieping, op de plaats waar thans een balustrade wordt voorzien, een ondoorzichtig zichtscherp te plaatsen met een hoogte van 1,90 m, uitgevoerd in mat glas in een kunststof of gelakt metalen profiel.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 21 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 5 december 2011, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en een tijdige en regelmatige beslissing om in rechte te treden voorlegt. Zij beschikt bijgevolg conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang en over de nodige procesbevoegdheid.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.1, §1 VCRO en artikel 24 van het algemeen bouwreglement van de Stad Gent.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen afdoende beoordeling heeft doorgevoerd inzake de toegankelijkheid van de fietsenberging. Zeker nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend besliste, zou de motivering duidelijk moeten aangeven waarom afgeweken wordt van diens verslag en volstaat het niet deze louter tegen te spreken. Evenmin zouden de motieven van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 juni 2011 weerlegd zijn.

Meer bepaald stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing niet wordt nagegaan of het plaatsen van het U-profiel in de trap niet nefast zou zijn voor een normale doorgang via de trap, mede in het licht van de brandveiligheid. Daarnaast is zij van oordeel dat een vergelijking met een fietsenberging onder de grond niet opgaat, vermits deze altijd vanaf de openbare weg toegankelijk zouden zijn via een naar beneden hellend vlak, en niet via een trap. Eveneens zou het voor kinderen en ouderen niet gemakkelijk zijn om hun fiets langs de trap naar omhoog te duwen en in de fietsenstalling te plaatsen. De verzoekende partij besluit dat een fietsenberging op de eerste verdieping niet goed toegankelijk is, en evenmin toegankelijk is via de openbare weg, zodat artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent wordt geschonden.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij wel degelijk heeft aangetoond waarom zij de motieven van het college van burgemeester en schepenen en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Zij verwijst daarbij naar de afwijkende overwegingen in het bestreden besluit inzake de fietsenberging, en naar de opgelegde voorwaarden tot het plaatsen van een U-profiel in de trap. Verder wijst de verwerende partij wat betreft de brandveiligheid op het advies van de brandweer waarin voorwaarden zouden zijn opgenomen inzake de evacuatie. Eveneens stelt zij dat het weinig waarschijnlijk is dat gezinnen met kinderen en ouderen zich in het gebouw zullen vestigen, gezien er niet genoeg slaapkamers voor de kinderen zijn, en het niet praktisch is een keuken op een andere verdieping te hebben. Tot slot stelt de verwerende partij dat het gebouw gelegen is in een buurt waar het gevaarlijk fietsen is, en die een ideale plaats uitmaakt om het openbaar vervoer te gebruiken. Het [REDACTED] zou een knooppunt voor bussen, trams en treinen zijn.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe dat de trap een zeer geleidelijke hellingsgraad heeft en er een horizontaal draaivlak in wordt voorzien. Tenslotte is de tussenkomen partij van oordeel dat het feit dat een fietsenberging goed toegankelijk dient te zijn, niet noodzakelijk betekent dat deze zich op het gelijkvloers bevindt, wat het Algemeen Bouwreglement ook niet expliciet zou opleggen.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de motieven van de verwerende partij in de antwoordnota niets te maken hebben met de plaatsing van het U-profiel en de toegankelijkheid, maar eerder slaan op de ruimtelijke ordening. Zij stelt tevens dat het plaatsen van een U-profiel een essentiële wijziging inhoudt "*vermits de toegankelijkheid (afmetingen trap) worden gewijzigd*".

De verwerende partij verzoekt de Raad nog om, in voorkomend geval, de kosten van het beroep ten laste van het Vlaamse gewest te leggen.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Bij de uiteenzetting van haar middel roept de verzoekende partij zowel de schending in van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële en formele motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat het bestreden besluit een formele motivering bevat. Die motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die het bestreden besluit schragen.

Waar de verzoekende partij verwijst naar een niet afdoende beoordeling inzake de toegankelijkheid van de fietsenberging en een niet afdoende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing van de verzoekende partij zelf, stelt de Raad vast dat zij eerder doelen op de materiële motiveringsplicht en niet zozeer de formele motiveringswet van 29 juli 1991 op het oog hebben. De verzoekende partij kent blijkbaar de door de verwerende partij gehanteerde motieven, maar bekritiseert deze op feitelijke onjuistheid en kennelijke onredelijkheid. Het gaat terzake om de deugdelijkheid van de motieven, wat de materiële motivering betreft, en niet de formele motivering.

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

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de van motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht niet zijn beoordeling van de feiten in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende

appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan dus enkel nagaan of de feiten die de deputatie als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de gegevens die beschikbaar waren, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

3.

De Raad stelt vast dat de betrokken percelen onderworpen zijn aan de voorschriften van het Algemene Bouwreglement – Stedenbouwkundige verordening van de stad Gent.

De verzoekende partij roept enkel de schending in van artikel 24 van het stedelijk bouwreglement.

Dit artikel 24 luidt als volgt:

***‘Artikel 24 Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen***

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

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.*

*De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per woonentiteit bezitten.’*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleende op 22 augustus 2002 een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de door brand geteisterde meergezinswoning tot een horecazaak en 8 woongelegenheden. Hierbij werd onder meer de voorwaarde opgelegd dat op het gelijkvloers een gemeenschappelijke fietsenberging zou ingericht worden. Deze voorwaarde was evenwel niet uitvoerbaar om reden dat het gelijkvloers een andere eigenaar toebehoort. Er werd evenwel geen beroep aangetekend tegen deze voorwaarde.

Er wordt niet betwist dat de fietsenberging in voorliggende aanvraag op de eerste verdieping ingericht wordt, en enkel bereikbaar is met de trap.

4.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing stelt dat door de tussenkomen partij een U-profiel op de trap voorzien wordt om tegemoet te komen aan een van de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent inzake de toegankelijkheid van de fietsenberging.

De verwerende partij oordeelt dat deze maatregel afdoende tegemoet komt aan het weigeringsmotief gelet op de beperkte hellingsgraad van de trap en de situering van de fietsenberging slechts op de eerste verdieping, wat vergelijkbaar zou zijn met een fietsenberging in de kelderverdieping en/of ondergrondse garage. Aldus legt zij deze maatregel als vergunningsvoorwaarde op.

Met de verzoekende partij dient de Raad evenwel vast te stellen dat bovenvermelde algemene overwegingen in het bestreden besluit niet voldoende zijn om te begrijpen waarom de aanvraag volgens de verwerende partij in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het Algemeen Bouwreglement of daarvan op geldige wijze afwijkt en/of verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Met de verzoekende partij moet de Raad inderdaad vaststellen dat er nagelaten wordt vast te stellen hoe breed het U-profiel en de trap zelf zijn, en of de normale toegankelijkheid van de trap zelf niet in het gedrang komt en daarmee ook de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid nog altijd worden nageleefd. Minstens verduidelijkt de verwerende partij niet wat er bedoeld wordt met de 'beperkte hellingsgraad' van de trap en op welke wijze dit de toegang tot de fietsenberging van op de openbare weg zou vergemakkelijken wat betreft de toegankelijkheid.

Dit is immers de enige echte voorwaarde die artikel 24 van het algemeen bouwreglement stelt, met name dat de fietsenberging 'vanaf de openbare weg goed toegankelijk moet zijn'. De Raad begrijpt hieruit dat de Stad Gent niet echt vereist dat er een rechtstreekse toegang moet zijn vanaf de openbare weg, doch wel dat de toegang gemakkelijk moet zijn en de meest voor de hand liggende locatie moet hebben.

De in de bestreden beslissing opgenomen motivering volstaat niet om van de meest evidente ligging, met name op het gelijkvloers, af te wijken.

De stelling van de verwerende partij dat het in de buurt waarin de aanvraag gelegen is gevaarlijk fietsen is en deze buurt een ideale plaats uitmaakt om het openbaar vervoer te gebruiken, doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met de bouwverordening van de Stad Gent.

5.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de beoordeling van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent in de bestreden beslissing is nog duidelijker nu ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat de fietsenberging strijdig is met artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement, daar het voorzien van een U-profiel op de trap niet resulteert in een goed toegankelijke fietsenberging, en oordeelt dat het stallen van fietsen op de verdieping weinig praktisch is en ontradend werkt naar gebruik.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN VAN HET GEDING**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning (8 wooneenheden) en 4 burelen naar een meergezinswoning met 3 appartementen en 6 kamers op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS