

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0464 van 11 augustus 2015
in de zaak 2010/0246/SA/1/0267

In zake:

■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen :*

1. ■■■■■, vertegenwoordigd door het college van burgemeester
en schepenen

vertegenwoordigd door:

■■■■■

2. ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Eva DE WITTE en Bert ROELANDTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 maart 2010 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 25 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 10 september 2009, waarbij aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden is verleend, ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 10 september 2009 haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9000 Gent, Raveschootstraat 1 en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 2845 E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen omdat de bestreden vergunning al uitgevoerd was en heeft de procespartijen gevraagd met een aanvullende nota en binnen dertig dagen vanaf de betekening van dat arrest, te antwoorden op het in het onderdeel VII B van het arrest geformuleerd ambtshalve middel.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen hebben een aanvullende nota ingediend.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De eerste tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De repliek in feite en in rechte van de tweede tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 januari 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, [REDACTED], die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en wijlen advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 30 augustus 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0022 het beroep van [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigd rolrecht.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De stad [REDACTED] vraagt met een aangetekende brief van 28 mei 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De Raad heeft in het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

.....vraagt met een op 27 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 9 juni 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van het aantal woongelegenheden”*.

De aanvraag beoogt de omvorming van een ééngezinswoning tot één appartement en drie studio's.

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

Het perceel is eveneens gelegen in het op 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 122 'Binnenstad - deel Muinkpark', meer bepaald in een zone BB voor woningen.

Op het perceel is tevens het algemeen bouwreglement van de eerste tussenkomende partij van toepassing. De verwerende partij heeft dit reglement, en de wijzigingen ervan, respectievelijk goedgekeurd op 16 september 2004 en op 29 mei en 23 oktober 2008.

Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Afbakening grootstedelijk gebied Gent”*, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Brandweer-Preventie van de eerste tussenkomende partij adviseert op 17 juli 2009 voorwaardelijk gunstig.

Op 26 augustus 2009 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de eerste tussenkomende partij voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij verleent als volgt op 10 september 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“ ...

2. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag levert geen bezwaren op. Het pand werd via vergunning 2006/664 zo verbouwd en gedeeltelijk ingericht dat de nu aangevraagde omvorming tot meergezinswoning kan gebeuren zonder noemenswaardige bouwkundige ingrepen. Alle entiteiten zijn op zich voldoende ruim en bezitten het nodige comfort. Aan het externe van het gebouw wordt niets gewijzigd. Deze aanvraag is dan ook ruimtelijk, architecturaal en esthetisch aanvaardbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- 1. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden ...*
- 2. de volgende **bijzondere voorwaarde** na te leven: 'De brandweervoorschriften ... moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 juli 2009 met kenmerk 20093392-01/EDS)'.*
- 3. De volgende opmerkingen in acht te nemen:*

- *...*

- *Wanneer de straatgevel wordt geschilderd, moet de kleur wit zijn. Het pleisterwerk van deze classicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen ...*

De gevel maakt overigens samen met het rechtse pand deel uit van een eenheidsarchitectuur. Ook deze gevel is wit geschilderd.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“... ”

2.4.2 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is in overeenstemming

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement

De vraag stelt zich of de (verbouwde) woning al dan niet een 'te beschermen eengezinswoning' is. Een te beschermen eengezinswoning wordt in artikel 1 (definities) als volgt gedefinieerd: "Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen

eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt.

Onder de 'totale vloeroppervlakte van een woongebouw' wordt het volgende verstaan:

"De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

...

Worden - bij eengezinswoningen - niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m."

De woning heeft, per niveau, de volgende vloeroppervlakten:

-niveau -1: 5,04m x 10,54m = 53,12 m²;

-niveau 0: 5,04m x 10,54m = 53,12 m²;

-niveau +1: (5,04m x 8,60m) + (3,15m x 2,04m) = 49,77 m²;

-niveau +2: (5,04m x 8,60m) + (2,52m x 2,04m) = 48,48 m²;

-niveau +3: (5,04m x 6,90m) + (2,47m x 3,10m) = 42,43 m²;

waarvan 8,60 m² die lager is dan 2,20m, de oppervlakte met minimumhoogte 2,20m bedraagt dus 42,43 m² - 8,60 m² = 33,83 m².

De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt aldus

53,12 m² + 53,12 m² + 49,77 m² + 48,48 m² + 33,83 m² = 238,32 m².

Hieruit volgt dat de woning een te beschermen eengezinswoning is.

De stelling van de aanvrager als zou de oppervlakte 251,80 m² bedragen, zoals uiteengezet in een aanvullend schrijven dd 26 januari 2010 wordt niet bijgetreden. Uit de verduidelijkende plannen die bij deze berekening gevoegd zijn blijkt duidelijk dat er een foute berekeningswijze gehanteerd wordt, zo wordt de helft van de gemene muren meegerekend (+/- 2 m² per bouwlaag fout dus ruim 10 m² over alle bouwlagen samen) en is de 2,2m lijn van de dakverdieping niet correct aangegeven, wat eveneens ruim 2 m² verschil maakt.

Artikel 20 van het bouwreglement bepaalt dat een te beschermen eengezinswoning niet mag worden omgevormd tot een meergezinswoning. De aanvraag, die de omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten beoogt, is bijgevolg in strijd met artikel 20.

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

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996";

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

C. Andere

In het advies van de brandweer staat vermeld dat de trappen een breedte van minimum 80 cm moeten hebben.

Appellanten merken in hun beroepsschrift terecht op dat aan deze voorwaarde niet kan voldaan worden, daar de traphal vooraan (die 2 trappen naast elkaar bevat) slechts 1,48 m breed is.

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.
..."*

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 beslist de verwerende partij op 28 januari 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en dat de stedenbouwkundige vergunning, zoals verleend op 10 september 2009, haar rechtskracht herneemt:

"...

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is in overeenstemming

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement

De vraag stelt zich of de (verbouwde) woning al dan niet een 'te beschermen eengezinswoning' is. Een te beschermen eengezinswoning wordt in artikel 1 (definities) als volgt gedefinieerd: "Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen

eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt.

Onder de 'totale vloeroppervlakte van een woongebouw' wordt het volgende verstaan:

"De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

...

Worden - bij eengezinswoningen - niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m."

De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt volgens appellant 251,80 m² gemeten met inbegrip van een deel van de gemene muur. Deze berekening wordt aanvaard.

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen kan haar rechtskracht hernemen."

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 geoordeeld dat de verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, om beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 de exceptie van de tweede tussenkomende partij afgewezen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ambtshalve middel

Zoals vermeld bij het 'verloop van de rechtspleging' heeft de Raad met het arrest van 12 september 2011 met nummer S/2011/0110 ambtshalve de eventuele schending opgeworpen van artikel 4.7.21 §1, eerste lid *in fine* VCRO, artikel 4.7.21 §8 VCRO, artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO en artikel 4.7.23 §5, eerste lid VCRO voor zover de verwerende partij enerzijds het ontvankelijk verklaard administratief beroep van de verzoekende partij niet inwilligt en anderzijds stelt dat de beslissing van 31 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij hierdoor haar rechtskracht herneemt.

Daarnaast heeft de Raad ook eventuele machtsoverschrijding opgeworpen omdat de verwerende partij, na het ontvankelijk verklaren van een administratief beroep, alleen kan beslissen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen of te weigeren.

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij reageert hierop als volgt:

“ ...

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de deputatie de aanvraag in overeenstemming met artikel 4.7.21 §1 VCRO in haar volledigheid onderzocht heeft en zich een eigen oordeel gevormd heeft.

...

Uit de motivering blijkt voldoende, evenals uit het daaruit voortvloeiende besluit om het beroep te verwerpen, dat het zonder twijfel de bedoeling van de deputatie was om de gevraagde vergunning te verlenen.

...

Geen enkele van de in het middel aangehaalde bepalingen uit de VCRO legt specifieke vormvereisten op ... Zelfs indien dat het geval zou zijn, kan uit de geciteerde artikelen bezwaarlijk een middel van openbare orde afgeleid worden en kan het bijgevolg niet ambtshalve opgeworpen worden.

Bovendien is er geen enkel belang bij dit middel. Indien het bestreden besluit louter op grond van dit middel vernietigd zou worden, zal de deputatie identiek hetzelfde besluit nemen, weliswaar met een aangepaste formulering van artikel 1.

... ”

2.

De eerste tussenkomende partij stelt geen belang te hebben bij het innemen van een standpunt met betrekking tot het ambtshalve ingeroepen middel.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij de reactie van de verwerende partij en stelt als volgt dat de verwerende partij de bestreden beslissing ongelukkig formuleert door een 'materiële vergissing' die niet verhindert te begrijpen dat het wel degelijk de bedoeling van de verwerende partij is de gevraagde vergunning te verlenen:

“
...
”
...

Volledigheidshalve wenst de tweede vrijwillig tussenkomende partij op te merken dat het feit dat de eerste vrijwillig tussenkomende partij in haar nota dd. 29/06/2010 onder randnummer 6 stelt dat ze ten onrechte is overgegaan tot het afleveren van een vergunning, geenszins afbreuk doet aan de wettigheid van de bestreden beslissing van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing inderdaad duidelijk blijkt dat de verwerende partij ten gronde het administratief beroep heeft willen beslechten.

De verwerende partij aanvaardt immers expliciet de berekening van de aanvrager (in de bestreden beslissing is verkeerdelijk ‘appellant’ vermeld) en beslist op basis daarvan dat de aanvraag niet in strijd is met artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement maar er mee in overeenstemming is.

De bestreden beslissing is dan ook niet onwettig, louter omdat de verwerende partij in het beschikkend gedeelte, weliswaar ten onrechte, stelt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij haar rechtskracht herneemt.

De formulering in de bestreden beslissing ‘dat de beslissing haar rechtskracht herneemt’ is een materiële vergissing, die op zich niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het ambtshalve middel is ongegrond.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Ook al zijn de middelen niet zo gestructureerd geformuleerd, toch blijkt duidelijk dat de verzoekende partij met haar eerste middel de schending aanvoert van het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij omdat:

- a) het gaat om een ‘te beschermen ééngesinswoning’ (totale vloeroppervlakte blijft onder de 250 m²), zoals bepaald in artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij, waarvan het omvormen tot meergezinswoning niet toegestaan is;
- b) appartement 1 niet beschikt over de vereiste buitenruimte van minimaal 20 m² (artikel 23);
- c) de berging voor fietsen, omwille van trappen, niet goed toegankelijk is vanaf de openbare weg (artikel 24).

De verwerende partij aanvaardt in de bestreden beslissing dat de totale vloeroppervlakte groter is dan 250 m², zodat de woning volgens haar geen ‘te beschermen ééngesinswoning’ is zoals bepaald in artikel 20 van het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij. De Raad beperkt zich verder dan ook tot de beoordeling van dit eerste onderdeel (a) van dit middel.

De verzoekende partij verwoordt dit als volgt:

“
...
”

5.1. Eengezinswoning

...

Het Algemeen Bouwreglement - Hoofdstuk 2 - Afdeling 1 - Artikel 20

...

In haar oorspronkelijke context voldeed de woning aan de voorwaarden om beschermd te worden als eengezinswoning.

...

De bouwvergunning, afgeleverd in 2006, heeft er voor gezorgd dat de eengezinswoning na de verbouwing over een grotere bewoonbare oppervlakte beschikt.

Volgens onze berekeningen:

<i>Buitenruimte</i>	<i>18,90 m²</i>
<i>NIVEAU -01</i>	<i>53,12 m²</i>
<i>NIVEAU +00</i>	<i>53,12 m²</i>
<i>NIVEAU +01</i>	<i>50,55 m²</i>
<i>NIVEAU +02</i>	<i>49,51 m²</i>
<i>NIVEAU +03</i>	<i>36,67 m²</i>
<i>Totaal bewoonbare oppervlakte</i>	<i>242,97 m²</i>

Onze berekeningen wijken af van die van de bouwheer. Wij hebben tijdens het onderzoek van het dossier vastgesteld dat het bijgevoegd statistische document niet correct is ingevuld. Het is op dit foutief ingevulde formulier dat de Stad [REDACTED] zich gebaseerd heeft om te stellen dat het geen te beschermen eengezinswoning was zowel bij de eerste aanvraag als de tweede.

Wij kunnen ons ook totaal niet akkoord verklaren met de redenering - waarbij de oppervlakte berekend wordt vanaf het midden van de gemene muren - die de Deputatie heeft aanvaard. Dit is namelijk in strijd met het Algemeen Bouwreglement - Stedenbouwkundige verordening van de Stad [REDACTED] dat het volgende duidelijk vermeldt:

Totale vloeroppervlakte van een woongebouw: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

...

De woning is sinds de verbouwing nog niet in gebruik genomen als eengezinswoning.

Sinds de eerste verbouwing stellen wij zelf als naaste burens vast dat er geen enkele zichtbare bewoning is geweest.

...”

2.

De eerste tussenkomende partij bespreekt dit eerste onderdeel van het eerste middel als volgt:

“ ...

II. Ontvankelijkheid

Reden van de tussenkomst van de stad [REDACTED]...

Tot op vandaag blijft deze regel een prioriteit in het ruimtelijk beleid van de stad Gent. Dit blijkt voor zover als nodig uit de beleidsnota van de bevoegde schepen (stuk 1), waarin de naleving van artikel 20 van het algemeen bouwreglement als hoogste prioriteit staat in het kader van de handhaving.

...

III. ONDERZOEK TEN GRONDE

...

5. De verzoekende partij vordert terecht de vernietiging van het besluit van de Deputatie waarbij toelating wordt gegeven tot het wijzigen van het aantal wooneenheden van een te beschermen eengezinswoning.

De vergunning is in eerste aanleg door het college ten onrechte vergund op basis van een onvoldoende grondig onderzoek van het aanvraagdossier, waarin foutieve vermeldingen waren opgenomen, en waarbij de cijfers in het statistisch formulier de schijn wekten dat de het hier niet ging om een “te beschermen eengezinswoning”.

De cijfers van het aanvraagdossier zijn in de beoordeling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zonder verdere controle overgenomen, wat geleid heeft tot de (onterechte) conclusie van het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag in overeenstemming was met het algemeen bouwreglement van de stad [REDACTED] (stuk 3).

Zo maakt het statistisch formulier in het aanvraagdossier melding van een totale oppervlakte van 267,09 m² (stuk 2.9), en wekt op die manier de indruk dat de drempel van 250 m² ruim is overschreden, in welk geval artikel 20 van het bouwreglement niet van toepassing is.

Een herberekening van de oppervlaktes per bouwlaag door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar levert volgende cijfers op:

Niveau -1: 52,5 m²

Niveau 0: 52,5 m²

Niveau 1: 49,2 m²

Niveau 2: 48,1 m²

Niveau 3: 34,1 m².

Dit geeft een totale netto-vloeroppervlakte van 236,4 m², zodat er wel degelijk sprake is van een te beschermen eengezinswoning volgens de normen van het algemene bouwreglement van de stad [REDACTED].

De cijfers zijn bekomen na een opmeting op het plan “bestaande toestand”, en dit volgens de berekeningswijze die opgelegd wordt door artikel 1 van het algemeen bouwreglement:

bij het opmeten van de vloeroppervlakte van een woongebouw moet men – overeenkomstig artikel 1 van het reglement – uitgaan van de horizontale vloeroppervlakte gevormd door de binnenkant van de muren die het gebouw begrenzen.

6. Op basis van onzorgvuldig weergegeven cijfers in het aanvraagdossier, en ten gevolge van een onzorgvuldige controle van de in het aanvraagdossier aangegeven toestand door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, is het college uiteindelijk ten onrechte overgegaan tot het afleveren van een vergunning, die strijdig is met artikel 20 van het bouwreglement, en die indruist tegen een van de belangrijkste speerpunten van de ruimtelijke orderingsbeleid van de stad [REDACTED]

...

3.

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

3.1 Eerste motivering: het algemeen bouwreglement – stedenbouwkundige verordening van de stad [REDACTED] (artikel 20)

...

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement. Immers de totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 251,53 m² (zie stuk 3), zoals hierna gedetailleerd:

OPPERVLAKTEBEREKENING

Nivo	Omschrijving	Oppervlakte
		m ²
-01	Appartement	55,19
00	Appartement	55,46
+01	Studio 1	51,49
+02	Studio 2	50,21
+03	Studio 3	39,45
	Totaal	251,80

Verder zijn alle entiteiten op zich voldoende ruim en bezitten het nodige comfort. Aan het externe van het gebouw wordt niets gewijzigd. Derhalve behoudt het gebouw volledig zijn

oorspronkelijk uitzicht. Deze aanvraag is dan ook ruimtelijk, architecturaal en esthetisch aanvaardbaar.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het BPA Binnenstad, deel-Muinkpark nr. 122.

Terecht merken de naburen op dat in de Raveschootstraat reeds 9 van de 12 woningen naar een meergezinswoning omgebouwd zijn.

Derhalve valt dit gebouw onder het begrip meergezinswoning (artikel 23 van het bouwreglement), daar het aan de voorwaarden voldoet waaraan een meergezinswoning moet voldoen. Het betreft dan ook geen te beschermen eengezinswoning.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij bepaalt:

Artikel 20: “Een te beschermen ééngesinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.”

Artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij definieert een “te beschermen ééngesinswoning” als “een ééngesinswoning waarvan de totale vloeroppervlakte maximum 250 m² bedraagt”.

Artikel 1 definieert verder de “totale vloeroppervlakte van een woongebouw” als “de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen” en stelt dat – bij ééngesinswoningen – niet in rekening gebracht (worden): de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m.”

Hieruit volgt dat bij een te beschermen ééngesinswoning de som van de horizontale vloeroppervlakten van elke bouwlaag maximum 250 m² bedraagt, waarbij de omtrek van de horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen. De kelder en het gedeelte van de zolder waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m worden hierbij niet in rekening gebracht.

2.

De verwerende partij, die in de bestreden beslissing 251,80 m² aanvaardt als de totale vloeroppervlakte van de woning, ‘met inbegrip van een deel van de gemene muur’, schendt bijgevolg de door het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij beschreven, en in de bestreden beslissing weergegeven, berekeningswijze van de “totale vloeroppervlakte”.

Nog los van de vraag of de woning een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m² heeft, determinerend voor de (niet)-toepassing van het verbod tot omvorming naar een meergezinswoning, schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing, door een deel van de gemene muur in aanmerking te nemen bij de berekening van de vloeroppervlakte, voormelde bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij.

De omtrek van de horizontale vloeroppervlakte wordt volgens het Algemeen Bouwreglement van de eerste tussenkomende partij immers gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen, zodat de verwerende partij bij de berekening van die oppervlakte geen rekening mag houden met een deel van een, al dan niet gemene, muur.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook gegrond.

C. Overige middelen

De Raad onderzoekt de andere onderdelen van het eerste middel en de overige middelen (geluidsoverlast, werken al begonnen en trap niet breed genoeg voor de brandveiligheid) niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2010, waarbij wordt beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 10 september 2009, houdende verlening van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED] haar rechtskracht herneemt.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS