

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 24 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0074  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0777-A

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de stad <b>GENT</b> vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Koen BEKAERT, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager, volgens het ingediend plan, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9000 Gent, Zwijnaardsesteenweg 772, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 635R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 augustus 2019.

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

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

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 7 november 2014 bij de verzoekende partij een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie en verbouwing van de meergezinswoning op het perceel gelegen te 9000 Gent, Zwijnaardsesteenweg 772, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 635R.

2.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

2.1

Op 28 januari 2010 verleent de verzoekende partij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning, met handelspand op het gelijkvloers, aan de Zwijnaardsesteenweg 772 te Gent tot een meergezinswoning.

Een appartement op het gelijkvloers, twee kamers op de verdieping en twee kamers onder het dak zijn op dat ogenblik vergund.

In strijd met die stedenbouwkundige vergunning van 28 januari 2010 voert de aanvrager bijkomende verbouwingswerken uit.

De dakuitbouw aan de achterzijde wordt groter uitgevoerd dan vergund, waardoor er in de achtergevel twee bouwlagen gecreëerd worden.

Verder heeft de aanvrager meer kamers ingericht dan het vergund aantal kamers: in totaal heeft het pand tien kamers, zonder het op het gelijkvloers voorziene appartement.

2.2.

In 2013 dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor de regularisatie van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en voor een verdere uitbreiding van het bouwvolume en het woonprogramma door de kelderverdieping als appartement in te richten, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping telkens drie kamers en in het dakvolume vijf kamers.

De verzoekende partij weigert op 28 november 2013 een vergunning voor die aanvraag.

Op 10 april 2014 beslist de verwerende partij het administratief beroep van de aanvrager tegen die weigeringsbeslissing niet in te willigen en een vergunning te weigeren.

3.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Uit de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota blijkt dat de uitbouw aan de achtergevel tot één bouwlaag herleid wordt.

De aanvraag beoogt de vergunning van woongelegenheden, een appartement in de kelderverdieping, twee kamers en een studio op het gelijkvloers, drie kamers op de eerste verdieping en twee kamers en een studio op de tweede verdieping.

Volgens voormelde nota komt de aanvraag zo tegemoet aan de weigeringsmotieven in de beslissing van 10 april 2014 van de verwerende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat georganiseerd wordt van 28 november tot en met 27 december 2014, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Eensluitend met het advies van 5 februari 2015 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert de verzoekende partij op 12 februari 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Zowel op het vlak van bouwvolume, als op het vlak van programma stuit deze aanvraag (nog steeds) op onverenigbaarheden met de goede ruimtelijke ordening.*

*Allereerst dient benadrukt te worden dat het stadsbestuur intussen het herstel vorderde van de vermelde overtredingen (zie vergunningenhistoriek). Deze herstellordering werd in 2013 door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid positief geadviseerd.*

*De vergunning uit 2010 bevatte een nog net aanvaardbaar woonprogramma, waarbij werd uitgegaan van een kwalitatief tweeslaapkamerappartement (ter compensatie van de oorspronkelijke gezinswoning) en een beperkte kamerwoning met 4 kamers. Zowel de reeds wederrechtelijk uitgevoerde werken, als het nu voorgestelde programma doen dit preciaire evenwicht volledig teniet.*

*Het vergunde appartement wordt ondergebracht in de kelder, waardoor de woonkwaliteit zowel kwantitatief (nog slechts één slaapkamer), als kwalitatief (minder natuurlijk daglicht) daalt. Gezien het eenzijdige programma heeft deze entiteit een groot potentieel om ingenomen te worden door (één of meerdere) studenten, wat sowieso een verzwaring van het reeds overladen woonprogramma betekent. Bovendien wordt de voorgestelde uitdieping van het kelderniveau – noodzakelijk om een minimale vrije hoogte te bekomen – als weinig realistisch beschouwd (vanuit technische haalbaarheid). Het gegeven dat deze ruimte in het verleden als berging werd gebruikt, bevestigt de lage kwaliteiten om deze ruimten om te vormen tot een volwaardige woonst. Deze lage woonkwaliteit werd overigens bevestigd door de deputatie naar aanleiding van het beroepsdossier over voorgaande aanvraag.*

*Het nieuwe programma voldoet bovendien niet aan een evenwichtige mix van entiteiten op niveau van dit project. Bij een opdeling van een pand in meerdere woonunits dient gestreefd te worden naar een menging verschillende types van entiteiten (studio, 1-slk, 2-slk, 3-slk) ten einde via een gevarieerd woonaanbod een zo breed mogelijk doelpubliek aan te spreken. Het is duidelijk dat de aanvrager met deze aanvraag mikt op één marktsegment, met name studenten. Dit wordt overigens expliciet bevestigd in de beschrijvende nota en blijkt ook uit de actuele toestand die nu reeds een 3-tal jaar wederrechtelijk in stand wordt gehouden. Een (studenten-)kamerwoning in een pand en van een omvang als deze strookt niet (meer) met de actuele beleidsvisie en verordenende kaders (conform art. 37 van het algemeen bouwreglement dient een grootschalige studentenhuisvesting die wordt gerealiseerd door verbouwing minstens 30 units te bevatten).*

*Het nieuwe voorstel voor uitbreiding van het dakvolume aan de achterzijde blijft in wanverhouding met de gevelrij. De perceelsbrede uitbouw in het verlengde van de achtergevel wordt verantwoord op basis van enkele referenties in de omgeving. Het klopt inderdaad dat er dakuitbouwen aanwezig zijn, maar geen enkele op een bouwdiepte*

*voorbij de 10 m. De voorziene dakuitbouw creëert aan de achterzijde een volwaardige 3e bouwlaag op een bouwdiepte van 12 m (zelfs 4e, inclusief de kelder op maaiveldniveau).*

*Er wordt overigens opgemerkt dat de profielen van de aanpalende volumes foutief zijn weergegeven waardoor verkeerdelijk de indruk wordt gewekt dat de afwijking beperkt is.*

*De aanpalende volumes hebben slechts een bouwdiepte van 10 m (en geen 12 m). Een dergelijk volume past niet binnen het gangbare gabarit in de huizenrij waarvan het pand deel uitmaakt, waar 2 bouwlagen met eventuele 1-lagige, beperkte uitbouw van het zadeldak het gebruikelijke profiel is. Het verschil in bouwdiepte op +2 tussen het nieuwe volume (12 m) en het aanpalende zadeldak (basis 10 m) is te groot om dergelijke uitbouw aanvaardbaar te maken. Deze enveloppe valt duidelijk buiten een klassieke dakuitbouw.*

*Een dergelijke verhoging van de scheidingsmuur heeft bovendien een nadelige impact inzake lichtafname op de aanpalende percelen tot gevolg.*

*Zowel het te regulariseren bouwvolume als het beoogde programma zijn stedenbouwkundig niet verantwoordbaar in deze aangesloten huizenrij met een woontypologie van overwegend eengezinswoningen met hier en daar gelijkvloerse handelspanden. Het voorstel houdt onvoldoende rekening met de beperkingen van het perceel zelf en de onmiddellijke omgeving.*

*In de marge wordt nog verwezen naar het naburige pand (huisnr. 760) waar dezelfde aanvrager eenzelfde wederrechtelijke verbouwing uitvoerde (zie ook parallel lopende aanvraag met ref. 2014/777).*

*Omwille van al deze redenen wordt geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening weldegelijk in het gedrang komt en bijgevolg voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 17 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 dat administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 beslist de verwerende partij op 4 juni 2015 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de aanvrager:

*“ ...*

*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.*

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van 7,20 m breed en, ten opzichte van de straat, 2 bouwlagen en een zadeldak hoog. Doordat de tuinzone  $\pm$  2,10 m lager gelegen is dan het niveau van het voetpad is er een aanzienlijke kelderverdieping die reeds van bij de oprichting van de woning een bouwdiepte heeft van 24,95 m, behoudens een buitentrapp achteraan links.*

*Het gelijkvloers, dat een bouwdiepte heeft van 21,50 m, vormde oorspronkelijk een handelsruimte, de bovenverdiepingen, met bouwdiepte 11,80 m, bestonden uit woongelegenheid.*

*Op 28 januari 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om deze handelswoning om te vormen tot meergezinswoning, met op het gelijkvloers een tweeslaapkamerappartement van ruim 100 m<sup>2</sup> groot en een gemeenschappelijke fietsenberging, op de 1e verdieping 2 kamers (woonentiteiten) en gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, 2 wc's en 2 douches) en op de 2e verdieping 2 kamers (woonentiteiten).*

*Deze verbouwing zou binnen het bestaand bouwvolume geschieden, met uitzondering van het oprichten van een dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak, met volgende gangbare afmetingen: één bouwlaag hoog, 60 cm inspringend op het gevelvlak en op links 60 cm en op rechts 180 cm afstand van de zijperceelsgrens (= met breedte 4,80 m, d.i. 2/3 van de totale gevelbreedte).*

*De werken werden niet conform deze vergunning uitgevoerd: er werd geen appartement ingericht en het gebouw bevat 10 kamers (woonentiteiten), nl. 4 kamers op het gelijkvloers en 3 kamers op de 1e en 2e verdieping.*

*Bovendien werd achteraan op het zadeldak geen 'dakuitbouw' opgetrokken, maar werd de achtergevel wederrechtelijk over de ganse gevelbreedte met ca. 4,5 m of dus 2 bouwlagen opgetrokken tot quasi dezelfde hoogte als de nokhoogte, het oorspronkelijke zadeldak werd dus gewijzigd in een vooraan hellend en achteraan plat dak dat 2 bouwlagen hoger is dan de kroonlijsthoogte bij de onmiddellijk aanpalenden.*

*De foto's gevoegd bij het beroepschrift tonen aan dat verderop enkele woningen voorkomen waarvan de achtergevel één bouwlaag hoger is dan de oorspronkelijke kroonlijsthoogte van onderhavige achtergevel, maar geen twee bouwlagen hoger, behoudens bij de woning nr. 760, waarvan de achtergevel ook wederrechtelijk met 2 bouwlagen opgetrokken werd door huidige aanvrager.*

*Op 20 augustus 2013 werd een eerste aanvraag ingediend om deze wederrechtelijk uitgevoerde werken te regulariseren, alsook de woning verder te verbouwen en uit te breiden tot een meergezinswoning met 1 appartement en 11 kamers door o.a. de kelderverdieping verder uit te diepen (zodat binnenin een hoogte van 2,20 m bereikt wordt) en hierin de woonentiteit met een minimum vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> onder te brengen die conform artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent vereist is in de woning.*

*Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 november 2013, en ook door de deputatie in fase van beroep geweigerd op 10 april 2014.*

*Huidige aanvraag bevat enkele aanpassingen, waarbij het terug slopen van de achtergevel met één bouwlaag – waardoor dus met andere woorden de regularisatie slaat*

*op het verhogen van de achtergevel met één bouwlaag in plaats van met twee bouwlagen – het meest in het oog springt.*

*De uitbreidingen door middel van het uitdiepen van de kelderverdieping en het voorzien van ene dakuitbouw in het voorste dakvlak blijven behouden.*

*In huidig voorstel breidt de meergezinswoning uit van 5 woonentiteiten (conform op 28 januari 2010 vergunde toestand) naar 10 woonentiteiten, met name 1 appartement, 2 studio's en 7 (studenten)kamers.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat een dergelijke bezetting veel te hoog is in deze buurt die – voor wat percelen langs de Zwijnaardsesteenweg betreft – voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat.*

*De Deputatie heeft in haar besluit van 10 april 2014 gesteld dat het realiseren van 10 woongelegenheden op deze locatie aanvaardbaar is. De verenigbaarheid van een meergezinswoning met de plaatselijke aanleg kan niet in twijfel getrokken worden, nu er reeds een vergunning werd afgeleverd voor een meergezinswoning met 1 appartement en 4 kamers en nu er verscheidene meergezinswoningen en studentenwoningen in de directe omgeving aanwezig zijn (zie bv. nr. 776).*

*De Deputatie heeft in voormelde beslissing van 10 april 2014 eveneens gesteld dat een appartement kan ingericht worden op deze halfondergrondse verdieping. Het appartement (met een zeer ruime opp. van 101 m<sup>2</sup>) voldoet volledig aan de vereisten inzake woonkwaliteit van het bouwreglement.*

*De leefruimte/keuken en slaapkamer geven rechtstreeks uit op de tuin zodat ruim voldoende licht voorhanden is (o.a. 4 m brede glazen schuifdeuren in living + groot raam in slaapkamer). Halverwege de verdieping wordt een patio gecreëerd die extra licht voorziet in de keuken en in de berging.*

*De Deputatie bevestigde heeft in voormeld besluit 10 april 2014 reeds gesteld dat de dakuitbouw aanvaardbaar is als deze slechts 1 niveau omvat. Huidige aanvraag voorziet effectief de afbraak van het bovenste niveau van de dakuitbouw. De dakhelling van de zolderruimte wordt hersteld, waardoor niveau 3 volledig geschrapt wordt.*

*Deze dakuitbouw reikt tot een aanvaardbare bouwdiepte van 11,80 m en past in de directe omgeving (zie bv. vergunde uitbouw in achtergevel nr. 766), waar geen enkele eenvormigheid aanwezig is in de achtergevels. Bovendien werd voor deze woning eerder reeds een dakuitbouw vergund op deze verdieping tot een bouwdiepte van 11,20 m, waarvan de kroonlijst 50 cm hoger lag dan in huidige aanvraag.*

*De aanvraag voldoet volledig aan het stedelijk bouwreglement. De omgeving wordt nog steeds in eerste instantie gedomineerd door eengezinswoningen, in mindere mate afgewisseld met meergezinswoningen en kamerwoningen. De toevoeging van een meergezinswoning leidt tot een meer evenwichtige mix van woonvormen in de omgeving, representatief voor de stad Gent.*

*(...)*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.*

*Het advies van de brandweer is na te leven.*

*...*

De Raad vernietigt met het arrest van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510 die beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015 en beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een 'nieuw' verslag van 16 april 2018, dat identiek is aan het verslag van 6 mei 2015, als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2 Motivering

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Huidige aanvraag bevat enkele aanpassingen, waarbij het terug slopen van de achtergevel met één bouwlaag – waardoor dus met andere woorden de regularisatie slaat op het verhogen van de achtergevel met één bouwlaag in plaats van met twee bouwlagen – het meest in het oog springt.*

*De uitbreidingen door middel van het uitdiepen van de kelderverdieping en het voorzien van een dakuitbouw in het voorste dakvlak blijven behouden.*

*In huidig voorstel breidt de meergezinswoning uit van 5 woonentiteiten (conform op 28 januari 2010 vergunde toestand) naar 10 woonentiteiten, met name 1 appartement, 2 studio's en 7 (studenten)kamers.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een dergelijke bezetting veel te hoog is in deze buurt die – voor wat percelen langs de Zwijnaardsesteenweg betreft – voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat.*

*De op 28 januari 2010 verleende stedenbouwkundige vergunning bevatte een aanvaardbaar woonprogramma, met op het gelijkvloers een kwalitatief appartement met 2 slaapkamers en op de bovenverdiepingen een beperkte kamerwoning met 4 kamers.*

*Zowel de reeds wederrechtelijk uitgevoerde werken, als het nu voorgestelde programma doen dit precaire evenwicht volledig teniet.*

*De voornaamste reden die leidt tot de overdreven hoge bezetting is het niet inrichten van een appartement op het gelijkvloers, maar het inrichten van deze verdieping met 1 studio en 2 kamers (in de veronderstelling dat de kamer achter studio 1 daadwerkelijk als fietsenberging zal gebruikt worden en niet als bijkomende woonentiteit), alsook met het merendeel van de gemeenschappelijke ruimtes (keuken, sanitair, ...) van de kamerwoning.*

*Om het noodzakelijke appartement van minimum 80 m<sup>2</sup> in het gebouw in te richten wordt de vloer van de kelderverdieping uitgeboken en nog lager aangelegd, zodat binnenin de minimumhoogte van 2,20 m bereikt wordt die noodzakelijk is om bewoning te kunnen toestaan (conform art. 29 van het Algemeen Bouwreglement).*

*Dit appartement is strikt genomen niet strijdig met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, maar betreft toch een appartement met te weinig woonkwaliteit: volledig*

*onder het straatniveau gelegen, nieuwe vloerhoogte lager dan maaiveld, slechts één slaapkamer, weinig lichtinval, ....*

*Bovendien wordt de voorgestelde uitdieping van het kelderniveau als weinig realistisch beschouwd vanuit technische haalbaarheid. Het gegeven dat deze ruimte in het verleden als berging werd gebruikt, bevestigt de lage kwaliteiten om deze ruimten om te vormen tot een volwaardige woonst.*

*Het ware logischer – maar met minder opbrengstwaarde – het achterste deel van de kelderverdieping als duplex-ruimte bij een gelijkvloers appartement te betrekken.*

*Het nieuwe voorstel voor uitbreiding van het dakvolume is weliswaar een verbetering ten opzichte van de huidig wederrechtelijk opgetrokken toestand, maar blijft nog steeds te grootschalig: het betreft geen 'dakuitbouw', maar wel het optrekken van de achtergevel met één bouwlaag. Het feit dat in het verre verleden ooit één woning (nr. 766) in de directe omgeving opgetrokken werd met een achtergevel die één bouwlaag hoger is dan de voorgevel verantwoordt niet dat elkeen volgens dit principe zijn achtergevel mag optrekken, temeer omdat het optrekken van de achtergevel hier gebeurt op een bouwdiepte van 12 m, terwijl de omgevende panden (ook nr. 766) een bouwdiepte van max. 10 m hebben op de bovenverdiepingen. Het hier gevraagde bouwvolume past niet binnen het gangbare gabarit in de huizenrij waarvan het gebouw deel uitmaakt, waar 2 bouwlagen met eventuele 1-lagige, beperkte uitbouw van het zadeldak het gebruikelijke profiel is. Het verschil in bouwdiepte op +2 tussen het nieuwe volume (12 m) en het aanpalende zadeldak (basis 10 m) is te groot om dergelijke uitbouw aanvaardbaar te maken.*

*Enkel een klassieke dakuitbouw, zoals vergund werd op 28 januari 2010 (omschrijving, zie hoger), kan hier aanvaard worden. Het feit dat, in weerwil tot de vergunde toestand, een veel bredere en hogere 'dakuitbouw' opgetrokken werd kan geen reden zijn om thans toe te staan dat deze uitbouw perceelsbreed mag zijn (i.p.v. op links 60 cm en op rechts 180 cm afstand van de zijperceelsgrens) en in het verlengde van het gevelvlak, i.p.v. 60 cm inspringend op dit gevelvlak.*

*In subsidiaire orde dient tenslotte opgemerkt dat de aanvraag in strijd is met de beleidsvisie van de stad Gent dat bij een opdeling van een pand in meerdere woonunits dient gestreefd te worden naar een menging van verschillende types van entiteiten (studio, 1-slk, 2-slk, 3-slk) en vloeroppervlaktes ten einde via een gevarieerd woonaanbod een zo breed mogelijk doelpubliek aan te spreken.*

*Het is duidelijk dat de aanvrager met deze aanvraag mikt op één marktsegment, met name studenten. Een (studenten-)kamerwoning in een pand van deze omvang strookt niet meer met de actuele beleidsvisie en verordenende kaders, in casu art. 36 en volgende van het Algemeen Bouwreglement.*

*De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

*...*

Na de hoorzitting van 24 april 2018 willigt de verwerende partij op 24 mei 2018 het administratief beroep in en verleent, volgens het ingediend plan, als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*



## **2. Motivering**

...

### **2.5 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.*

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van 7,20 m breed en, ten opzichte van de straat, 2 bouwlagen en een zadeldak hoog. Doordat de tuinzone  $\pm$  2,10 m lager gelegen is dan het niveau van het voetpad is er een aanzienlijke kelderverdieping die reeds van bij de oprichting van de woning een bouwdiepte heeft van 24,95 m, behoudens een buitentrap achteraan links.*

*Het gelijkvloers, dat een bouwdiepte heeft van 21,50 m, vormde oorspronkelijk een handelsruimte, de bovenverdiepingen, met bouwdiepte 11,80 m, bestonden uit woongelegenheid.*

*Op 28 januari 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om deze handelswoning om te vormen tot meergezinswoning, met op het gelijkvloers een tweeslaapkamerappartement van ruim 100 m<sup>2</sup> groot en een gemeenschappelijke fietsenberging, op de 1e verdieping 2 kamers (woonentiteiten) en gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, 2 wc's en 2 douches) en op de 2e verdieping 2 kamers (woonentiteiten).*

*Deze verbouwing zou binnen het bestaand bouwvolume geschieden, met uitzondering van het oprichten van een dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak, met volgende gangbare afmetingen: één bouwlaag hoog, 60 cm inspringend op het gevelvlak en op links 60 cm en op rechts 180 cm afstand van de zijperceelsgrens (= met breedte 4,80 m, d.i. 2/3 van de totale gevelbreedte).*

*De werken werden niet conform deze vergunning uitgevoerd: er werd geen appartement ingericht en het gebouw bevat 10 kamers (woonentiteiten), nl. 4 kamers op het gelijkvloers en 3 kamers op de 1e en 2e verdieping.*

*Bovendien werd achteraan op het zadeldak geen 'dakuitbouw' opgetrokken, maar werd de achtergevel wederrechtelijk over de ganse gevelbreedte met ca. 4,5 m of dus 2 bouwlagen opgetrokken tot quasi dezelfde hoogte als de nokhoogte, het oorspronkelijke zadeldak werd dus gewijzigd in een vooraan hellend en achteraan plat dak dat 2 bouwlagen hoger is dan de kroonlijsthoogte bij de onmiddellijk aanpalenden.*

*De foto's gevoegd bij het beroepschrift tonen aan dat verderop enkele woningen voorkomen waarvan de achtergevel één bouwlaag hoger is dan de oorspronkelijke kroonlijsthoogte van onderhavige achtergevel, maar geen twee bouwlagen hoger, behoudens bij de woning nr. 760, waarvan de achtergevel ook wederrechtelijk met 2 bouwlagen opgetrokken werd door huidige aanvrager.*

*Op 20 augustus 2013 werd een eerste aanvraag ingediend om deze wederrechtelijk uitgevoerde werken te regulariseren, alsook de woning verder te verbouwen en uit te*

*breiden tot een meergezinswoning met 1 appartement en 11 kamers door o.a. de kelderverdieping verder uit te diepen (zodat binnenin een hoogte van 2,20 m bereikt wordt) en hierin de woonentiteit met een minimum vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> onder te brengen die conform artikel 23 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent vereist is in de woning.*

*Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 november 2013, en ook door de deputatie in fase van beroep geweigerd op 10 april 2014.*

*Huidige aanvraag bevat enkele aanpassingen, waarbij het terug slopen van de achtergevel met één bouwlaag – waardoor dus met andere woorden de regularisatie slaat op het verhogen van de achtergevel met één bouwlaag in plaats van met twee bouwlagen – het meest in het oog springt.*

*De uitbreidingen door middel van het uitdiepen van de kelderverdieping en het voorzien van ene dakuitbouw in het voorste dakvlak blijven behouden.*

*In huidig voorstel breidt de meergezinswoning uit van 5 woonentiteiten (conform op 28 januari 2010 vergunde toestand) naar 10 woonentiteiten, met name 1 appartement, 2 studio's en 7 (studenten)kamers.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat een dergelijke bezetting veel te hoog is in deze buurt die – voor wat percelen langs de Zwijnaardsesteenweg betreft – voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat.*

*De Deputatie heeft in haar besluit van 10 april 2014 gesteld dat het realiseren van 10 woongelegenheden op deze locatie aanvaardbaar is. De verenigbaarheid van een meergezinswoning met de plaatselijke aanleg kan niet in twijfel getrokken worden, nu er reeds een vergunning werd afgeleverd voor een meergezinswoning met 1 appartement en 4 kamers en nu er verscheidene meergezinswoningen en studentenwoningen in de directe omgeving aanwezig zijn (zie bv. nr. 776).*

*De Deputatie heeft in voormelde beslissing van 10 april 2014 eveneens gesteld dat een appartement kan ingericht worden op deze halfondergrondse verdieping. Het appartement (met een zeer ruime opp. van 101 m<sup>2</sup>) voldoet volledig aan de vereisten inzake woonkwaliteit van het bouwreglement.*

*De leefruimte/keuken en slaapkamer geven rechtstreeks uit op de tuin zodat ruim voldoende licht voorhanden is (o.a. 4 m brede glazen schuifdeuren in living + groot raam in slaapkamer). Halverwege de verdieping wordt een patio gecreëerd die extra licht voorziet in de keuken en in de berging.*

*De woning is voldoende groot om het voorgestelde aantal wooneenheden kwalitatief op te nemen op zo'n manier dat ze voldoen aan de eisen vanuit woonkwaliteit.*

*Ook de omgeving kan dit aantal aan: in deze omgeving komen al meerdere meergezinswoningen voor, er zijn ook voldoende voorzieningen, zoals winkels.*

*Qua mobiliteit zal er geen bijkomende hinder zijn. Het beoogde doelpubliek gebruikt het meest de fiets, waarvoor een ruime fietsenberging voorzien is zodat de fietsen niet op het openbaar domein gestald moeten worden, of het openbaar vervoer, dat in de omgeving ruimschoots aanwezig is.*

*De Deputatie bevestigde heeft in voormeld besluit 10 april 2014 reeds gesteld dat de dakuitbouw aanvaardbaar is als deze slechts 1 niveau omvat. Huidige aanvraag voorziet effectief de afbraak van het bovenste niveau van de dakuitbouw. De dakhelling van de zolderruimte wordt hersteld, waardoor niveau 3 volledig geschrapt wordt.*

*Deze dakuitbouw reikt tot een aanvaardbare bouwdiepte van 11,80 m en past in de directe omgeving (zie bv. vergunde uitbouw in achtergevel nr. 766), waar geen enkele eenvormigheid aanwezig is in de achtergevels. Bovendien werd voor deze woning eerder reeds een dakuitbouw vergund op deze verdieping tot een bouwdiepte van 11,20 m, waarvan de kroonlijst 50 cm hoger lag dan in huidige aanvraag.*

*De aanvraag voldoet volledig aan het stedelijk bouwreglement.*

*De omgeving wordt nog steeds in eerste instantie gedomineerd door eengezinswoningen, in mindere mate afgewisseld met meergezinswoningen en kamerwoningen. De toevoeging van een meergezinswoning leidt tot een meer evenwichtige mix van woonvormen in de omgeving, representatief voor de stad Gent.*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen. Het gevraagde zal de maat van normale (buren-)hinder in deze omgeving niet overstijgen, gelet op de kenmerken van deze omgeving en de aanwezige faciliteiten.*

## **2.6 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

## **3. Besluit**

Artikel 1: *Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 12 februari 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer Koen Bekaert, wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.*

*Het advies van de brandweer is na te leven.*

*...*

Dat 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 – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, b) en §2 en 4.7.23 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510:

*“ ...*

*De motivatie van de deputatie in haar tweede beslissing is omzeggens volledig identiek van haar eerste vernietigde beslissing.*

*Alleen hetgeen onderlijnd werd hiervoor is toegevoegd. Het is dus duidelijk dat ze opnieuw de motiveringsplicht heeft geschonden en het gezag van gewijsde van de beslissing van uw Raad heeft geschonden.*

*Uw Raad overwoog reeds het volgende:*

*...*

*De deputatie onderzoekt opnieuw niets doch heeft gewoon haar stijlfomules wat aangepast.*

*De deputatie heeft geen enkele motivering en er zijn zelfs tegenstrijdige motieven:*

*– de bijkomende hinder wordt niet omschreven, onderzocht en weerlegd zoals uw Raad reeds overwoog;*

*– de aanvaardbaarheid wordt niet onderzocht en gemotiveerd;*

*men poneert het gewoon, dat is onvoldoende;*

*– het woonprogramma is te hoog, zie beslissing van het CBS en het verslag van de PSA;*

*en waarom wordt er afgeweken van de oorspronkelijke vergunning van 28.01.2010, met een aanvaardbaar woonprogramma, dat wordt evenmin gemotiveerd;*

*– op pagina 8 van de beslissing stelt de deputatie zelf dat het gebouw opgetrokken wordt met 2 bouwlagen (de zogenaamde dakuitbouw) en er in omgeving geen enkele woning voorkomt waar de kroonlijsthoogte met twee bouwlagen hoger is dan de oorspronkelijke;*

*niettegenstaande deze overweging wordt gesteld dat de dakuitbouw aanvaardbaar doch zonder enige motivering;*

*men gaat echter over tot op het optrekken van de achtergevel van 2 tot 4 bouwlagen;*

*– de deputatie stelt dat de bouwdiepte past in de directe omgeving zonder enige detail van de omgeving te omschrijven;*

*integendeel in het verslag van PSA staat duidelijk dat de omgevende panden (ook het pand nr. 766 waar de deputatie naar verwijst) een bouwdiepte hebben van 10 m en niet van 12 m;*

*de deputatie heeft geen enkele motivering waarom er nog 2 m dieper kan gebouwd worden;*

*– de beleidsvisie van de stad Gent is dat er een mix van meerdere types van woonentiteiten – units moeten zijn;*

*het feit dat zowel het CBS en de PSA tot het besluit komen dat er duidelijk maar één doelgroep wordt bereikt namelijk de studenten wordt door de deputatie zelfs niet ontmoet;*

*de deputatie is daar totaal niet op ingegaan;*

*de 2 studio's zijn kleine entiteiten die enkel van de kamers verschillen inzake voorzieningsniveau;*

*er zijn dus 9 kleine entiteiten t.a.v. 1 appartement;*

*dat is zeker geen mix van verschillende entiteiten en dus worden geen verschillende doelgroepen bereikt;*

*– het woonprogramma is te zwaar, door de deputatie wordt geen analyse gemaakt van de omgeving;*

*er wordt geantwoord met een stijlfomule namelijk dat een toevoeging van een meergezinswoning leidt tot een meer evenwichtige mix van woonvormen;*

*de analyse door het CBS en PSA wordt zelfs niet weerlegd;*

*er werd een duidelijke analyse gemaakt dat door het huidig programma het precair evenwicht volledig wordt teniet gedaan;*

*in de vergunning van 28.01.2010 was er wel een aanvaardbaar woonprogramma met een kwalitatief appartement en 4 kamerwoningen vergund;*

*nu gaat het om het optrekken van in het totaal 10 woonentiteiten, met name 1 appartement in de kelderverdieping, 2 studio's en 7 kamers;*

*– de woonkwaliteit van het appartement in de kelderverdieping is onvoldoende;*

*het is niet omdat er geen legaliteitsproblemen zouden zijn dat de toetsing niet meer moet gebeuren of een appartement voldoende woonkwaliteit heeft;*

*het CBS en PSA komen tot de vaststelling dat het appartement ingericht wordt in de vroegere berging, deze ruimte trekt maar licht binnen langs één gevel en dus is er te weinig lichtinval;*

*– m.b.t. het bouwvolume wordt door de deputatie enkel gesteld dat de dakuitbouw reeds positief was geadviseerd in het vorige dossier doch er wordt in huidig dossier geen*

*enkele overweging opgenomen waarom dat er positief werd geadviseerd en evenmin worden de argumenten van de CBS of de PSA weerlegd.*

*Uit het hetgeen voorafgaat staat vast dat de deputatie geen enkele motivering heeft gegeven waarom het beleid en de feitelijke motieven van het CBS en de PSA niet gevolgd worden.*

*De deputatie heeft evenmin de concrete plaatselijke toestand concreet beschreven en op basis van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving een coherente argumentatie opgebouwd waarom deze locatie zou geschikt zijn voor zo'n grote bezetting.*

*Uw Raad had nochtans in het vorige arrest duidelijk gesteld wat essentieel is en moet onderzocht worden.*

*De deputatie doet dat niet.*

*Samenvattend. De motieven van de deputatie zijn niet alleen tegenstrijdig, maar zonder afdoende en pertinente motieven wordt de goed gemotiveerde en degelijk onderbouwde keuze van het schepencollege (zoals bevestigd in het PSA-verslag) zonder meer wordt verworpen, wat zowel een schending inhoudt van artikel 4.3.1 en 4.3.27 VCRO, van artikel 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel en een schending van het gezag van gewijsde van het arrest.*

*Dit middel is gegrond."*

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij nu in de bestreden beslissing concreet de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en gebruiksenot motiveert.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat er in de antwoordnota niets staat en de verwerende partij zelfs geen poging onderneemt om haar enig middel te beantwoorden: zo'n verweer is volgens de verzoekende partij des te meer een bewijs dat haar enig middel gegrond is en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met het arrest van de Raad van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om te beletten dat een betwisting blijft aanslepen heeft de vernietiging, door de Raad, van een vergunningsbeslissing gezag van gewijsde, hetgeen onder meer betekent dat een uitspraak bindend is voor de in het geding betrokken procespartijen, en dat geldt niet alleen voor de vernietiging op zich, maar ook de voor de motivering van de uitspraak van de Raad over de betwisting.

Dat betekent dat de juridische aspecten, waarover de Raad in een vernietigingsarrest oordeelt, als zodanig niet meer in vraag gesteld kunnen worden, en dus geëerbiedigd moeten worden, bij het nemen van een nieuwe vergunningsbeslissing.

2.

De Raad vernietigt met het arrest van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510 de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015, onder meer omwille van de volgende overwegingen:

“ ...

2.

*De op 28 januari 2010 aan de tussenkomende partij afgegeven stedenbouwkundige vergunning houdt de verbouwing in van het betrokken pand tot een meergezinswoning met vijf wooneenheden. Met de bestreden beslissing wordt de vergunde toestand op tien wooneenheden gebracht.*

*De hinder voor de omgeving als gevolg van de vermeerdering van het aantal wooneenheden dient zich aan als een relevant aandachtspunt om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.*

*In zijn andersluidend verslag treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de zienswijze van de verzoekende partij bij dat, waar de op 28 januari 2010 verleende vergunning een aanvaardbaar woonprogramma inhield, de verhoging tot tien wooneenheden “veel te hoog is in deze buurt die – voor wat percelen langs de Zwijnaardsesteenweg betreft – voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat”.*

*De afwijzing van die kritiek steunt in de bestreden beslissing op een verwijzing naar de beslissing van 10 april 2014 waarin de verwerende partij “gesteld (heeft) dat het realiseren van 10 wooneenheden op deze locatie aanvaardbaar (is)”. De verwerende partij vervolgt dat “[d]e verenigbaarheid van een meergezinswoning met de plaatselijke aanleg (...) niet in twijfel getrokken (kan) worden, nu er reeds een vergunning werd afgeleverd voor een meergezinswoning met 1 appartement en 4 kamers en nu er verscheidene meergezinswoningen en studentenwoningen in de directe omgeving aanwezig zijn”.*

*In de weigeringsbeslissing van 10 april 2014, die een aanvraag voor twaalf wooneenheden betreft, overweegt de verwerende partij louter dat in de omgeving, die voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat, “het realiseren van 10 wooneenheden het maximaal haalbare en aanvaardbaar (lijkt), aangezien op die manier een gezonde mix van woningtypologieën ontstaat”. Voor het overige is het vergeefs zoeken naar een verantwoording waarom tien wooneenheden aanvaardbaar zijn. De verwijzing naar een dergelijke motivering is niet afdoende.*

*Dat de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen en studentenwoningen kent en dat de aanvraag bijdraagt tot “een meer evenwichtige mix van woonvormen in de omgeving, representatief voor de stad Gent”, zoals in de bestreden beslissing overwogen wordt, zegt niets over de hinder die van de vergunde verhoging tot tien wooneenheden uitgaat. Evenmin pertinent is de in de bestreden beslissing vastgestelde overeenstemming met het algemeen bouwreglement van de stad Gent.*

*Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is de kritiek op de omvang van het woonprogramma niet louter te vereenzelvigen met de kritiek van de verzoekende partij dat een mix van woonentiteiten ontbreekt. Dat het wettelijk niet verboden is dat de aanvraag op een doelgroep (studenten) focust, dat het beleid van de stad Gent niet in bindende rechtsregels vertaald is en dat de meergezinswoning wel degelijk een mix van woonentiteiten bevat, neemt niet weg dat de vergunde wooncapaciteit van vijf (een appartement, vier kamers) op tien wooneenheden (een appartement, zeven kamers, twee studio's) gebracht wordt. Het is de opdracht van de verwerende partij om de daaruit voortvloeiende hinder voor de omgeving te onderzoeken.*

...”

De verzoekende partij stelt, met verwijzing naar deze beoordeling, dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad schendt door de bestreden beslissing quasi identiek te motiveren als de eerder door de Raad vernietigde beslissing en louter en alleen enkele stijlformules aan te passen.

De motivering van een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er tijdens de administratieve vergunningsprocedure over bepaalde aspecten van de aanvraag ernstige twistpunten zijn.

Dat geldt des te meer wanneer de Raad, zoals in dit dossier, een eerdere beslissing vernietigt omwille van een gebrekkige motivering met betrekking tot die twistpunten. Dan moet de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest.

Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid, die opnieuw moet beslissen over de aanvraag, rekening houdt met de dragende overwegingen van het vernietigingsarrest van de Raad.

Na vernietiging door de Raad van een eerdere vergunningsbeslissing, omwille van een gebrekkige motivering ervan, mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven, die de eerdere vergunningsbeslissing bevestigen, uiterst nauwkeurig vermeldt in de bestreden beslissing.

Zoals hierna blijkt, voldoet de bestreden beslissing daar niet aan.

3.

De Raad oordeelt in het vernietigingsarrest van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510 dat de hinder voor de omgeving als gevolg van de vermeerdering van het aantal woongelegenheden een relevant aandachtspunt is om de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 april 2018 is gelijkkluidend met het verslag van 6 mei 2015.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt zo opnieuw het standpunt bij van de verzoekende partij dat, terwijl de op 28 januari 2010 verleende vergunning een aanvaardbaar woonprogramma had, de verhoging tot tien wooneenheden “veel te hoog is in deze buurt die – voor wat percelen langs de Zwijnaardsesteenweg betreft – voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat”.

De verwerende partij herneemt in de nu bestreden herstelbeslissing de motieven van haar eerdere, door de Raad vernietigde, beslissing, die de Raad als ontoereikend beoordeeld heeft, en voegt daar nog een aantal nieuwe motieven aan toe.

Zo stelt de verwerende partij bijkomend dat de woning voldoende groot is om het voorgesteld aantal wooneenheden zo kwalitatief op te nemen dat ze voldoen aan de eisen van woonkwaliteit.

Dat is echter iets anders dan de hinder door de met de bestreden beslissing vergunde verhoging tot tien wooneenheden, waarover de verwerende partij in de bestreden beslissing zwijgt.

Hetzelfde geldt voor de vaststelling door de verwerende partij dat er in de omgeving meerdere meergezinswoningen zijn, en voldoende voorzieningen, zoals winkels.



Wel pertinent is het bijkomend motief met betrekking tot de mobiliteit, waarin de verwerende partij vaststelt dat het beoogd doelpubliek ofwel (het meest) een fiets gebruikt (waarvoor een ruime fietsenberging voorzien is, zodat de fietsen niet op het openbaar domein gestald moeten worden), ofwel het openbaar vervoer, dat in de omgeving ruimschoots aanwezig is.

Dat neemt echter niet weg dat de verwerende partij haar conclusie dat de aanvrager “er in geslaagd (is) het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen” onvoldoende verantwoordt.

De overweging in de bestreden beslissing dat, door de verleende vergunning, omwille van de kenmerken van de omgeving en de aanwezige faciliteiten, de normale (buren)hinder in de omgeving niet overschreden wordt, is dan ook niets anders dan een loutere stijlformule.

De verwerende partij blijft opnieuw in gebreke de hinder voor de omgeving, als gevolg van de vermeerdering van het aantal woongelegenheden, nauwkeurig en afdoend te onderzoeken en schendt zo ook het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0510.

Het enig middel is dan ook gegrond.

## **VI. KOSTEN**

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

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

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

Omdat de Raad de bestreden beslissing vernietigt, legt de Raad aan de verwerende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro te betalen aan de verzoekende partij.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2018, waarbij aan de heer Koen BEKAERT, volgens het ingediend plan, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren en verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9000 Gent, Zwijnaardsesteenweg 772, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 635R.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Koen BEKAERT.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht ten bedrage van 200 euro, en een aan de verzoekende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 september 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS