

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0241
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0296-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105 A
Verwerende partij	de provincie OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkommende partij	de heer Brecht FRANCOIS vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 14 juni 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend voor een binnenverbouwing zonder constructieve aanpassingen voor hospitawonen op het perceel gelegen te 9000 Gent, Bisdomekai 13, met als kadastrale omschrijving tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 1314V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 maart 2019 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2019.

Advocaat Helena BREYNE *loco* advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bram VANDROMME voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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 tussenkomende partij dient op 24 maart 2018 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor een interne verbouwing zonder constructieve aanpassingen voor hospitawonen.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, in een gebied waarvoor er geen nadere stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het perceel ligt tenslotte ook binnen de perimeter van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004 en later gewijzigd, ofwel het Algemeen Bouwreglement Gent (hierna: ABR)

3.

De aanvraag wordt behandeld volgens de eenvoudige procedure.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 14 juni 2018 een omgevingsvergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

"...

4. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

... Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement ... Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Conform het Algemeen Bouwreglement wordt hospitawonen beschouwd als het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning waarbij enerzijds de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin.

In het voorliggende voorstel wordt de gelijkvloerse verdieping volledig afzonderlijk functionerend ingericht van de bovenliggende verdiepingen. De aaneengeschaalde ruimtes die de hospitakamer vormen hebben een oppervlakte van 52,9 m². Deze worden uitgerust met een eigen kitchenette/keuken en een sanitaire cel. Daarnaast wordt er een toilet voorzien met rechtstreekse toegang vanuit de hospitakamer en een bijkomende deuropening naar de

gemeenschappelijke gang. De keuken van de gezinswoning wordt naar de eerste verdieping gebracht. Ook deze gezinswoning beschikt over eigen sanitair en eigen toilet. Hierdoor ontstaat een verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning met 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten. Het toilet kan niet als gemeenschappelijke ruimte beschouwd worden. Gezien de woning van de eigenaar ook over een eigen toilet beschikt is het immers niet geloofwaardig dat het gelijkvloers toilet gemeenschappelijk zal gebruikt worden. Zoals beschreven in art. 27 van het algemeen bouwreglement impliceert de inrichting van een hospitakamer een herinrichting van het pand tot 2 kamers (één voor de hospita en één voor de eigenaars). In beide entiteiten dient dus telkens één eigen voorziening te ontbreken en deze dient gemeenschappelijk gebruikt te worden.

Daarnaast wordt in het algemeen bouwreglement ook beschreven dat het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren. De inrichting van een gemeenschappelijk toilet wordt niet als een kwalitatieve ontmoetingsplek beschouwd en komt het sociale aspect van het hospitawonen niet ten goede.

...

8. Omgevingstoets

... De aanvraag beoogt interne verbouwingswerken voor het inrichten van een hospitakamer. De gelijkvloerse verdieping wordt, op de circulatieruimte na en een zogenaamd gemeenschappelijk toilet, volledig ingericht als afzonderlijk functionerend geheel met keuken en sanitair. De keuken van de woning wordt naar de eerste verdieping gebracht. Hierdoor ontstaat een verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning met 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten. Dit staat haaks op het opzet van een hospitakamer die uitgaat van gedeeld gebruik. (zie ook 4.3. algemeen bouwreglement).

Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 3 van het algemeen bouwreglement.

Om na te gaan of in het pand een afzonderlijke entiteit ingericht kan worden, dient eerst de totale netto vloeroppervlakte van het pand te worden bepaald. Op basis van de plannen bij deze aanvraag blijkt dat de totale netto vloeroppervlakte ca. 190m² bedraagt. Het pand is bijgevolg een te beschermen eengezinswoning (kleiner dan 220m²) en komt niet voor opdeling in aanmerking.

De hospitakamer dient anders te worden ingericht waarbij minimaal één voorziening effectief en blijvend gedeeld wordt met de eigenaar – bewoner van het pand.

Conclusie

Ongunstig, het voorstel tot inrichting van de hospitakamer is een verdoken opdeling van het pand naar twee afzonderlijk functionerende woonentiteiten. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 11 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bevestigt in haar advies van 23 augustus 2018 integraal de inhoud van de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, gezien er “in het beroepschrift geen nieuwe elementen of argumenten zijn opgenomen”.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2018 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren:

“ ...

2.4. De juridische toets

...

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent ...

... Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat hierdoor 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten worden gecreëerd. Hierdoor ontstaat een verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning. Bovendien kan het toilet niet als gemeenschappelijke ruimte beschouwd worden. De woning van de eigenaar beschikt ook over een eigen toilet, zodoende is het niet geloofwaardig dat het gelijkvloers toilet gemeenschappelijk zal gebruikt worden. Zoals beschreven in art. 27 van het algemeen bouwreglement impliceert de inrichting van een hospitakamer een herinrichting van het pand tot 2 kamers (in voorliggend geval één voor de hospita en één voor de eigenaars). In beide entiteiten dient dus telkens één eigen voorziening te ontbreken en deze dient gemeenschappelijk gebruikt te worden.

Daarnaast wordt in het algemeen bouwreglement ook beschreven dat het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren. De inrichting van een gemeenschappelijk toilet wordt niet als een kwalitatieve ontmoetingsplek beschouwd en komt het sociale aspect van het hospitawonen niet ten goede.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag eerder leidt tot het realiseren van een bijkomende studio of appartement. Om na te gaan of in het pand een afzonderlijke entiteit ingericht kan worden, dient eerst de totale netto vloeroppervlakte van het pand te worden bepaald. Op basis van de plannen bij deze aanvraag blijkt dat de totale netto vloeroppervlakte ca. 190m² bedraagt. Het pand is bijgevolg een te beschermen eengezinswoning (kleiner dan 220m²) en komt niet voor opdeling in aanmerking.

De hospitakamer dient anders te worden ingericht waarbij minimaal één voorziening effectief en blijvend gedeeld wordt met de eigenaar – bewoner van het pand.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

2.5. De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde, aangezien deze er niet in kunnen resulteren dat alsnog een vergunning kan worden verleend.

...”

Na de hoorzitting van 25 september 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 oktober 2018 gegrond en zij verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

1.5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

... Het pand werd in 2017 opgedeeld van een groot handelspand met eengezinswoning naar 2 eengezinswoningen, waarvan één met nevenfunctie handel op het gelijkvloers. De nu voorliggende aanvraag betreft de eengezinswoning nr. 13 die geen nevenfunctie heeft. De aanvraag beoogt een interne verbouwing zonder constructieve aanpassingen voor hospitawonen.

De gelijkvloerse verdieping van het pand is bestemd voor bureau/bibliotheek aan de straatzijde en achterliggend keuken en eetplaats voor de eengezinswoning. Op de eerste verdieping

bevindt zich de leefruimte met terras op het platte dak van de aanbouw, op de bovenliggende verdiepingen bevinden zich slaapkamers en sanitair.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt bureau, keuken en eetplaats omgevormd tot kamer voor hospitawonen, inclusief de inrichting van een keuken en afzonderlijke badkamer. Er is een toilet dat rechtstreeks vanuit de hospitakamer bereikbaar is maar ook een deur heeft naar de gemeenschappelijke inkomhal.

De keuken voor de eengezinswoning wordt naar de eerste verdieping gebracht. De overige inrichting van de verdiepingen blijft ongewijzigd.

...

2.4. De juridische toets

... Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent ...

De aanvraag beoogt een interne verbouwing voor het inrichten van een hospitakamer.

Een 'hospitawoning' wordt in dit bouwreglement als volgt gedefinieerd:

"een zelfstandige woning waarbij de eigenaar (of houder van een zakelijk recht) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning maar tegelijk één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar (of zakelijk rechthouder)."

In voorliggende aanvraag wordt de gelijkvloerse verdieping, op de circulatieruimte en een gemeenschappelijk toilet na, volledig ingericht als afzonderlijk functionerend geheel met keuken en sanitair. De keuken van de woning wordt naar de eerste verdieping gebracht. Zodoende kan de gelijkvloerse verdieping verhuurd worden aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar. De aaneengeschakelde ruimtes die de hospitakamer vormen hebben een oppervlakte van 52,9 m². Deze worden uitgerust met een eigen kitchenette/keuken en een sanitaire cel. Daarnaast wordt er een toilet voorzien met rechtstreekse toegang vanuit de hospitakamer en een bijkomende deuropening naar de gemeenschappelijke gang. De keuken van de gezinswoning wordt naar de eerste verdieping gebracht. Ook deze gezinswoning beschikt over eigen sanitair en eigen toilet.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat hierdoor 2 afzonderlijk functionerende woonentiteiten worden gecreëerd. Er ontstaat geen verdoken opdeling van het pand tot een meergezinswoning want er zijn wel degelijk nog gemeenschappelijke ruimtes. Zoals beschreven in art. 27 van het algemeen bouwreglement impliceert de inrichting van een hospitakamer een herinrichting van het pand tot 2 entiteiten (in voorliggend geval één voor de hospita en één voor de eigenaars). In beide entiteiten dient dus telkens één eigen voorziening te ontbreken en deze dient gemeenschappelijk gebruikt te worden.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag wel degelijk leidt tot het realiseren van een hospitawoning. Om de rechtszekerheid en duidelijkheid van deze vergunning te verhogen kunnen volgende voorwaarden opgelegd worden:

- de wooneenheid mag enkel en alleen als hospitawoning gebruikt worden, en mag dus niet tot een aparte woongelegenheid omgevormd worden;
- de wooneenheid mag niet apart verkocht worden

Er bestaan dan ook geen wettelijke beletselen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

2.5. De goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke impact van het gevraagde is nagenoeg onbestaande. De goede plaatselijke aanleg wordt dan ook niet verstoord.

...

3. Besluit

Artikel 1: Op basis van de aanvraag ... wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- de wooneenheid mag enkel en alleen als hospitawoning gebruikt worden, het mag dus niet tot een aparte woongelegenheden gevormd worden;*
- de wooneenheid mag niet apart verkocht worden*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 1, 20a, 26 en 27 ABR, van artikel 63/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVD), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat de aanvraag, mede in het licht van haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en het advies van de provinciale omgevingsambtenaar, diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het ABR.

Zij stelt met name dat de aanvraag geen betrekking heeft op de inrichting van een hospitawoning in de zin van artikel 1 ABR en conform artikel 27 ABR, maar wel op de omvorming van een te beschermen eengezinswoning in de zin van artikel 1 ABR in twee zelfstandige, afzonderlijk functionerende woonentiteiten, in strijd met artikel 20a ABR. Zij steunt haar standpunt op de vaststelling dat de 'kamer' die in de hospitawoning zou worden verhuurd feitelijk niet kan worden beschouwd als een niet-zelfstandige woning, vermits alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn, met name een keuken, een afzonderlijke badkamer en een afzonderlijk toilet. Zij stelt dat het feit dat dit toilet ook bereikbaar is vanuit de gemeenschappelijke inkomhal geen afbreuk doet aan voormelde vaststelling, gezien dit niet impliceert dat het toilet moet worden beschouwd als een gemeenschappelijke voorziening, vermits het toilet tevens rechtsreeks bereikbaar is vanuit de kamer en vermits de hospitawoning eveneens beschikt over een eigen toilet op de verdieping. Zij wijst tevens op de vaststelling dat het sociale aspect, als één van de motieven om hospitawoningen te faciliteren, in de aanvraag ontbreekt. Zij merkt op dat de verwerende partij klaarblijkelijk "*zelf niet overtuigd is van haar eigen motivering*", gezien zij "*(voorwaarden) oplegt om te proberen te voldoen aan het ABR*", terwijl "*deze (voorwaarden) nooit een motivering (kunnen) zijn van haar beslissing zelf*". Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat de verwerende partij de overwegingen in haar

weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en in het andersluidend advies van de provinciale omgevingsambtenaar niet heeft weerlegd maar louter heeft tegengesproken, hoewel er in haar hoofde terzake een verstrengde motiveringsplicht gold.

2.

De tussenkomenende partij betwist het middel. Zij stelt dat de verwerende partij terecht oordeelt dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden in het ABR voor hospitawonen en dat dit volstaat als motivering. Zij stelt dat uit de betreffende stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 26 en 27 ABG *“nergens blijkt dat er een verplichting bestaat dat één eigen voorziening moet ontbreken en gemeenschappelijk gebruikt moet worden”*, maar wel dat *“als een voorziening ontbreekt, deze gemeenschappelijk voorzien moet zijn”*, zoals in casu. Zij benadrukt dat *“er wel degelijk een toiletruimte wordt gedeeld”*, en meent dat hieraan geen afbreuk wordt gedaan door de vaststelling dat *“één van deze deuren permanent gesloten kan worden”*, temeer *“de verordening niet uitsluit dat een toilet langs twee kanten bereikbaar is, of dat het verboden is dat in de woning ook een tweede toilet wordt voorzien”*. Wat betreft de verwijzing door de verzoekende partij naar het sociale aspect bij hospitawonen merkt zij op dat dit criterium niet als voorwaarde wordt opgelegd in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften en evenmin een stedenbouwkundig criterium betreft, en dat *“een garantie op een sociaal aspect gekoppeld aan het hospitawonen onmogelijk is”*. Zij stelt dat het *“onduidelijk is waarom het delen van een toilet en een gemeenschappelijke hal niet zou kunnen volstaan om te voldoen aan het sociale aspect”*.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar toelichtende nota dat *“de tussenkomenende partij ten onrechte stelt dat het gemeenschappelijk toilet voldoende is om aan de voorwaarde van een hospitawoning te voldoen”*, temeer *“er zelfs geen sprake is van een gemeenschappelijk toilet, vermits de eerste verdieping een eigen toilet heeft en de woning beneden een rechtstreekse toegang heeft tot het toilet beneden, zodat het toilet beneden duidelijk alleen voor deze woning is en niet als gemeenschappelijk kan beschouwd worden”*. Zij benadrukt tevens dat *“het sociaal aspect juist het motief is waarom een hospitawoning geen studio of appartement (meergezinswoning) mag zijn en de sociale controle (samenwonen) essentieel is”*, waarbij *“een toilet alleen op zich niet voldoende is”* en *“een gemeenschappelijke hal zeker niet, vermits elke meergezinswoning over een gemeenschappelijke hal beschikt”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijk ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

2.

De verwerende partij dient als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake

toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De aanvraag beoogt de interne verbouwing zonder constructieve aanpassingen van een bestaande ééngezinswoning, in functie van 'hospitawonen'. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt de aanvraag binnen de perimeter van het ABR. Partijen betwisten niet dat het ABR een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van voormeld artikel 1.1.2, 13° VCRO, en dat voorliggende aanvraag in beginsel niet kan worden vergund indien ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften (in de artikelen 1, 20a en 27 van) het ABR. De aanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening, waarvan de relevante bepalingen luiden als volgt:

"Artikel 1: Definities

- *zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.*
- *ééngezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. ...*
- *te beschermen ééngezinswoning: een ééngezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220m² bedraagt.*
- *hospitawoning: een zelfstandige woning waarbij de eigenaar of houder van een zakelijk recht zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning maar tegelijk één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar (of zakelijk rechthouder).*
- *kamer: niet-zelfstandige woning, 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), en waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:*

- *wc,*
- *bad/douche*
- *kookgelegenheid*

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

Artikel 20a: Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

Een te beschermen ééngezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.

...

Een te beschermen eengezinswoning die tijdelijk opgesplitst is met vergunning of na melding om bijzondere woonvormen toe te laten, zoals hospitawonen ... mag nadien niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.

Artikel 27: Kamer in kamerwoning of hospitawoning

§1. Normen waaraan elke kamer moet voldoen

Het voorzien van slechts één kamer in een woongebouw is niet toegelaten, tenzij in een hospitawoning ...

...

§3. Bijkomende normen voor een kamer in een hospitawoning

Voor elke ontbrekende voorziening (respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid) in de kamer moet in de hoofdwoning van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner."

In de toelichting bij artikel 27 ABR wordt nog het volgende gesteld:

"Het delen van een of meerdere voorzieningen met andere bewoners is eigen aan kamers. Bij een hospitakamer ... deelt men die voorziening(en) met de eigenaar, in een kamerwoning met andere kamerbewoners. ...

Is de basisvoorziening niet aanwezig op de kamer, dan moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijk te gebruiken basisvoorziening.

Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheden gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 3. De bestaande kwaliteitseisen voor kamers gelden ook voor een kamer in een hospitawoning.

...

Wat betreft de ontbrekende voorzieningen is de kamerbewoner in een hospitawoning aangewezen op de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwoning in plaats van die te delen met andere kamerbewoners."

Gelet op geciteerde stedenbouwkundige voorschriften en hun toelichting, dient in de 'kamer' die in een zelfstandige woning wordt ingericht om te worden verhuurd aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de woning, in het licht van het statuut van niet-zelfstandige woning, in beginsel minstens een wc, een bad/douche en/of een kookgelegenheid te ontbreken, waarbij de kamerbewoner voor deze ontbrekende voorziening(en) gebruik kan maken van de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwoning van de hospitawoning.

4.

Het wordt door partijen niet betwist dat de zelfstandige woning van de tussenkomende partij, die door de aanvraag zou worden omgevormd tot een hospitawoning, een te beschermen ééngezinwoning betreft, die overeenkomstig artikel 20a ABR niet mag worden omgevormd tot een meergezinswoning. Het wordt evenmin betwist dat de 'kamer' op de gelijkvloerse verdieping in de beoogde hospitawoning (blijkens de plannen) qua voorzieningen zowel beschikt over een kookgelegenheid als een badkamer met een douche als een afzonderlijk wc, die allen rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de kamer. In die optiek is er redelijkerwijze niet langer sprake van een hospitawoning, maar wel van een verboden omvorming van een te beschermen ééngezinwoning tot een meergezinswoning. De 'kamer' in de zelfstandige woning beschikt immers over alle vereiste basisvoorzieningen, met name "*respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid*", zodat er *de facto* sprake is van een afzonderlijk functionerende woonentiteit. Het feit dat het toilet op de gelijkvloerse verdieping niet alleen rechtstreeks toegankelijk is vanuit deze kamer, maar ook vanuit de gemeenschappelijke inkomhal, doet geen afbreuk aan voormelde vaststelling, gezien het toilet als basisvoorziening immers ook aanwezig is in/op de kamer. Dit gelijkvloerse toilet kan dan ook niet zonder meer worden beschouwd als een gemeenschappelijke voorziening in de hoofdwoning van de hospitawoning, die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner, temeer er in deze hoofdwoning ook een (tweede) toilet op de verdieping aanwezig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het middel wordt in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet onderzocht, temeer dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van de verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

De verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding, die wordt begroot op het basisbedrag. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en de verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend ten belope van het basisbedrag van 700 euro overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit.

3.

De tussenkomende partij verzoekt om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste te leggen van de verzoekende partij. Wat betreft het door de tussenkomende partijen betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van de verwerende partij (of de verzoekende partij), gezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van de verwerende partij (en in hoofde van de verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de gevorderde rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van de tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Brecht FRANCOIS is ontvankelijk.
2. De beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor een binnenverbouwing zonder constructieve aanpassingen voor hospitawonen op het perceel gelegen te 9000 Gent, Bisdomekaai 13 en met als kadastrale omschrijving tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 1314V, wordt vernietigd.
3. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE