

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 200.081 van 27 januari 2010
in de zaak A. 152.454/X-11.921.**

In zake: Chris SPRENGERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Lachaert
kantoor houdend te 9820 MERELBEKE
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5-6
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 90000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 juni 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 6 april 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie houdende de nietigverklaring van het besluit van 12 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van burelen tot studio's en het aanbrengen van een helling aan de achterbouw van een perceel te Gent, Voskenslaan 40-40a, kadastraal bekend sectie I, nr. 321/w/2 en t/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 145.839 van 13 juni 2005 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Stephan De Taeye heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Van Bogaert, die loco advocaat Patrick Lachaert verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Veerle Tollenaere, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Gehoord adjunct-auditeur An Van Den Broeck, daartoe gemachtigd bij besluit van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, in haar eensluidend advies;

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III.Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een perceel met een kantorencomplex, gelegen aan de Voskenslaan 40 - 40A te Gent, kadastraal bekend sectie I, nr. 321/w/2 en t/2.

4. Op 12 november 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een stedenbouwkundige aanvraag in voor het verbouwen van de burelen tot 8 studio's en het aanbrengen van een helling aan de achterbouw van het perceel.
5. Bij besluit van 12 februari 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de verzoeker de stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van 6 studio's. Het college weigert de vergunning voor de overige twee studio's.
6. Op 2 maart 2004 schorst de gemachtigde ambtenaar, met toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), de vergunning van 12 februari 2004.
7. Op 18 maart 2004 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de voormelde stedenbouwkundige vergunning te handhaven.
8. Bij het bestreden besluit van 6 april 2004 vernietigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2004.
Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat artikel 38 van het algemeen bouwreglement het volgende stelt:

I.1.

De totale bruto-vloeroppervlakte van de ééngezinswoning bedraagt minimum 80 m² en maximum 250 m²;

Er bestaat een mogelijkheid tot het creëren van een buitenruimte (tuin, koer); ...

Een dergelijke ééngezinswoning mag evenmin worden opgedeeld en/of worden omgevormd voor een andere functie dan wonen, behoudens wanneer de nevenfunctie uitsluitend op één bouwlaag (het gelijkvloers of een verdieping) wordt gevestigd, en de rest van de woning volledig wordt benut voor één woonentiteit die toegang heeft tot de buitenruimte.

I.2.

Een ééngezinswoning met een totale bruto-vloeroppervlakte groter dan 250 m² mag in principe worden opgedeeld en/of omgevormd voor een andere functie. Indien er echter een buitenruimte - zoals hoger gedefinieerd - mogelijk is, is de woning slechts opdeelbaar in meerdere woonentiteiten voor zover minstens een woonentiteit met een minimum bruto-vloeroppervlakte van 100 m² via een rechtstreekse toegang gekoppeld aan deze buitenruimte wordt voorzien. De overige bouwlagen mogen worden opgedeeld in meerdere woonentiteiten of omgevormd

voor andere functies, mits dit verenigbaar is met de vigerende plannen van aanleg.

I.3.

Een ééngezinswoning met een totale bruto-vloeroppervlakte groter dan 80 m² en kleiner dan 250 m² maar zonder potentiële buitenruimte die voldoet aan hogergenoemde voorwaarden, kan worden verbouwd tot een meergezinswoning mits met het oog op de omkeerbaarheid van de gedane werken, de morfologische basisstructuur van de woning gerespecteerd wordt.'

Overwegende dat de stad Gent met deze bepalingen het opsplitsen van woningen in kamers of studio's tracht af te remmen om mee de stadsvlucht tegen te gaan en een menging in woonvormen te bekomen; dat het stadsbestuur een duidelijk aanbodbeleid vastlegt;

Overwegende dat weliswaar geen typekantoorgebouw werd opgericht, maar het gebouw wel degelijk sinds zijn oprichting als kantoorgebouw werd gebruikt; dat het kadaster zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen inderdaad geen juridische waarde heeft; dat het pand geen eengezinswoning is, volgens artikel 33 van het algemeen bouwreglement, omdat er geen woonentiteit is voorzien, maar een kantoorgebouw; dat in se artikel 38 geen toepassing vindt;

Overwegende dat in de geest van artikel 38 het oost-west georiënteerde gebouw met het uiterlijk van een woning met tuin als volwaardige eengezinswoning met een grote tuin kan ingericht worden; dat uit de indeling, de morfologie, de grootte en de bouwdiepte van het gebouw duidelijk af te lezen is dat het pand perfect als woonhuis kan functioneren; dat de nabijheid van de scholencampus en het station een meerwaarde aan kwestieus perceel geeft; dat studio's weliswaar passen in het gebied, maar dat men, volgens de doelstellingen van een goed ruimtelijk woonbeleid, moet streven naar kwalitatieve eengezinswoningen in de stad; dat zo de stadsvlucht wordt getemperd en de leefomgeving geoptimaliseerd; dat het gebouw opportuniteiten biedt om, in de geest van het artikel 38, ruimte te bieden voor een dergelijke woning met kamers of studio's;

Overwegende dat de buitenruimte als een weinig aangename plek (lees: parking voor 6 wagens) wordt voorgesteld; dat de studio's geen buitenruimte hebben; dat dergelijk pand als een kwalitatieve eengezinswoning of grotere opportuniteiten kan verbouwd worden;

Overwegende dat de bovenste studio's 7 en 8 niet in overeenstemming zijn met het algemeen bouwreglement (cfr. voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen); dat ze in de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen uit de vergunning worden gesloten; dat dit echter te weinig concreet is, omdat aan de aanvrager de onrechtstreekse vrijheid qua functie en indeling gelaten wordt;

Overwegende dat in studio 1 een dubbel bed in een ruimte van 1,97 meter breed werd getekend; dat er geen ruimte naast het bed is; dat in een kamer van 3 bij 3,6 meter de leefruimte, de keuken en de eetkamer vervat zit; dat een studio in principe geen aparte slaapkamer bezit; dat de slaapkamer echter evenmin aan de geldende oppervlakenormen van een appartement voldoet;

Overwegende dat het project zich in een reeds dicht bebouwde omgeving van het station bevindt met een overvloed aan kleinere wooneenheden, die reeds een zeer sterke bezwarende invloed uitoefenen op de mobiliteit en parkeerdruk;

Overwegende dat in het motief van de aanvraag eerder kwantiteit dan kwaliteit primeert, omdat de bestaande kamers tot het minimum herleid worden; dat dit zal leiden tot een verdere homogenisering en banalisering van de buurt; dat er naar een sociale mix dient gestreefd, zowel wat gezinsgrootte als draagkracht betreft;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar de vergunning terecht heeft geschorst; dat de geest van het algemeen bouwreglement niet wordt gevolgd, zodat de goede plaatselijk aanleg zwaar geschaad wordt en de voorwaarden van de vergunning onduidelijk en weinig concreet zijn; dat het gevraagde niet voor vergunning vatbaar is;

Overwegende dat om voormelde redenen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot afgifte van de stedenbouwkundige vergunning op 12 februari 2004 dient vernietigd”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

9. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van een “substantiële op straffe van nietigverklaring voorgeschreven vorm”, van “de wet” en van de artikelen 1 tot 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

De verzoeker stelt dat de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving niet nauwkeurig en concreet is getoetst, maar dat deze integendeel is beperkt tot een reeks algemene opmerkingen. Het bestreden besluit overweegt dat in de aanvraag de kwantiteit boven de kwaliteit primeert, aangezien het aantal kamers tot het minimum wordt herleid, en stelt dat dit zal leiden tot een verdere homogenisering en “balansering” van de buurt. Dit is een gratuite en niet bewezen overweging waarmee nagenoeg elke bouwaanvraag negatief kan worden beoordeeld. Het bestreden besluit moest integendeel de redenen weergeven waarom de aanvraag de homogenisering versterkt en de balans van de buurt uit evenwicht brengt. De overweging in het bestreden besluit dat de geest van het algemeen bouwreglement niet werd gevolgd is irrelevant, omdat de aanvraag de letter van het reglement moet volgen, hetgeen te dezen het geval is. Het verwijt dat de voorwaarden van de geschorste vergunning onduidelijk en weinig concreet zijn, betreft niet de aanvrager, maar de overheid die die vergunning heeft afgegeven. De meergezinswoning is bestaanbaar met de bestemming van woongebied en is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Beoordeling

10. In de mate dat in het middel de schending wordt aangevoerd van een “substantiële op straffe van nietigverklaring voorgeschreven vorm” en van “de

wet”, zonder verder te concretiseren over welke rechtsregels het gaat en hoe ze geschonden zouden zijn, is het middel onontvankelijk.

11. De geschonden geachte artikelen 1 tot 3 van de motiveringswet verplichten de overheid ertoe in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de beslissing ten grondslag liggen en dit op een afdoende wijze.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat uit de bouwverordening van de stad Gent wordt afgeleid dat de stad het opsplitsen van woningen in kamers of studio's poogt af te remmen om de stadsvlucht tegen te gaan en een mengeling van woonvormen te bekomen. Het bestreden besluit stelt aan de hand van de indeling, de morfologie, de grootte en de bouwdiepte van het gebouw en de oriëntatie van het gebouw en de tuin vast dat de woning kan functioneren als een kwalitatieve ééngezinswoning met een grote tuin, waarbij de nabijheid van de scholencampus en het station aan het perceel een meerwaarde geeft. Voorts stelt het bestreden besluit dat het project zich in een dicht bebouwde omgeving van het station bevindt, met een overvloed aan kleinere woongelegenheden, die een sterke bezwarende invloed uitoefenen op de mobiliteit en de parkeerdruk. Omdat in het motief van de aanvraag eerder kwantiteit dan kwaliteit primeert, concludeert het bestreden besluit dat het vergunde project zal leiden tot een verdere homogenisering en banalisering van de buurt.

Hieruit blijkt dat het bestreden besluit niet gesteund is op een reeks algemene opmerkingen, maar integendeel op voldoende concrete feitelijke overwegingen, op grond waarvan de aanvraag niet in overeenstemming wordt geacht met de goede plaatselijke ordening.

Het feit dat het bestreden besluit mede gesteund is op de “geest” van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, brengt de deugdelijkheid van de motivering niet in het gedrang, aangezien de beleidslijn van de stad Gent die uit dat bouwreglement blijkt, in het bestreden besluit wordt bijgetreden voor wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening. De argumentatie dat de bouwaanvraag niet onder het toepassingsgebied van dat bouwreglement valt, neemt niet weg dat het bestreden besluit rekening kan houden met de beleidslijn die uit dat bouwreglement blijkt, temeer daar, zoals zal blijken uit de beoordeling van het eerste middel, het bestreden besluit niet steunt op de toepasselijkheid van het betrokken bouwreglement.

De overweging dat de voorwaarden van de vergunning onduidelijk en weinig concreet zijn, vermag wel degelijk de vernietiging van de afgeleverde en vervolgens geschorste bouwvergunning te verantwoorden, aangezien de verwerende partij te dezen optreedt in het kader van het bestuurlijk toezicht

overeenkomstig artikel 44 van het gecoördineerde decreet en niet als een vergunningverlenende overheid.

12. Het tweede middel is deels niet ontvankelijk, deels niet gegrond.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

13. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 38 van het bouwreglement van de stad Gent.

De verzoeker stelt dat ten onrechte toepassing werd gemaakt van de aangehaalde bepaling, die enkel betrekking heeft op ééngezinswoningen. Het gebouw van de verzoeker is echter een kantoorgebouw zonder een woonentiteit en valt bijgevolg niet onder de definitie van een ééngezinswoning in artikel 33 van het bouwreglement. De bestemming als kantoorgebouw dateert van 1965, dit is van vóór het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse Executieve (thans de Vlaamse Regering) houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen. Er moest destijds bijgevolg geen vergunning worden aangevraagd voor de bestemmingswijziging en de huidige bestemming van kantoorgebouw moet geacht worden vergund te zijn. Het gebouw kan bijgevolg tot een meergezinswoning worden bestemd.

Beoordeling

14. In het bestreden besluit wordt, met betrekking tot de toepassing van artikel 38 van het bouwreglement van de stad Gent, overwogen:

“Overwegende dat weliswaar geen typekantoorgebouw werd opgericht, maar het gebouw wel degelijk sinds zijn oprichting als kantoorgebouw werd gebruikt; dat het kadaster zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen inderdaad geen juridische waarde heeft; dat het pand geen eengezinswoning is, volgens artikel 33 van het algemeen bouwreglement, omdat er geen woonentiteit is voorzien, maar een kantoorgebouw; dat in se artikel 38 geen toepassing vindt”.

Uit het voorgaande blijkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt, de verwerende partij geen toepassing heeft gemaakt van voornoemd artikel 38 en dit zelfs uitdrukkelijk vermeldt in het bestreden besluit. Het woonbeleid van de stad Gent, zoals dat onder meer tot uiting komt in het

bouwreglement van de stad, wordt, zoals reeds bleek uit de beoordeling van het tweede middel, louter betrokken bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg. Het eerste middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zevenentwintig januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens