

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 233.149 van 7 december 2015  
in de zaak A. 215.401/X-16.193.**

In zake :        Jaak FREMAULT  
                      bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                      advocaten Yves Loix en Katrien Vergauwen  
                      kantoor houdend te 2018 Antwerpen  
                      Mechelsesteenweg 27  
                      bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN  
ANTWERPEN

---

*I. Voorwerp van het cassatieberoep*

1.                Het cassatieberoep, ingesteld op 26 maart 2015, strekt tot de cassatie van het arrest nr. A/2015/0091 van 24 februari 2015 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de zaak 1314/0054/A/4/0042.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2.                Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking nr. 11.201 van 3 april 2015.

Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2015.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien Vergauwen, die verschijnt voor verzoeker, is gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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. Met een besluit van 25 juli 2013 weigert de deputatie van de provincieraad van Antwerpen (hierna: deputatie) aan Jaak Fremault een stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging van een eengezinswoning naar vier studentenkamers.

4. Het bestreden arrest verklaart het beroep van Jaak Fremault tot vernietiging van de weigeringsbeslissing van 25 juli 2013 ongegrond.

### *IV. Onderzoek van het enig middel*

#### *Standpunt van verzoeker*

5. Jaak Fremault voert de schending aan van de toentertijd geldende artikelen 2, 60° en 110°, en 39 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 oktober 2010 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 25 maart 2011

(hierna: Bouwcode 2010), en van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Jaak Fremault betoogt dat artikel 39 van de Bouwcode 2010 niet toepasselijk is op zijn vergunningsaanvraag die een woning, die volgens de Bouwcode 2010 dient voor de huisvesting van een gezin, opsplitst in studentenkamers die volgens de Bouwcode niet dienen voor de huisvesting van een gezin. De Bouwcode 2010 stelt volgens Jaak Fremault “dat een kamer geen woning is, maar een woongelegenheden waarin een bepaalde functie ontbreekt”.

Jaak Fremault besluit dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) enerzijds de aangevoerde bepalingen van de Bouwcode 2010 schendt “[d]oor de aanvraag [...] te weigeren” en anderzijds artikel 4.3.1, § 1, 1°, a), VCRO schendt “[d]oor te oordelen dat de vergunning geweigerd kon worden op basis van de vermeende strijdigheid met een stedenbouwkundig voorschrift dat niet van toepassing is”.

### *Beoordeling*

6. Een woning is volgens artikel 1, 110°, Bouwcode 2010 een ruimte bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk “gezin”.

Een “gezin” bestaat luidens artikel 2, 39°, Bouwcode 2010 “ofwel uit één persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit de vereniging van twee of meer personen die, al of niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk in dezelfde woning verblijven en er samenleven”.

De Bouwcode 2010 onderscheidt een zelfstandige woning en een kamer. Een zelfstandige woning is volgens artikel 2, 112°, een “woning waarin alle volgende voorzieningen aanwezig zijn, namelijk: wc, bad of douche, kookgelegenheden, woongelegenheden en slaapgelegenheden”. Een kamer is volgens artikel 2, 60°, een “woning waarin één van de volgende voorzieningen ontbreekt: a) wc; b) bad of douche; c) kookgelegenheden. De bewoners zijn voor

deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimtes binnen het kamergebouw waarvan de kamer deel uitmaakt”.

Artikel 39 Bouwcode 2010 bepaalt wat volgt:

“§1 Een te behouden eengezinsgebouw kan enkel opgedeeld worden in meerdere woningen indien na opdeling één zelfstandige woning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 vierkante meter en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter behouden wordt, en het aantal bijkomende woningen tot maximaal 3 kamers of één andere zelfstandige woning beperkt wordt.

§2 Een eengezinsgebouw dat beschikt over een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250 vierkante meter en over een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter kan opgedeeld worden in meerdere woningen op voorwaarde dat ten minste één zelfstandige woning wordt behouden met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 vierkante meter en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter.

§3 Deze regels voor het opdelen van een bestaande te behouden eengezinsgebouw zijn eveneens van toepassing op een woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte van de binnenruimte en de buitenruimte na de werken.”

Een “te behouden eengezinsgebouw” heeft luidens artikel 2, 30°, e), Bouwcode 2010 betrekking op “eengezinsgebouwen met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 vierkante meter en minder dan 250 vierkante meter en met een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter”.

7. Het middel gaat terug op de beoordeling in het bestreden arrest van het eerste middel waarin Jaak Fremault de schending aanvoert van artikel 39 Bouwcode 2010, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen’, het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel omdat “de aanvraag de opsplitsing beoogt van een bestaand gebouw in studentenkamers waardoor artikel 39 [Bouwcode 2010] niet van toepassing is” aangezien deze laatste bepaling enkel van toepassing is “op het opdelen van een eengezinsgebouw in meerdere woningen”.

8. Het bestreden arrest besluit tot de ongegrondverklaring van dit eerste middel op grond van volgende overwegingen:

- in de bestreden weigeringsbeslissing “wordt uitdrukkelijk geantwoord op het argument van [Jaak Fremault] tijdens de administratieve beroepsprocedure dat artikel 39 [Bouwcode 2010] enkel geldt voor de opdeling in ‘woningen’ en een studentenkamer niet onder deze definitie valt”, meer bepaald “dat in artikel 39 duidelijk wordt vermeld ‘dat bij kamers er een zelfstandige woning van 90 m<sup>2</sup> dient te zijn en maximaal nog 3 bijkomende kamers’ en dat in de definities een ‘kamer’ gedefinieerd wordt als ‘woning’”;
- de overwegingen in de bestreden weigeringsbeslissing zijn in overeenstemming met de artikelen 2, 30°, e), 2, 60°, 2, 110°, 2, 112°, en 39 Bouwcode 2010;
- de deputatie kon terecht concluderen dat artikel 39 Bouwcode 2010 van toepassing was op de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden weigeringsbeslissing.

9. Door aldus te oordelen schendt het bestreden arrest niet de aangevoerde rechtsregels aangezien luidens artikel 39 Bouwcode 2010 een te behouden eengezinsgebouw kan opgedeeld worden “in meerdere woningen”, bestaande uit enerzijds een “zelfstandige woning” en anderzijds een “aantal bijkomende woningen” waaronder wordt verstaan hetzij “maximaal 3 kamers” hetzij “één andere zelfstandige woning”. Een “kamer” in de zin van deze bepaling is luidens deze bepaling, zoals ook blijkt uit artikel 2, 60°, Bouwcode 2010, een “woning” waarvan de bewoner, in voorkomend geval een student, een afzonderlijk “gezin” is zoals dat begrip in artikel 2, 39°, Bouwcode 2010 wordt verstaan.

10. Het enige middel wordt verworpen.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verworpt het cassatieberoep.**

**2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op 200 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van  
zeven december 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Johan Lust,       | kamervoorzitter, |
| Pierre Lefranc,   | staatsraad,      |
| Stephan De Taeye, | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Silvan De Clercq, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Silvan De Clercq**

**Johan Lust**