

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0089 van 28 januari 2014
in de zaak 1213/0207/A/2/0220

In zake: de heer **René LECLERCQ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN HAELST
kantoor houdende te 1000 Brussel, Waterloolaan 34
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 18 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een appartement.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Geraardsbergen, Gasthuisstraat 79 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 659P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte CALLIAUW die loco advocaat Bruno VAN HAELST verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 1 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een zolder tot appartement”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen weigert op 18 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed:

- *Artikel 6, §1: Iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2m² per woonentiteit. Het is niet duidelijk of hieraan wordt voldaan. De bergruimte in de woongelegenheden zelf bedraagt slechts 0,612m² (0,72m x 0,85m).*
- *Artikel 11: Oppervlakenormen – Voor woonentiteiten met 1 slaapkamer*
 - ° *de leefruimte en keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30 m². Hieraan wordt niet voldaan. De oppervlakte van de leefruimte en de keuken bedraagt samen slechts 27m² (zelfs in de veronderstelling dat alle muren minst. 1,8m hoog zijn).*
 - ° *Woonentiteiten met 1 slaapkamer dienen een totale nuttige vloeroppervlakte te hebben van minstens 60 m². Hieraan wordt niet voldaan.*

Bijgevolg kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

“ ...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 4 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag is gelegen in de stadskern van Geraardsbergen, binnen een dicht bebouwde omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk smallere rijwoningen met een gabariet van 2 bouwlagen onder een zadeldak.

Het betrokken terrein is gelegen ten noord-westen van de Gasthuisstraat. Het perceel is bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder een zadeldak.

De aanvraag handelt over een meergezinswoning met in de oorspronkelijke situatie 11 woonentiteiten, waarvan 3 wooneenheden op het gelijkvloers, 3 op de eerste verdieping, 3 op de tweede verdieping en 2 onder het dakvolume.

De aanvraag beoogt de regularisatie van het wederrechtelijk inrichten van een bijkomende woongelegenheid met 1 slaapkamer op de zolderverdieping.

...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is op volgende punten in strijd met de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed:

Artikel 6 §1: Iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2 m² per woonentiteit.

Het is niet duidelijk of hieraan wordt voldaan. De bergruimte in de woongelegenheid zelf bedraagt slechts 0,612 m² (0,72 m x 0,85 m). Volgens het beroepsschrift is er niet alleen een bergruimte is van 0,612m² maar ook een bergruimte in de gemeenschappelijke kelder die tegemoet komt aan de 2m². Dit werd evenwel niet gestaafd.

- Artikel 10: Daglichten woonentiteiten

De glasvlakken in de dakvlakken werden niet weergegeven zodat de aanvraag op dit punt niet kan dit niet gecontroleerd kan worden.

- Artikel 11: Oppervlaktenormen - Voor woonentiteiten met 1 slaapkamer

**de leefruimte en keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30 m².*

De oppervlakte van de leefruimte en de keuken bedraagt samen slechts 27m², en zelfs dat is onzeker, aangezien niet duidelijk aangegeven is of de vrije hoogte van deze oppervlakte wel overal 1,8 m bedraagt.

**Woonentiteiten met 1 slaapkamer dienen een totale nuttige vloeroppervlakte te hebben van minstens 60 m².*

Hieraan wordt evenmin voldaan, de opmerking van hiervoor in verband met de vrije hoogte geldt hier ook.

- Het is ook niet duidelijk of er op het terrein waarop de meergezinswoning ingeplant is een parkeerplaats voorzien is voor de extra woonentiteit (artikel 12 van de verordening).

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

Artikel 4.4.1, § 1 van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige

voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen. Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
- b) een plan van aanleg,
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

De hierboven vermelde strijdigheden met het bouwreglement hebben geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", zodat het hier dus geen 'beperkte afwijkingen' betreffen die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1, § 1 vallen.

Tevens dient hierbij opgemerkt dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, zodat ook om deze reden geen afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan toegestaan worden.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuïteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.4 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 10 oktober 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 26 november 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het motiveringsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de bestreden beslissing niet welke verbouwingen aan het onroerend goed nodig zijn om regularisatie te bekomen. Zij meent dat de verwerende partij hier in haar motiveringsplicht is tekort geschoten.

Zij wijst er ook op dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op een aantal belangrijke argumenten: dat zij 20 jaar onroerende voorheffing heeft betaald en het argument dat het gebouw reeds 18 jaar bestaat, *“dat de nu geldende standaarden andere zijn dan die van op het ogenblik van bouwen”*, en dat de vastgestelde inbreuken op de gemeentelijke bouwverordening slechts minimaal zijn terwijl deze verordening anderzijds studio's en kamerwoningen verbiedt.

De verzoekende partij betwist tevens de correcte aanplakking van de gemeentelijke bouwverordening *“gezien de stad Geraardsbergen geen bewijs van inschrijving in het register voorlegt”*. Zij stelt *“mocht verzoeker de aangeplakte verordening hebben gezien, dan had hij eventueel nog navraag kunnen doen bij zijn notaris en had hij misschien vroeger de irregulariteit ontdekt en tijdig een regularisatieaanvraag kunnen indienen”*.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat haar motivering afdoende is om de beslissing te dragen en dat zij er niet toe gehouden is om alle aangevoerde argumenten te beantwoorden. Zij stelt tevens dat het niet de taak van een orgaan van actief bestuur is om op zoek te gaan naar of te adviseren over voorstellen of alternatieven om een project vergund te krijgen.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de werkelijke situatie. De verzoekende partij stelt dat het in casu gaat om een 'beperkte afwijking' in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO nu enkel blijkt dat er door de verwerende partij met zekerheid enige strijdigheid met de gemeentelijke verordening kon vastgesteld worden met betrekking tot de oppervlaktevereisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft betrekking op de regularisatie van een appartement met één slaapkamer op een 3^{de} verdieping die voorheen enkel vergund was als zolderverdieping.

De oorspronkelijke vergunning bevindt zich in het administratief dossier en heeft betrekking op de oprichting van een meergezinswoning. Deze stedenbouwkundige vergunning dateert van 8 januari 1990. Aan deze vergunning werd een uittreksel van het goedgekeurde plan gehecht met weergave van de derde verdieping waaruit duidelijk blijkt dat de ruimte die de verzoekende partij gekocht heeft, oorspronkelijk vergund werd als zolderruimte. Dit staat ook zo aangeduid in haar eigendomstitel (bundel verzoekende partij, stuk 3).

3.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed van de stad Geraardsbergen is door de gemeenteraad van Geraardsbergen vastgesteld in zitting van 12 oktober 2010 en goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen in zitting van 16 oktober 2010.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt diende deze gemeentelijke verordening niet “aangeplakt” te worden als middel tot bekendmaking.

Een gemeentelijke verordening treedt immers in werking 10 dagen na publicatie (bij uittreksel) in het Belgisch Staatsblad. Zolang deze publicatie niet is gebeurd, is de verordening niet van toepassing.

De gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed van de stad Geraardsbergen is in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 10 januari 2011 zodat zij van kracht werd voor aanvragen, ingediend vanaf 20 januari 2011.

Artikel 22 van deze verordening bepaalt immers dat deze verordening van toepassing is “*op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend 10 dagen na de verschijningsdagen in het Belgisch Staatsblad. De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ingediend voor die datum vallen niet onder toepassing van de verordening*”.

Gelet op de inwerkingtreding van de gemeentelijke verordening op 20 januari 2011 en het feit dat de verzoekende partij haar regularisatieaanvraag pas indiende op 1 maart 2012, stelt de Raad vast dat haar verweer met betrekking tot het ‘vroeger op de hoogte kunnen zijn van de gemeentelijke verordening’ om dan misschien vroeger de regularisatieaanvraag in te dienen, weinig geloofwaardig is, nu er meer dan 1 jaar verstreek tussen de inwerkingtreding van de verordening en het indienen van de aanvraag.

4.

Eveneens in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, wordt in de bestreden beslissing wel degelijk gemotiveerd waarom de vergunning wordt geweigerd. In het bijzonder is de verwerende partij van oordeel dat de aanvraag niet verenigbaar is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed van de stad Geraardsbergen om volgende redenen:

- Het is niet duidelijk of de aanvraag voldoet aan de vereiste van artikel 6 §1 van de verordening (onvoldoende bergruimte voor fietsen en afval);
- Het is niet duidelijk of de aanvraag verenigbaar is met artikel 10 van de verordening (glasvlakken worden niet weergegeven op de aanvraag);
- Het is niet duidelijk of de aanvraag verenigbaar is met artikel 12 van de verordening (parkeerplaats).
- De aanvraag voldoet niet aan de oppervlakenormen van artikel 11 van de verordening.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat, overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de vastgestelde strijdigheden geen 'beperkte afwijkingen' betreffen die onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO vallen. Bovendien werd de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat volgens de verwerende partij geen toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kan gemaakt worden.

5.

Artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed bepaalt de volgende oppervlakenormen voor woonentiteiten:

“ ...

Artikel 11: Oppervlakenormen voor woonentiteiten

Bij een aanvraag voor

- *het bouwen van een meergezinswoning (eventueel na het slopen van een bestaand gebouw)*
- *het opsplitsen van een bestaande woning met een verhoging van het aantal woonentiteiten*
- *het samenvoegen van 2 of meer woningen met een verhoging van het aantal woonentiteiten*
- *het wijzigen van de functie van een bestaande woning*
- *het omvormen van een gebouw tot een woning/woningen gelden volgende oppervlakenormen:*

Voor woonentiteiten met 1 slaapkamer:

- *de slaapkamer en keuken moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 30 m².*
- *de slaapkamer moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van minstens 12 m².*

...

Woonentiteiten met 1 slaapkamer dienen een totale nuttige vloeroppervlakte te hebben van minstens 60 m².

...

In hoofdstuk 1 van de verordening wordt het begrip “nuttige vloeroppervlakte” als volgt gedefinieerd:

“Nuttige vloeroppervlakte: de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, waar de plafondhoogte minstens 2,2 meter bedraagt (1,8 meter bij hellende daken). Ruimten die lager zijn dan bovenvermelde normen worden niet opgenomen in de berekening.”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de oppervlakte van de leefruimte en de keuken samen slechts 27 m² bedraagt en dat het bovendien niet duidelijk is of de vrije hoogte van deze oppervlakte wel overal 1,8 m bedraagt. De verzoekende partij erkent in haar wederantwoordnota uitdrukkelijk dat de aanvraag niet voldoet aan de oppervlakenormen van artikel 11 van de verordening. Evenmin ontkent de verzoekende partij dat geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

De onwetendheid van de verzoekende partij, het feit dat de verzoekende partij in het verleden klaarblijkelijk onroerende voorheffing heeft betaald en het appartement over een afzonderlijke elektriciteit- en wateraansluiting beschikt, doet geen afbreuk aan de voorschriften van de verordening.

6.

Uit artikel 22 van de gemeentelijke verordening blijkt duidelijk dat deze verordening van toepassing is op aanvragen ingediend na 20 januari 2011.

Het loutere feit dat het gaat om de regularisatie van een reeds bestaande toestand, doet geen afbreuk aan de duidelijke inwerkingtredingsregels.

Op grond van artikel 4.2.24, §1 VCRO wordt bij de beoordeling van een aanvraag tot regularisatievergunning steeds de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen. Een regularisatievergunning kan slechts worden afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke actuele beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. De verzoekende partij kan derhalve niet voorhouden dat het appartement dateert uit een periode waarin andere standaarden golden.

7.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de andere bepalingen van de verordening zijn, in het licht van het voorgaande, overtoellig.

Het weigeringsmotief dat het aangevraagde strijdig is met artikel 11 van de verordening en dat een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet mogelijk is, volstaat om de beslissing te dragen en is formeel en afdoend gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede, derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat de verwerende partij zich louter heeft gebaseerd op plannen die niet met de werkelijkheid overeenstemmen en dat de verwerende partij niet ter plaatse is gaan kijken. Zij vraagt zich ook af of er wel voldoende rekening werd gehouden met haar belangen want als iedere regularisatieaanvraag wordt afgewezen wordt haar ook iedere mogelijkheid tot verkoop van haar onroerend goed ontnomen.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het redelijkheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partij bestaat er een kennelijke wanverhouding tussen enerzijds (het doel van) de regelgeving, en anderzijds, de beslissing die op grond van deze regelgeving wordt genomen.

De verzoekende partij zet verder uiteen dat er slechts sprake is van een aantal minimale afwijkingen van de verordening. Zij meent dat er immers een afwijking van de verordening kon worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO.

Zij meent tenslotte ook dat de gemeentelijke verordening strijdig is met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM, en dat aan een bepaalde categorie van personen, waaronder verzoekende partij, haar recht op eigendom, zoals gewaarborgd, wordt ontnomen. Dit onderdeel voert de verzoekende partij ook aan afzonderlijk in het vierde middel, waarbij zij vraagt om de gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed op grond van de exceptie van onwettigheid, buiten toepassing te verklaren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het zorgvuldigheidsbeginsel haar niet verplicht tot het uitvoeren van een plaatsbezoek en dat zij geoordeeld heeft op basis van het ingediende bouwdoossier. Verder stelt de verwerende partij dat er sprake is van onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen, zodat verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant zijn.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van het redelijkheidsbeginsel omdat de belangen van de verzoekende partij disproportioneel zouden geschaad zijn door de gewezen beslissing wijst de verwerende partij er op dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er legaliteitsbelemmeringen bestaan en dat deze motivering volstaat om de beslissing te dragen. Zij stelt dat dit algemeen beginsel van behoorlijk bestuur ook niet contra legem kan ingeroepen worden en dat het geenszins getuigt van onredelijk bestuur om de wet toe te passen ongeacht de bestaande toestand en ongeacht hetgeen er in het verleden is gebeurd.

Met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4.4.1, §2 VCRO stelt de verwerende partij dat alle essentiële afwijkingen uitgesloten zijn en dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Zij verwijst verder naar de motivering zoals opgenomen in de bestreden beslissing.

Wat de ingeroepen schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM betreft, antwoordt de verwerende partij dat met de invoering van de gemeentelijke verordening

getracht werd om de woonkwaliteit van woningen en appartementen in de stad Geraardsbergen te garanderen. Zij stelt tevens dat een beperking van het ongestoord genot van het eigendom niet automatisch tot een schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM leidt.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat geen enkele belangenafweging werd gedaan en dat de legaliteitsbelemmering niet onoverkomelijk lijkt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in omdat de verwerende partij rekening zou gehouden hebben met bouwplannen die niet met de werkelijkheid overeenstemmen.

Zij roept tevens de schending in van het redelijkheidsbeginsel omdat haar belangen disproportioneel geschaad worden door een te strikte toepassing van de gemeentelijke verordening.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. Een schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur komt vast te staan wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing op een kennelijk onredelijke wijze heeft gehandeld. Dit betekent dat zij terzake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid dient te beschikken. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.

Het is aan de verzoekende partij om als aanvrager van de vergunning een volledig en juiste bouwaanvraag in te dienen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te voeren, is de verwerende partij er niet toe gehouden een plaatsbezoek uit te voeren wanneer de bouwplannen van de verzoekende partij als aanvrager onduidelijk zijn.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een aantal mogelijke strijdigheden met de gemeentelijke verordening heeft opgesomd (als voorbeeld geeft de Raad het ontbreken op de plannen van de aanduiding of er in de woon- en slaapvertrekken glasvlakken aanwezig zijn zodat de overeenstemming met artikel 10 niet controleerbaar is) en minstens met betrekking tot artikel 11 van de gemeentelijke verordening een effectieve tegenstrijdigheid heeft vastgesteld wat betreft de oppervlakenormen.

Gebeurlijke onjuistheden of onduidelijkheden in plannen of in het bouwdoossier kunnen hoe dan ook slechts leiden tot vernietiging wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen.

3.

De Raad heeft bij de beoordeling van het eerste middel vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed, een strijdigheid die de verzoekende partij op zich ook uitdrukkelijk erkent.

De verzoekende partij toont niet aan dat er sprake is van een onzorgvuldige beoordeling omtrent de overige mogelijke strijdigheden. Eventuele leemtes in het bouwaanvraagdossier die aan de oorzaak zouden liggen van een 'andere' zienswijze met betrekking tot de overige opgesomde 'mogelijke' tegenstrijdigheden, is kritiek op overtoollige motieven nu de strijdigheid met artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een dragend motief is voor de weigeringsbeslissing.

4.

De verzoekende partij toont verder ook niet aan dat de verwerende partij op een onredelijke wijze gebruik zou gemaakt hebben van haar beleidsvrijheid bij het nemen van de bestreden beslissing. Bij het beoordelen van de overeenkomst van het aangevraagde met de gemeentelijke verordening was de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan gebonden door de gemeentelijke voorschriften van deze verordening.

De verwerende partij heeft ook onderzocht of afwijkingen op deze verordening mogelijk zijn op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet op een onjuiste wijze van haar beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt door vast te stellen dat hoe dan ook afwijkingen op de gemeentelijke verordening niet mogelijk waren aangezien geen openbaar onderzoek werd georganiseerd. Zij heeft verder niet kennelijk onredelijk geoordeeld door te stellen dat de vastgestelde strijdigheid, met name het niet voldoen aan de minimale oppervlakenormen, bovendien geen betrekking heeft op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dus eveneens niet kan beschouwd worden als een beperkte afwijking die in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De Raad oordeelt immers dat de door de gemeentelijke verordening vooropgestelde oppervlakenormen kwaliteitsnormen zijn die onafhankelijk van de bestaande grootte (de afmetingen) van het appartement worden opgelegd. Een en ander heeft te maken met de in de gemeentelijke verordening opgenomen definities, waaronder de vereiste van 'nuttige vloeroppervlakte'.

De vraag naar het al dan niet limitatief karakter van de opsomming in artikel 4.4.1, §1 VCRO doet aan deze vaststelling geen afbreuk nu de aard van de 'beperkte' van de gevraagde afwijking niet in verhouding staat tot oppervlakte van het appartement, maar in verhouding staat tot het essentiële van de aanvraag en de gevraagde afwijking.

5.

De verzoekende partij zet uiteen dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zodanig strenge eisen stelt dat een bepaalde categorie personen de mogelijkheid wordt ontnomen om een onroerend goed aan te kopen. Volgens de verzoekende partij creëert de verordening een '*vorm van discriminatie*' omdat '*enkel mensen die een appartement met een minimumoppervlakte van 60 m² en een garage kunnen betalen, zich in de stad komen vestigen*'. Zij roept terzake ook de schending van het gelijkheidsbeginsel in.

Zij stelt tevens dat het niet willen aanvaarden van minimale afwijkingen voor haar tot een onevenredige benadeling leidt en dat haar recht op eigendom, zoals gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM, wordt ontnomen.

De Raad oordeelt dat dit standpunt onterecht is.

Traditioneel wordt aanvaard dat uit een stedenbouwkundige weigeringsbeslissing beperkingen voortvloeien die geen onteigening en evenmin eigendomsberoving zijn, doch die wel kunnen worden aangemerkt als een beperking van het *“recht op het ongestoord genot van zijn eigendom”*, zoals omschreven in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol.

Een inperking van het ongestoord genot van eigendom houdt evenwel niet ipso facto een schending in van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol. Het tweede lid van dit artikel bepaalt immers dat het recht op ongestoord genot op geen enkele wijze het recht aantast dat een *“Staat heeft om die wetten toe te passen die hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang”*.

Zoals vastgesteld bij de beoordeling van het eerste middel, voorziet de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed van de stad Geraardsbergen, op het grondgebied van de stad Geraardsbergen, oppervlakenormen voor woonentiteiten. Het bestreden besluit weigert de aanvraag van de verzoekende partij onder meer omdat het strijdig is met deze oppervlakenormen en kan dan ook worden ingepast in artikel 1, tweede lid van het Eerste Aanvullend Protocol. Het komt de verwerende partij niet toe om op grond van de door de verzoekende partij ingeroepen beginselen af te wijken van het voormelde voorschrift van de verordening.

Het ingeroepen gelijkheidsbeginsel kan ook maar geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder objectieve verantwoording.

Dit houdt ook in dat er maar sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van één en dezelfde overheid. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Los van de vraag of de Raad de bevoegdheid heeft om zich uit te spreken over de kritiek op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot enkele algemene stellingen zonder concreet te maken welke de in rechte en in feite gelijke gevallen zijn. Er wordt dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel aangetoond, noch van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM

Alle middelen zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS