

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0436
in de zaak met rolnummer 1415/0192/A/7/0165

Verzoekende partij	de heer Eugène VAN DEN HEUVEL vertegenwoordigd door advocaat Willy VAN DER GUCHT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 34
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 6 juni 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de splitsing van een bestaand handelspand naar handelspand en woning op een perceel gelegen te 9230 Wetteren, Zuidlaan 331, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 1083 R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

De verzoekende partij dient op 11 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “splitsen van bestaand handelspand naar handelspand + woning” op de percelen gelegen te 9230 Wetteren, Zuidlaan 331.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Fantegembeek’ goedgekeurd op 13 december 1978, in een zone voor wegenis, in voortuinstroken en in zone voor open bebouwing.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 23 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Wonen adviseert op 20 mei 2014 ongunstig:

“ ...

- *Op basis van het voorliggende dossier is het onduidelijk of er verluchting is voorzien in de diverse woonlokalen en badkamer.*
- *Er is een aparte ingang geïnstalleerd, zodat winkel en woning onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.*
- *Voor de kamers onder het dak geldt volgens de Vlaamse Wooncode de volgende reglementering:*
 - *Voor hellende plafonds wordt de vloeroppervlakte in rekening gebracht vanaf een hoogte van 180cm onder de voorwaarde dat de vrije hoogte van minimum 220cm in dat lokaal bereikt wordt. Uit het voorliggend plan kan niet opgemaakt worden of deze kamers voldoende hoogte hebben.*
 - *Op basis van het grondplan kan niet nagegaan worden of er voldoende natuurlijke verlichting voorzien werd. Als richtnorm wordt gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen minstens gelijk moet zijn aan 1/12 van de netto vloeroppervlakte.*
- *De veiligheid en gebruiksgemak van de wenteltrap lijkt ons niet gegarandeerd. Uit het grondplan kan niet opgemaakt worden of de richtnorm betreffende vrije hoogte op de looplijn wordt gehaald. De vrije hoogte, gemeten loodrecht op de trapneus, moet minimaal 1,80m zijn. Er kan ook niet nagegaan worden of de trap niet te steil is; er wordt een rechtsnorm van maximum 45° gehanteerd.*
- *Het is niet duidelijk of er voldaan is aan de Vlaamse rookmeldersverplichting.*
- *Er moeten minimaal twee vrije geaarde stopcontacten in de keukenfunctie aanwezig zijn.*
- *Er moet aanvoer van warm en koud water aanwezig zijn in de sanitaire functies.*
- *In de gevarenzone rondom bad of douche mogen geen elektrische toestellen (bijvoorbeeld wasmachine, droogkast...) geplaatst worden. De minimale afstand waarmee rekening moet gehouden worden, is 60 cm naast de bad- of douchekuip. De beschermingszone is tot 2,25m hoog. Het beschermingsvolume rondom het bad / douche moet uitgebreid worden tot 1 meter indien er geen (bijkomende) differentieelschakelaar van maximum 30mA geplaatst is.*
- *Er moet een verzegelde algemene differentieelschakelaar van maximum 300mA aanwezig zijn aan het begin van de elektrische installatie.*

Conclusie: Ongunstig. Op basis van het dossier kan onvoldoende geoordeeld worden over de woonkwaliteit; omdat er te veel gegevens ontbreken.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 juni 2014 ongunstig:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventueel historiek)

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gesitueerd op de hoek van twee goed uitgeruste gewestweg aan het Boergondisch Kruis in het gehucht Kwatrecht. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, halfopen en open rijbebouwing en een winkelcentrum. De bestaande bebouwing betreft een commerciële ruimte.

De aanvraag betreft de regularisatie van het opsplitsen van het oorspronkelijk pand in een handelszaak en een woning. Het pand was volledig bestemd als commerciële ruimte. Er werd zonder vergunning aan de linkerzijde een woning ingericht die op het gelijkvloers een breedte heeft van 10,85m en op de verdieping een breedte van 13,10m. Er werd een wenteltrap geplaatst in een bestaande trapopening, zodat de kamers bereikbaar zijn vanuit de leefruimte. Het rechtse gedeelte van het pand is ingericht als wassalon (zoals oorspronkelijk).

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA 'Fantegembeek', nl. de aanvraag strookt niet met de bestemming en de inplantingsvoorschriften van het BPA.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de voorschriften van het BPA 'Fantegembeek' waarmee de aanvraag niet conform is;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Dienst Infrastructuur Wetteren;

Gelet op het ongunstig advies van Dienst Wonen Wetteren;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweer van en te Wetteren;

Overwegende dat het opsplitsen van het bestaande pand in 2 entiteiten, nl. een commerciële ruimte en een woonentiteiten niet strookt met de bestemmingen van het BPA 'Fantegembeek'; dat deze opsplitsing dus niet toegelaten kan worden;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt zijn er bezwaren.

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 6 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 oktober 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het betreft een bebouwd perceel gesitueerd op de hoek van twee uitgeruste gewestwegen aan het Boergondisch Kruis in het gehucht Kwatrecht.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer heterogeen voorkomen aan gesloten, halfopen en open rijbebouwing en een winkelcentrum en fastfoodrestaurant.

De aanvraag betreft de regularisatie van het opsplitsen van het oorspronkelijk handelspand in een handelszaak en een woning. Het pand was tevoren volledig bestemd als commerciële ruimte, namelijk als wassalon.

Er werd zonder vergunning aan de linkerzijde een woning ingericht die op het gelijkvloers een breedte heeft van 10,85 m en op de verdieping een breedte van 13,10 m. Er werd een wenteltrap geplaatst in een bestaande trapopening, zodat de kamers bereikbaar zijn vanuit de leefruimte.

Het rechtse gedeelte van het pand blijft ingericht als wassalon (zoals oorspronkelijk).

Het is uit het dossier niet op te maken of er met de omvorming tot woning van het linker deel ook vergunningsplichtige bouwkundige ingrepen zijn geschied; het dossier bevat immers geen bestaande toestandsplannen van voor de functiewijziging.

...

2.3 De juridische aspecten

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

De bestaande handelszaak (wassalon) wordt deels omgevormd tot een woning dewelke zich situeert in diverse zones volgens het vigerende BPA: een deel bevindt zich binnen de zone voor wegenis (art. 15) die enkel de aanleg van wegen toelaat, een deel bevindt zich in de zone voor voortuinen (art. 9) waar enkel gras, heesters en opritten zijn toegelaten en achteraan bevindt zich een klein deel in de rand van de zone voor open bebouwing (art. 5) waarin volledig vrijstaande woningen en handelshuizen kunnen worden opgericht met bouwvrije stroken van minimaal 4 m.

Het gevraagde, namelijk de realisatie van een nieuwe wooneenheid (binnen een bestaand volume) bevindt zich aldus niet in de geëigende zonering(sdetailering).

Derhalve doorstaat de aanvraag de legaliteitstoetsing aan het geldende plan niet.

Het gevraagde valt niet binnen de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen van art. 4.4.1 §1 aangezien het afwijkingen op vlak van bestemming betreffen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Hoewel het gevraagde zich inpast in een bestaand gebouw, er geen hinder ontstaat door de realisatie van de woning, noch naar de ruimtelijke draagkracht, noch naar de functionaliteit van de stedenbouwkundige omgeving ter plaatse, kan geen vergunning worden afgeleverd gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering hierboven beschreven.

Verdere opportuniteitsafwegingen zijn dan ook niet aan de orde.

De gemeente voorziet in de opmaak van een RUP op deze plaats dat het vigerende BPA zal wijzigen. Indien het gevraagde wel zou bestaanbaar zijn met de nieuwe stedenbouwkundige beschikkingen van dit toekomstige RUP of met overgangsbepalingen voor bestaande bebouwing erin opgenomen, dan kan op dat moment een nieuwe aanvraag worden ingediend.

Het bestaande BPA voorziet niet in dergelijke overgangsbepalingen voor bestaande bebouwing.

Derhalve dient vooralsnog de vergunning te worden geweigerd.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.23 VCRO en van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, van het materiële motiveringsbeginsel en van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Volgens de verzoekende partij voldoet de aanvraag aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003. Het kwestieuze gebouw vormt immers een aaneengesloten geheel met andere gebouwen (zodat het een 'gebouwgroep' betreft) en in de ruimere omgeving komen meerdere gebouwen voor met een woonfunctie.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij tijdens de hoorzitting een replieknota had neergelegd en deze mondeling heeft toegelicht waarbij zij heeft gewezen op de vergunningsmogelijkheid van artikel 4.4.23 VCRO. De verzoekende partij stelt dat deze argumentatie niet wordt beantwoord in de weigeringsbeslissing van de verwerende partij, die 'blindelings' het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gevolgd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motiveringsplicht niet betekent dat zij alle aangevoerde argumenten van de verzoekende partij moet beantwoorden.

Verder stelt de verwerende partij dat de ligging van het gebouw in zone voor wegenis, zone voor voortuinen en in zone voor open bebouwing, niet impliceert dat het een zonevrije constructie zou betreffen. Volgens de verwerende partij zijn de basisrechten voor zonevrije constructies *in casu* niet van toepassing zodat zij de aanvraag hieraan ook niet diende te toetsen.

De verwerende partij wijst erop dat zij in de bestreden beslissing wel onderzocht heeft of voldaan was aan de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO, hetgeen niet het geval bleek.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat de inhoud van haar replieknota niet wordt beantwoord in de bestreden beslissing. De verzoekende partij wijst nog op de samenvatting van haar argumentatie in de bestreden beslissing, waarin de replieknota zelfs niet wordt vermeld en met geen woord wordt gerept over de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.23 VCRO.

Volgens de verzoekende partij gaat het *in casu* om een functiewijziging in de zin van artikel 4.4.23 VCRO, nl. de opsplitsing van een commerciële ruimte in twee entiteiten (het ene bestemd voor bewoning en het andere gedeelte blijft commerciële ruimte). De verzoekende partij wijst erop dat artikel 4.4.23 VCRO betrekking heeft op zonevreemde 'functiewijzigingen' en dus niet op zonevreemde 'constructies', zoals de verwerende partij opwerpt.

De verzoekende partij concludeert dat in de bestreden beslissing niet wordt aangetoond waarom haar argumentatie aangaande de toepassing van artikel 4.4.23 VCRO niet wordt bijgetreden.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de verzoekende partij strekt tot de regularisatie van de opsplitsing van een bestaand handelspand in een handelspand en een woning.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het perceel ligt volgens het BPA 'Fantegembeek' in een zone voor wegenis, in voortuinstroken en in zone voor open bebouwing.

De verwerende partij heeft, in navolging van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren, vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften van dit BPA.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag strijdig is met het voormeld BPA, maar voert aan dat hiervan kan worden afgeweken op grond van artikel 4.4.23 VCRO en artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, minstens dat de verwerende partij diende te motiveren waarom zij deze afwijkmogelijkheid niet heeft toegepast.

2.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt als volgt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden: 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

*1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;
2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.
De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."*

In tegenstelling tot wat de verwerende partij in haar antwoordnota opwerpt, behoort artikel 4.4.23 VCRO niet tot hoofdstuk IV, afdeling 2 van 'Basisrechten voor zonevreemde constructies', maar vormt deze afwijkingsbepaling op zichzelf een afzonderlijke afdeling.

Als afwijkingsbepaling moet artikel 4.4.23 VCRO restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast. Wie gebruik wenst te maken van een afwijkingsregel zoals de aangehaalde decretale bepaling, moet de nodige concrete gegevens aanbrengen waaruit blijkt dat aan de door deze bepaling gestelde voorwaarden is voldaan.

3.

Het komt de verzoekende partij toe, als aanvrager, het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag duidelijk en volledig te omschrijven.

Uit de aanvraagdocumenten, alsook uit het administratief beroepschrift blijkt dat de verzoekende partij een regularisatie-aanvraag heeft ingediend tot splitsing van een bestaand handelspan naar handelspan en woning. Noch in de oorspronkelijke vergunningsaanvraag, noch in het administratief beroepschrift wordt gewag gemaakt van een verzoek tot functiewijziging overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO. De aanvraag, zoals deze werd ingediend behoeft geen voorafgaand openbaar onderzoek. Evenmin is betwist dat er effectief geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

De verzoekende partij verzoekt pas voor het eerst in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neergelegd tijdens de hoorzitting, de toepassing van artikel 4.4.23 VCRO, waardoor zij haar aanvraag essentieel wijzigt. Een aanvraag tot vergunningsplichtige functiewijziging dient immers overeenkomstig artikel 4.7.15, §1 VCRO en artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging in dat geval wél onderworpen te worden aan een voorafgaand openbaar onderzoek.

Wanneer de verwerende partij overeenkomstig de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De devolutieve werking wordt echter wel beperkt door het voorwerp van de aanvraag.

De motiveringsplicht die op de verzoekende 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. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, gaat de motiveringsplicht niet zo ver dat de verwerende partij uitdrukkelijk elk argument moest beantwoorden en uitdrukkelijk diende te argumenteren waarom zij *in casu* geen toepassing maakt van artikel 4.4.23 VCRO. De omvang van de motiveringsplicht die rust op de verwerende partij gaat niet zo ver dat zij bijkomend expliciet dient in te gaan op een argumentatie die voor het eerst tijdens de hoorzitting wordt ontwikkeld en die het voorwerp van de ingediende aanvraag te buiten gaat.

4.

De verzoekende partij beperkt zich overigens tot het aanvoeren dat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003. Noch uit het aanvraagdossier, noch uit enig ander stuk, blijkt dat de aanvraag voldoet aan de generieke voorwaarden van artikel 4.4.23, eerste lid, 1° VCRO.

De toepassing van artikel 4.4.23 VCRO veronderstelt een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex. De vereiste van het hoofdzakelijk vergund karakter houdt overeenkomstig artikel 4.1.1, 7° VCRO immers in dat het gebouw ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de aanvraag.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer vast dat de aanvraag een regularisatie betreft van het opsplitsen van een handelszaak in een handelszaak en een woning en dat de omvorming van een deel van het bestaand wassalon naar woning gebeurd is zonder dat voor deze functiewijziging een stedenbouwkundige vergunning voorhanden is. De verwerende partij stelt ook vast dat het dossier geen plannen van de bestaande toestand bevat zodat niet op te maken is of er aan het rechtse gedeelte ook “vergunningsplichtige bouwkundige ingrepen” zijn gebeurd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook minstens impliciet dat de voorwaarden voor een eventuele toepassing van artikel 4.4.23 VCRO niet vervuld zijn.

Het feit dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk verwijst naar de replieknota van de verzoekende partij waarin de mogelijke toepassing van artikel 4.4.23 VCRO werd opgeworpen, houdt geen schending in van de aangevoerde bepalingen. In het licht van de voorgaande beoordeling, toont de verzoekende partij immers niet aan in welke mate de replieknota pertinente overwegingen bevat tot staving van de aanvraag zoals deze werd ingediend en die uitdrukkelijk moesten worden weerlegd door de verwerende partij.

5.

De verwerende partij onderzoekt verder de mogelijke toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO en concludeert hieromtrent in de bestreden beslissing:

“ ...

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

De bestaande handelszaak (wassalon) wordt deels omgevormd tot een woning dewelke zich situeert in diverse zones volgens het vigerende BPA: een deel bevindt zich binnen de zone voor wegenis (art. 15) die enkel de aanleg van wegen toelaat, een deel bevindt zich in de zone voor voortuinen (art. 9) waar enkel gras, heesters en opritten zijn toegelaten en achteraan bevindt zich een klein deel in de rand van de zone voor open bebouwing (art. 5) waarin volledig vrijstaande woningen en handelshuizen kunnen worden opgericht met bouwvrije stroken van minimaal 4 m.

Het gevraagde, namelijk de realisatie van een nieuwe wooneenheid (binnen een bestaand volume) bevindt zich aldus niet in de geëigende zonering(sdetailering).

Derhalve doorstaat de aanvraag de legaliteitstoetsing aan het geldende plan niet.

Het gevraagde valt niet binnen de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen van art. 4.4.1 §1 aangezien het afwijkingen op vlak van bestemming betreffen.

...

Het bestaande BPA voorziet niet in dergelijke overgangsbepalingen voor bestaande bebouwing.

Derhalve dient vooralsnog de vergunning te worden geweigerd.

...”

6.

De verzoekende partij toont, in het licht van wat voorafgaat, niet aan dat de verwerende partij haar beslissing steunt op onjuiste motieven, kennelijk onredelijk oordeelt of niet afdoende motiveert.

De verzoekende partij slaagt er niet in om het draagkrachtig weigeringsmotief, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het vigerende BPA, te ontkrachten.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de opsplitsing van het bestaande handelspand wordt geweigerd omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het BPA ‘Fantegembeek’. De verzoekende partij merkt op dat de oorspronkelijke toestand ‘minstens zo strijdig is’ met dit BPA.

De verzoekende partij wijst erop dat het gebouw dateert van vóór de opmaak van het BPA en destijds legaal werd opgericht. Volgens de verzoekende partij heeft geen enkele overheidsinstantie ooit bezwaar geformuleerd tegen de oorspronkelijke situatie waarbij het gebouw uit één commerciële ruimte bestond. Het college van burgemeester en schepenen zou op 17 juni 2005 zelfs nog een stedenbouwkundige vergunning hebben afgeleverd voor het handelspand.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de houding van het college van burgemeester en schepenen dat de bestemming als een commerciële ruimte geen juridisch bezwaar oplevert aangezien het herstel in deze oorspronkelijke toestand wordt bevolen. Nochtans beantwoordt de bestemming als commerciële ruimte evenmin aan de bestemmingsvoorschriften van het BPA ‘Fantegembeek’.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de initiële toestand als commerciële ruimte een vergunde toestand betrof. Door vergunningsplichtige handelingen te stellen, dient de aanvraag getoetst te worden aan de voorschriften die op het moment van de aanvraag gelden.

Verder wijst de verwerende partij erop dat zij de stedenbouwkundige vergunning weliswaar geweigerd heeft, maar niet de verplichting heeft opgelegd om het gebouw opnieuw te herleiden tot een commerciële ruimte. Volgens de verwerende partij is de verplichting tot herstel in de oorspronkelijke toestand louter een consequentie van het 'eigengereid' handelen van de verzoekende partij.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat er destijds nooit bezwaar werd geformuleerd tegen de situatie waarbij het gebouw bestond uit één commerciële ruimte zodat zij erop mocht vertrouwen dat het opsplitsen van dit gebouw evenmin op enig bezwaar zou stuiten. De verzoekende partij wijst erop dat het BPA wél voorziet in een zone voor bewoning, maar niet in een zone voor handel.

Volgens de verzoekende partij impliceert de zorgvuldigheidsplicht dat de verwerende partij rekening diende te houden met het feit dat het gebouw dateert van vóór de goedkeuring van het BPA.

Tot slot verwijst de verzoekende partij naar het eerste middel en stelt zij dat het zorgvuldigheidsbeginsel ook betekent dat rekening moest worden gehouden met de argumentatie die zij lopende de beroepsprocedure heeft ingeroepen.

Beoordeling door de Raad

Zoals wordt vastgesteld bij de beoordeling van het eerste middel, volstaat de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA 'Fantegembeek' als draagkrachtig motief om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij verduidelijkt niet waarom het feit dat het initiële gebouw dateert van vóór het kwestieuze BPA, afbreuk zou doen aan dit weigeringsmotief. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat het BPA niet voorziet in overgangsbepalingen voor bestaande bebouwing, hetgeen door de verzoekende partij niet wordt betwist.

De verzoekende partij kan zich niet rechtsgeldig beroepen op het zorgvuldigheids- of het vertrouwensbeginsel om de regularisatie te bekomen van werken uitgevoerd in strijd met de geldende voorschriften van het BPA.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. Het feit dat het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2005 nog een stedenbouwkundige vergunning zou hebben afgeleverd voor werken aan het handelspand impliceert geenszins een schending van het vertrouwensbeginsel in hoofde van de verwerende partij. Het vertrouwensbeginsel slaat immers enkel op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt.

In zoverre de verzoekende partij bekritiseert dat het herstel in de oorspronkelijke toestand wordt bevolen, heeft haar kritiek geen betrekking op de bestreden beslissing, zodat het evenmin tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH