

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1127
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0654-A

Verzoekende partij	de heer Jan TAS vertegenwoordigd door advocaat Bart GIJSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Gentsesteenweg 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 11 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de functiewijziging van het omvormen van een kamerwoning voor studenten naar een meergezinswoning op het perceel gelegen te 9300 Aalst, Roklijf 12-12A, met als kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie C, nr. 516P3.

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 11 juni 2019.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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.

Op 6 juni 2006 wordt aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een winkel met appartement tot een winkel met zes studentenkamers.

De verzoekende partij stelt dat ze in de loop van 2017 bericht heeft ontvangen dat in het pand geen vaste bewoning is toegestaan en de bewoners er niet hun domicilie kunnen vestigen.

2.

De verzoekende partij dient vervolgens op 20 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*functiewijziging voor het omvormen van een kamerwoning voor studenten naar een meergezinswoning*” op het perceel gelegen te 9300 Aalst, Roklijf 12-12A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd op 2 september 2003.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De huidige bebouwing omvat op het gelijkvloers een winkelruimte met toegang langs de Naarstigheidstraat. Langs Roklijf bevindt zich een aparte toegang tot de bovenliggende kamers. Op de eerste verdieping zijn 6 kamers ingericht, elk voorzien van een lavabo. Er zijn tevens nog 2 gemeenschappelijke toiletten aanwezig. De kamers hebben een oppervlakte van minimum 15 m². In het dakvolume werd een gemeenschappelijke ruimte ingericht met keuken, zithoek en bergruimte. Bovenaan de trap zijn 2 doucheruimtes aanwezig met elk een oppervlakte van 1,50 m x 0,90 m.

Op 06-06-2006 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel met appartement tot winkel met 6 studentenkamers. De huidige toestand betreft bijgevolg een vergunde situatie.

De huidige aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van studentenkamers naar een meergezinswoning zonder het doorvoeren van werken, dit in functie van het domiciliëren van huurders in het pand.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17-07-2014 (publicatie BS 25-08-2014) is bijgevolg van toepassing.

Er dient opgemerkt te worden dat het voorstel niet in aanmerking komt om beschouwd te worden als een meergezinswoning, gelet op het feit dat er geen sprake is van 6 aparte en volwaardige woonegelegenheden en gelet op het feit dat het voorstel niet in overeenstemming is met voornoemde verordening.

Het pand kan slechts betrokken worden voor de functie waarvoor de vergunning werd afgeleverd op 06-06-2006, meer bepaald als studentenkamers met winkelruimte op het gelijkvloers.

De kamers kunnen niet in gebruik worden genomen voor permanente bewoning.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 29 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 maart 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de bestemming van studentenkamers naar een meergezinswoning zonder verdere werken.

De aanvraag staat in functie van het domiciliëren van huurders in het pand.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 is van toepassing.

In de betreffende verordening wordt in art. 1, 9° ‘kamerwoning’ als volgt gedefinieerd:

“meergezinswoning bestaande uit woongelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, keuken, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheden deel uitmaakt.”

Voorliggende aanvraag omvat op het gelijkvloers een winkelruimte met berging, op de eerste verdieping 6 kamers en 2 gemeenschappelijke toiletten en op de tweede verdieping een berging, keuken met bijhorende eethoek en doucheruimte. De volledige tweede verdieping is gericht op gemeenschappelijk gebruik.

Zowel uit de omschrijving als uit de bijgevoegde plannen is af te leiden dat voorliggende aanvraag een ‘kamerwoning’ betreft en geen meergezinswoning.

In artikel 2.2 wordt bepaald dat aanvragen voor de inrichting of de bouw van ‘kamerwoningen/kamers’ niet onder de toepassing van deze verordening valt.

Volgend uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen wordt samen met het college van burgemeester en schepenen besloten dat het betreffende pand, onder de huidige indeling, slechts kan betrokken worden voor de functie waarvoor de vergunning werd afgeleverd op 6 juni 2006 door het college van burgemeester en schepenen, zijnde als studentenkamers met een winkelruimte op het gelijkvloers.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

(...)

Voorliggende aanvraag is gelegen in het centrum van Aalst, op de hoek van het kruispunt Roklijf – Naarstigheidsstraat. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten en dense bebouwing met een quasi gelijkaardige bouwtypologie en overwegend hellende bedaking.

De omgevende bebouwing kent naast de een- en meergezinswoningen, verscheidene functies, passend in het centrum van Aalst. Op de gegeven locatie is het voorgestelde project van een meergezinswoning in combinatie met gelijkvloerse commerciële ruimte functioneel inpasbaar en zorgt het voor een kernversterkende werking.

Echter, gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van een kamerwoning naar meergezinswoning zonder het uitvoeren van aanpassingen, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde, aangezien deze er niet in kunnen resulteren dat alsnog een vergunning kan worden verleend.

Het argument dat appellant aanhaalt dat er sinds 2006 in het pand zes huurders ingeschreven zijn en dat overeenkomstig de VCRO na 5 jaar bouwmisdriven verjaren. Appellant is van mening dat de actuele toestand van de 6 woongelegenheden dient te worden bestendigd conform de actuele situatie zodat vaste bewoning door gezinnen blijft toegestaan.

Echter, het gegeven van verjaring betreft geen stedenbouwkundig argument. Zodoende moet voorliggende aanvraag in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen.

Tevens geeft appellant aan dat er in de weigeringsbeslissing volledig wordt voorbijgegaan aan het feit dat er reeds 10 jaar 6 gezinnen gedomicilieerd staan in het pand van verzoeker en dat aan elke woonst bovendien een afzonderlijk huisnummer werd toegekend door de dienst ruimtelijke ordening van de stad Aalst.

Het toekennen van huisnummers zegt echter niets over het al dan niet vergund karakter van de woning. Het feit dat alle kamers een eigen huisnummer hebben, is geen argument om te stellen dat de woning als meergezinswoning kan beschouwd worden, omdat het toekennen van een apart huisnummer niets zegt over het al dan niet vergund karakter van de woning.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt bij de beschrijving van het voorwerp van haar beroep dat ze “de hervorming” vordert van de bestreden beslissing. In het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift, vraagt de verzoekende partij de bestreden beslissing te “vernietigen”.

Ondergeschikt vraagt ze “een uitdovingsbeleid te voeren voor een periode van drie jaar zodat de huurovereenkomsten met de huurders op een elegante manier kunnen stopgezet worden en zij de tijd krijgen op zoek te gaan naar een ander woning” aangezien dit volgens de verzoekende partij “de enige manier is om te vermijden dat de zes huurders dakloos worden”.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de vordering onontvankelijk is in de mate dat gevraagd wordt de bestreden beslissing te hervormen, aangezien de Raad daartoe niet bevoegd is.

Ook het verzoek tot het voeren van het gevraagde uitdovingsbeleid is volgens de verwerende partij onontvankelijk bij gebrek aan bevoegdheid van de Raad.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat wel degelijk wordt gesproken van de “vernietiging” van de bestreden beslissing en dat het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift doorslaggevend is voor de beoordeling van de bevoegdheid van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het geheel van het verzoekschrift en in het bijzonder het beschikkend gedeelte ervan, blijkt afdoende dat de verzoekende partij de vernietiging vraagt van de bestreden beslissing.

In zoverre wordt de exceptie verworpen.

2.

Het gebeurlijk voeren of bevelen van een “uitdovingsbeleid” ten voordele van de verzoekende partij behoort echter niet tot de bevoegdheid van de Raad.

De exceptie is gegrond, in de mate dat ze betrekking heeft op het in ondergeschikte orde geformuleerde verzoek om een “uitdovingsbeleid te voeren”.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In een eerste middel roept de verzoekende partij “*de verjaring*” in, omdat sinds 2006 in het pand zes huurders zijn ingeschreven terwijl bouwmisdrijven verjaren na een termijn van vijf jaar.

Deze verjaringstermijn is, volgens de verzoekende partij, bij gebrek aan enige reactie of opmerking van het stadsbestuur geenszins gestuit of geschorst geweest zodat op vandaag “*het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige ambtenaar is verstreken*”, “*het bouw misdrijf [is] op heden verjaard*” en “*het stadsbestuur (...) de domiciliëring van bewoners in het pand moet toestaan*”.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verjaring wel degelijk een element is in de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Ze is van oordeel dat, los van de stedenbouwkundige verordening, rekening moet worden gehouden met de verjaringsregeling uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en stelt dat het minstens onredelijk is dat een aanvraag wordt geweigerd die in feite strekt tot de bestendiging van een toestand waarin de overheid nooit heeft ingegrepen en steeds heeft ingestemd. Ze is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte de stedenbouwkundige verordening hoger in de hiërarchie plaatst dan de VCRO.

1.2

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van “*het vertrouwensbeginsel*” en licht toe dat reeds sinds tien jaar gezinnen gedomicilieerd zijn in het betrokken pand en aan elke wooneenheid door de stadsdiensten een afzonderlijk huisnummer werd toegekend. Ze wijst erop dat ze er te goeder trouw mocht van uitgaan dat er zich op het vlak van ruimtelijke ordening “*geen enkel probleem stelt*”.

Verder stelt ze, met verwijzing naar informatie van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) dat het eigen is aan afzonderlijke huisnummers dat domiciliëring is toegestaan in de zin dat het toekennen van huisnummers, “*zeer nauw verband [houdt] met de vergunningswijze én aldus de functies én de bestemming van het pand*”.

Een weigering gaat volgens de verzoekende partij dan ook in tegen het beleid dat de stad de afgelopen tien jaar heeft gevoerd waarbij ze het gebruik van het pand als vaste verblijfplaats voor meerdere huurders *de facto* heeft toegelaten en waarbij er op geen enkel ogenblik opmerkingen werden gemaakt wanneer bewoners zich bij de stadsdiensten gingen inschrijven op het betrokken adres.

Ze vermeldt ook nog het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer zodat er zich ook naar veiligheid toe geen probleem stelt.

De verzoekende partij besluit dat het vertrouwensbeginsel is geschonden in de zin dat na al die jaren plots van haar wordt verwacht dat ze het betrokken pand enkel als studentenkamers mag aanwenden, zodat van haar “*het onmogelijke wordt verwacht*” om de lopende huurcontracten te beëindigen met alle menselijke en financiële gevolgen.

Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat noch in de bestreden beslissing, noch in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst wordt verwezen naar de toegekende huisnummers, noch naar de jarenlange inschrijving van de bewoners.

1.3

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het beginsel "*patere legem quam ipse fecisti*".

Meer bepaald stelt ze dat de bewoners van het pand daar meer dan tien jaar een huurwoning hebben én een afzonderlijk huisnummer hebben gekregen, zodat de burger mag verwachten dat de overheid zich aan haar eerder ingenomen standpunten houdt en het bijgevolg "*evident lijkt*" dat er een vergunning wordt verleend voor een beleid dat meer dan tien is gehandhaafd, minstens gedoogd.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt dat het eerste middel "*kant noch wal raakt*" aangezien de verjaring van het vorderingsrecht geen uitstaans heeft met het bestaan van een bouwmisdrijf omdat het misdrijf en de illegale toestand wel degelijk blijven bestaan.

In de bestreden beslissing wordt volgens haar dan ook terecht gesteld dat de kwestie van de verjaring geen stedenbouwkundig argument betreft.

2.2

In antwoord op het tweede middel stelt de verwerende partij dat de huisnummering en inschrijving in het bevolkingsregister een zelfstandige materie is die losstaat van de materie stedenbouw en de ruimtelijke ordening en dat uit geen van beide een instemming kan worden afgeleid met een vorm van illegale bewoning.

Er kon volgens de verwerende partij dan ook geen wettig vertrouwen in hoofde van de verzoekende partij ontstaan en bovendien kan het vertrouwensbeginsel hoe dan ook niet *contra legem* worden ingeroepen.

Ze citeert tot slot de overweging in de bestreden beslissing die antwoordt op het argument door de verzoekende partij ter zake opgeworpen.

2.3

Met betrekking tot het derde middel antwoordt de verwerende partij dat geen enkele wet of reglement wordt aangeduid die door de verwerende partij of het college van burgemeester en schepenen zou zijn geschonden of overtreden.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij wat het eerste, tweede en derde middel aangaat, niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de weigeringsbeslissing het vertrouwensbeginsel en het vroeger gevoerde beleid schendt doordat het pand sinds 2006 verhuurd werd als vaste woongelegenheden. Ze verwijst daarbij naar het toekennen van huisnummers, het domiciliëren van de huurders en de strafrechtelijke verjaring.

2.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een hoekpand in het centrum van Aalst.

De verzoekende partij betwist niet dat op 6 juni 2006 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van dat pand, namelijk voor het omvormen ervan van winkel met appartement, naar winkel met zes studentenkamers.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat *“met ingang vanaf 2007”* de kamers zelfstandig werden verhuurd en dat *“sedert de aanvang van de verhuring de respectievelijke huurders door de stad Aalst gedomicilieerd werden in het pand”*.

In de beschrijvende nota die deel uitmaakt van het aanvraagdossier wordt het volgende gesteld:

“ ...

De aanvraag betreft de regularisatie/bestemmingswijziging van een meergezinswoning met 6 kamers.

Op 6 juni 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel met appartement tot winkel met 6 studentenkamers. De kamers werden vanaf 2007 verhuurd. Al de afgelopen jaren, sinds de eerste datum van de verhuur, werden de huurders door de stad Aalst op dat adres ingeschreven (domicilie). Onlangs kreeg de eigenaar bericht dat dit niet meer mogelijk is. Er worden bij de huidige aanvraag geen nieuwe verbouwingwerken gepland. Het gebouw blijft onveranderd. Maar we wensen wel opnieuw de mogelijkheid om huurders daar officieel te kunnen inschrijven.

... ”

Uit de gegevens van het aanvraagdossier waaronder foto's van de bestaande toestand, blijkt dat wat de constructie betreft, het pand overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2006 op de verdiepingen werd ingericht voor zes studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen.

In de mate dat de verzoekende partij stelt dat de betrokken huurders van meet af aan in het pand werden gedomicilieerd, dat er *“klassieke 3-6-9 huurcontracten”* werden afgesloten, en dat *“het bouwmisdrijf van verzoeker op heden dan ook is verjaard”*, geeft ze met zoveel woorden aan dat het pand geen functie als studentenkamers heeft en ook nooit heeft gehad, hoewel het daar wel op was ingericht en specifiek daarvoor ook een vergunning was verleend.

Uit het aanvraagdossier en het betoog van de verzoekende partij blijkt dat de voorliggende aanvraag ertoe strekt een vergunning te bekomen om het pand in dezelfde ongewijzigde indeling en inrichting als (studenten)kamers, een functie als meergezinswoning te geven.

3.

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij, in navolging van het college van burgemeester en schepenen en op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde vergunning in essentie op grond van de vaststelling dat het betrokken pand op basis van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Aalst inzake meergezinswoningen (hierna: de Meergezinswoningverordening), te kwalificeren is als 'kamerwoning' en niet als 'meergezinswoning' en dus niet als meergezinswoning kan worden vergund.

4.

In de aanhef bij de Meergezinswoningverordening wordt onder meer het volgende gesteld:

“ ...

Deze verordening heeft tot doel:

(...)

o Een minimum aan woonkwaliteit te garanderen bij de creatie van meergezinswoningen.

o Iedereen heeft recht op een kwalitatieve woning. De realiteit leert echter dat mensen soms worden gehuisvest in te kleine woonegelegenheden met onvoldoende voorzieningen. Door een aantal criteria te voorzien waaraan meergezinswoningen minimaal moeten voldoen, kan dit naar de toekomst toe worden vermeden.

o Een duidelijk juridisch kader te scheppen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een meergezinswoning. Het college van burgemeester en schepenen hanteerde reeds een aantal vaste criteria voor het toetsen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor meergezinswoningen aan de goede ruimtelijke ordening. Door deze criteria op te nemen in een stedenbouwkundige verordening wordt de aanvrager transparantie en duidelijkheid verschaft.

...”

In artikel 1, 4° en 5° van de Meergezinswoningverordening wordt het begrip 'meergezinswoning' en 'woonelegenheden' omschreven als volgt:

“ ...

4°. Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonegelegenheden.

5°. Woonelegenheden: deel van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

...”

De begrippen 'kamerwoning' en 'kamer' worden in artikel 1, 9° en 10° als volgt omschreven:

“ ...

9°. Kamerwoning: meergezinswoning bestaande uit woonegelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, keuken, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonelegenheden deel uitmaakt.

10°. Kamer: woonelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, keuken, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonelegenheden deel uitmaakt.

...”

De Meergezinswoningverordening bevat verder onder meer oppervlakenormen voor woongelegenheden (art. 5), bepalingen met betrekking tot de minimaal te voorziene leeffuncties, waaronder een afzonderlijke keuken, badkamer en afzonderlijke buitenruimte (art. 6) en met betrekking tot verlichting en verluchting (art. 7), alsook oppervlakenormen voor buitenruimte (art. 8), afvalberging (art. 9), fietsenberging (art. 10) en parkeerruimte (art. 11).

Zowel uit de voorschriften van de Meergezinswoningverordening als uit de bekommernis die blijkt uit de doelstellingenparagraaf waarin sprake is van een minimale gewaarborgde woonkwaliteit op het vlak van woonoppervlakte en voorzieningen, blijkt dat een pand dat is ingericht op studentenkamers niet zonder meer kan worden vergund als meergezinswoning maar enkel in zover is voldaan aan de (minimale) vereisten waaraan meergezinswoningen volgens de Meergezinswoningverordening moeten voldoen.

5.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze van is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder “stedenbouwkundig voorschrift” onder meer een reglementaire bepaling, opgenomen in een stedenbouwkundige verordening wordt verstaan.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van de Meergezinswoningverordening te beschouwen zijn als stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 13° VCRO.

Artikel 4.2.24, §1 en §4 VCRO (in de toepasselijke versie) bepaalt dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning is die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd en die wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

De verzoekende partij onderneemt geen enkele poging om aan te tonen dat het betrokken pand in de huidige staat van indeling voldoet aan de minimumnormen die op basis van de Meergezinswoningverordening worden gesteld aan meergezinswoningen. In zoverre toont ze niet aan dat het determinerende weigeringsmotief waarop de bestreden beslissing steunt, namelijk een legaliteitsbelemmering op grond van een strijdigheid met de Meergezinsverordening, onwettig is.

6.

Dat “*het bouw misdrijf*” gebeurlijk is verjaard, zoals de verzoekende partij stelt, dat haar vertrouwen werd beschaamd en “*het college van burgemeester en schepenen*” zich aan het jarenlang gevoerde (gedoog)beleid dient te houden, toont het tegendeel niet aan.

Het loutere feit dat een gemeente in het verleden nooit is opgetreden tegen een onvergunde situatie doet geen afbreuk aan het hierboven gestelde. Vooreerst staat het handhavingsluik, met inbegrip van de vraag omtrent de eventuele strafbaarstelling en/of verjaring van een misdrijf, los van de administratieve vergunningsprocedure. Het feit dat de gemeente, vanuit strafrechtelijk en administratiefrechtelijk oogpunt het onvergund gebruik van het pand als meergezinswoning zou hebben gedoogd verleent de verzoekende partij niet het recht om een regularisatievergunning te bekomen (artikel 4.2.24, §3 VCRO).

Evenmin weet de verzoekende partij te overtuigen dat ze, gezien het jarenlang gedogen van de situatie, er rechtmatig op kon vertrouwen dat de bestaande feitelijke situatie zonder meer ook kon worden vergund, nog daargelaten de vraag in hoeverre dit gegeven in een strafrechtelijk kader gebeurlijk wel in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van het intentioneel element van het misdrijf in hoofde van de verzoekende partij.

Het eerste, tweede en derde middel worden verworpen.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verwerpt, wordt de verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door haar betaalde rolrecht, ten bedrage van 200 euro, ten hare laste.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS