

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0496
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0653/A

Verzoekende partijen	1. de heer Etienne LAUREYS 2. mevrouw Marie-Joseph DE SMET vertegenwoordigd door advocaat Han VERVENNE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Rabotstraat 118
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Lieven VOLCKAERT, architect, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 11 januari 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Salisburylaan 125, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 783/X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

De verzoekende en verwerende partij 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.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 januari 1993 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een privéwoning tot een woning voor boekhouder.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 augustus 1993 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een privéwoning tot meergezinswoning met zeven studio's. In beroep verleent de verwerende partij op 4 november 1994 de stedenbouwkundige vergunning. Met een ministerieel besluit van 1 juni 1995 wordt deze beslissing na beroep door de gemachtigde ambtenaar vernietigd.

Op 1 oktober 1996 wordt een bouwvoertreding geverbaliseerd voor het betrokken perceel (inrichten van zeven woonegelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning). Op 28 maart 1997 werd de zaak evenwel door het parket zonder gevolg gerangschikt.

Op 15 januari 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen een regularisatieaanvraag voor de verbouwing naar een meergezinswoning met zeven woonegelegenheden. Hiertegen werd door de verzoekende partijen beroep bij de verwerende partij ingesteld. Evenwel wordt de aanvraag ingetrokken gezien, gelet op de ligging in een bouwvrije zone van 30 meter langsheen de afrit van de snelweg, een advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, Oost-Vlaanderen ontbreekt.

2.

De verzoekende partijen dienen op 2 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een meergezinswoning" op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Salisburylaan 125.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005. Het plan bevat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

" ...

OVEREENSTEMMING MET HET PLAN EN DE VERORDENINGEN

De aanvraag betreft het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning en is bijgevolg fundamenteel in strijd met het van kracht zijnde plan. De aanvraag voorziet dat er in de dakverdieping een volwaardige wooneenheid wordt ondergebracht. Bijkomend wordt vastgesteld dat het te regulariseren gebouw 7 woonentiteiten bevat, terwijl erop het eigen terrein slechts voorzien wordt in stallingscapaciteit voor 8 wagens. De aanvraag is bijgevolg eveneens fundamenteel strijdig met het in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgelegde verbod op het voorzien van woonvertrekken in de dakverdieping én met de verplichte parkeernorm van anderhalve parkeerplaats per woonentiteit.

AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Er kan geen toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals voorzien onder afdeling 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gezien de aanvraag strekt tot de regularisatie van de vermeerdering van het aantal woonentiteiten in het gebouw (van eengezinswoning naar 7 entiteiten).

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De fundamentele strijdigheid van de voorliggende aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan, met de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening én met direct werkende normen binnen een ander beleidsveld dan ruimtelijke ordening, vormen onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen. Bijgevolg zijn er geen verdere opportuniteitsafwegingen noodzakelijk.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 10 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 april 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij verklaart het beroep op 14 april 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen binnen de nog resterende beperkte woonkorrel aan het einde van het bebouwde deel van de Salisburylaan, in de onmiddellijke nabijheid van de faculteit Diergeneeskunde van de universiteit Gent, het provinciaal zorgcentrum Lemberge en de nieuwe afrit aan de E40 (uit richting Oostende) met bijhorende vernieuwde rotonde.

In de woonkorrel komen nog slechts een vijftal kleinschalige eengezinswoningen voor.

De aanvraag betreft de regularisering van de verbouwing van een eengezinswoning (twee bouwlagen onder zadeldak) naar een meergezinswoning met 7 wooneenheden.

De aanvraag voorziet dat er in de dakverdieping een volwaardige wooneenheid wordt ondergebracht.

Men voorziet in 6 overdekte en 2 open autostaanplaatsen.

De aanvraag bevat geen plannen van de toestand van voor de ingreep.

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt onder meer dat de deputatie tevoren reeds goedkeuring verleende voor de omvorming omwille van de nabijheid van de universitaire campus, dat het parket niet vervolgde, dat er daar nood is aan woongelegenheden gelet op de nabije inrichtingen van openbaar nut (zorgcentra en universiteit), dat de gemeente de woongelegenheden erkent, dat deze in overeenstemming zijn met onder andere de brandweereisen, dat geen herstelmaatregel werd opgelegd, dat er 8 autostaanplaatsen zijn, waarvan er slechts 4 worden gebruikt.

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Immers, in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare

nutsvoorzieningen zijn enkel die voorzieningen toegelaten welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat enkel woongelegenheid kan worden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

In deze kan bezwaarlijk gesteld worden dat de te regulariseren meergezinswoning noodzakelijk is voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt. Er kan geen toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gezien de aanvraag strekt tot de regularisatie van de vermeerdering van het aantal woonentiteiten in het gebouw (van ééngezinswoning naar 7 entiteiten). Art. 4.4.12.VCRO stelt immers: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

De aanvraag is eveneens fundamenteel strijdig met het in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zoals goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, in zonderheid met het erin vastgelegde verbod op het voorzien van woonvertrekken in de dakverdieping én met de verplichte parkeernorm van anderhalve parkeerplaats per woonentiteit.

De aanvraag voorziet er immers ook in dat er in de dakverdieping een volwaardige wooneenheid wordt ondergebracht.

Bijkomend wordt vastgesteld dat het te regulariseren gebouw 7 woonentiteiten bevat, terwijl erop het eigen terrein slechts voorzien wordt in stallingscapaciteit voor 8 wagens.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsafwegingen overbodig.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat de verwerende partij reeds eerder, met name op 4 november 1994, een beslissing heeft genomen inzake een beroep dat zij instelden tegen een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke in het kader van eenzelfde regularisatieaanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (voorzien van 7 woongelegenheden). De aard en kenmerken van de aanvraag waren identiek als bij de nieuwe regularisatieaanvraag waarover de bestreden beslissing werd genomen. De beslissing van de verwerende partij van 4 november 1994 was in tegenstelling tot de bestreden beslissing wel positief voor de verzoekende partijen en vermeldt uitdrukkelijk dat *"het verhogen van het dak en het plaatsen van een standvenster in het dak de goede ruimtelijke ordening niet schaadt"*. De verwerende partij oordeelde in de beslissing van 4 november 1994 dat huisvesting voor studenten en voor personeel van de faculteit diergeneeskunde van de Gentse Universiteit op die plaats toelaatbaar is en inherent is aan de campus. Meer zelfs, het voorzien van studio's werd meer dan noodzakelijk geacht.

In de bestreden beslissing is de verwerende partij, tot verbazing van de verzoekende partijen, plots van oordeel dat *"bezwaarlijk kan gesteld worden dat de te regulariseren meergezinswoning noodzakelijk is voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt"*. De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing dus de tegenovergestelde stelling in en motiveert nergens waarom zij plots van mening is veranderd ten aanzien van haar beslissing van 4 november 1994. Plots zou de meergezinswoning niet langer noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt (faculteit diergeneeskunde van de universiteit Gent) daar waar zij eerder (beslissing van 4 november 1994) van mening was dat het voorzien van studio's aldaar meer dan noodzakelijk was vermits huisvesting voor studenten en personeel van de universiteit inherent is aan de campus. Bovendien stelde de verwerende partij in haar eerdere beslissing van 4 november 1994 uitdrukkelijk dat de woning als zone-eigen te beschouwen was, terwijl zij in de bestreden beslissing dezelfde woning plots beschouwt als zonevreemd.

De verzoekende partijen stellen tevens dat zowel de gemeente als de verwerende partij de huidige realiteit van het gebouw hebben aanvaard en erkend. De gemeente heeft conformiteitsattesten afgeleverd voor alle studio's, er was een gunstig brandpreventieverslag, de geverbaliseerde vermeende bouwvovertredingen werden geseponeerd, er volgde geen enkele herstelmaatregel, alle studio's werden consequent verhuurd aan studenten of personeelsleden van de universiteit. Deze situatie bleef gedurende meer dan 18 jaar aanhouden zonder enig bezwaar of probleem vanwege de gemeente of de verwerende partij. Gelet op het voorgaande heeft de verwerende partij, evenals de gemeente, bij de verzoekende partijen aldus het rechtmatige vertrouwen gewekt dat hun meergezinswoning gericht op de huisvesting voor studenten en personeel van de universiteit perfect aansloot bij de noden en de bestemming van de buurt en geen beletsel vormde voor een goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing neemt volgens de verzoekende partijen op ongemotiveerde wijze een totaal andere wending, zodat ze worden geschonden in hun rechtszekerheid en het gerechtvaardigde vertrouwen dat door de verwerende partij werd gewekt.

1.2.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de motiveringsplicht, overeenkomstig artikel 2 en 3 de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten uiteen dat de verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht heeft miskend omwille van de manifest tegenstrijdige beslissingen in het kader van de opeenvolgende maar gelijkaardige regularisatieaanvragen van de verzoekende partijen. De verwerende partij motiveert immers nergens waarom zij plots van mening is veranderd. Nochtans rust er op de overheid een zwaardere motiveringsverplichting indien zij afwijkt van een eerder ingenomen standpunt en een tegenstrijdige beslissing neemt.

Het is zowel voor verzoekende partijen als voor de Raad manifest onmogelijk na te gaan hoe en waarom en dus op welke gronden de verwerende partij tot de andersluidende bestreden beslissing is gekomen en wat haar precies van mening heeft doen veranderen.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat er inmiddels bijna 22 jaar is verstreken sedert haar vorige beslissing omtrent een gelijkaardig dossier en dat op dergelijke lange termijn er zowel beleidsmatig als op regelgevend vlak heel veel kan veranderen. De verwerende partij zet uiteen dat er ondertussen andere wetgeving is betreffende de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, dat er een RUP is voor de locatie, evenals een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bovendien werd de beslissing van 4 november 1994, na beroep ingesteld door de gemachtigde ambtenaar, opgeheven door de minister, die de gevraagde regularisatie weigerde op 1 juni 1995. Na een dergelijke beslissing in beroep is het om evidente redenen niet ondenkbaar dat de verwerende partij haar mening dient te herbekijken.

In voorliggend geval kan bezwaarlijk gesteld worden dat de te regulariseren meergezinswoning noodzakelijk is voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt. De verzoekende partijen slagen er niet in om het tegendeel aan te tonen. Wat de zonevreemdheid betreft, stelt de verwerende partij dat ze enkel kan vaststellen dat er geen toepassing kan gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals voorzien in de VCRO, aangezien de aanvraag strekt tot de regularisatie van de vermeerdering van het aantal woonentiteiten in het gebouw (van een eengezinswoning naar zeven woonentiteiten). Artikel 4.4.12.VCRO stelt de duidelijke voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal, zodat er een legaliteitsprobleem is om de aanvraag te vergunnen.

De argumentatie van de verzoekende partijen inzake schending van het vertrouwensbeginsel omwille van de door de gemeente afgeleverde conformiteitsattesten, het gunstig brandpreventieverslag en de seponering van de vastgestelde bouwovertradingen houdt geen steek. De wetgeving op de stedenbouw heeft immers een heel andere finaliteit dan de regelgeving inzake brandpreventie en conformiteitsattesten. De verwerende partij heeft bovendien geen enkele handhavende bevoegdheid inzake bouwovertradingen.

2.2.

Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij dat zij de aanvraag op correcte en grondig gemotiveerde wijze heeft geëvalueerd om tot de vaststelling te komen dat er onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen aanwezig zijn, zodat de aanvraag alleen maar kon geweigerd worden zonder dat verdere opportuniteitsstoetsing noodzakelijk was in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Er valt volgens de verwerende partij niet in te zien waarom zij in de bestreden beslissing uitgebreid zou moeten motiveren waarom de motivering van de beslissing van 4 november 1994 (die overigens werd opgeheven door de minister) niet meer wordt gevolgd, nu duidelijk blijkt dat er

ernstige legaliteitsbelemmeringen zijn die nopen tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

3.1.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen inzake het eerste middel nog dat de verstreken tijd op zich niet verantwoordt dat een manifest tegenstrijdige beslissing wordt genomen ondanks het feit dat de concrete omstandigheden en de plaatsgesteldheid identiek zijn. De verwerende partij licht nergens toe waarom zij haar mening diende te herzien in de bestreden beslissing.

De inrichtingen van openbaar nut of de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (faculteit dierengeneeskunde van de universiteit Gent) bevonden zich er 22 jaar geleden ook al. Het voorzien van extra woongelegenheden werd 22 jaar geleden noodzakelijk geacht en nu plots niet meer. De reden daartoe wordt evenwel niet nader verduidelijkt. Nieuwe wetgeving op stedenbouwkundig vlak en ruimtelijke ordening, een RUP voor de locatie of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening doen aan deze vaststelling geen afbreuk. De omstandigheden zijn identiek doch de beslissing is tegenstrijdig.

Het is volgens de verzoekende partijen in ieder geval bijzonder logisch dat het creëren van extra woongelegenheden in de buurt van een universiteit met studenten en personeelsleden bijdraagt tot het goed functioneren van deze openbare inrichting. Zonder meer het tegendeel beweren is bijzonder vreemd en verwarrend.

Inzake het tweede middel voegen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in deze middelen de schending aan van de motiveringsplicht, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, 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.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid

op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. 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.

2.

De aanvraag betreft de regularisatie van een verbouwing van een eengezinswoning tot meergezinswoning met zeven wooneenheden. Het wordt niet betwist dat het perceel van de aanvraag, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen is in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 17.6.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt als volgt:

"In deze gebieden is wooneenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen."

De verwerende partij beoordeelt de overeenstemming van de aanvraag met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften als volgt:

*"...
De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Immers, in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn enkel die voorzieningen toegelaten welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat enkel wooneenheid kan worden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.
In deze kan bezwaarlijk gesteld worden dat de te regulariseren meergezinswoning noodzakelijk is voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt.
..."*

De verzoekende partijen verwijzen naar de eerdere beslissing van de verwerende partij van 4 november 1994 over eenzelfde regularisatieaanvraag voor het verbouwen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en kenmerken van deze aanvraag identiek zouden geweest zijn, maar waarbij de verwerende partij inzake de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften in positieve zin oordeelde.

In de betrokken beslissing van 4 november 1994 overwoog de verwerende partij inzake de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften als volgt:

*"...
Overwegende dat het eigendom gelegen is in de onmiddellijke omgeving van de Rijksuniversiteit te Gent;
Dat huisvesting voor studenten en voor personeel van de Universiteit op die plaats toelaatbaar is en inherent is aan de campus;
Dat het voorzien van studio's aldaar meer dan noodzakelijk is en het gebouw als een zone-eigen gebouw te beschouwen is;*

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in de voorliggende bestreden beslissing de tegenovergestelde stelling inneemt, met name dat de meergezinswoning niet langer noodzakelijk is voor het goed functioneren van de inrichtingen van openbaar nut in de buurt, en nergens motiveert waarom zij plots van mening is veranderd. Tevens verwijzen zij ter staving van de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel naar de door de gemeente afgeleverde conformiteitsattesten, het gunstig brandpreventieverslag, de seponering van de vastgestelde bouwovertradingen en de verhuring van de studio's aan studenten en personeelsleden van de universiteit. Zij menen dan ook dat de verwerende partij en de gemeente een rechtmatig vertrouwen hadden gewekt dat de meergezinswoning aansloot bij de noden van de buurt en de bestemming van het gebied.

De verzoekende partijen kunnen evenwel niet gevolgd worden waar zij menen dat zij rechtmatige verwachtingen konden hebben ten aanzien van de beslissing van de verwerende partij over de voorliggende aanvraag.

De eerdere beslissing van de verwerende partij van 4 november 1994 waarbij een vergunning werd verleend, werd in beroep vernietigd door de bevoegde minister en is uit de rechtsorde verdwenen. De omstandigheid dat de verwerende partij in haar eerdere beoordeling de aanvraag verenigbaar heeft geacht met de bestemming van het gebied, doet dan ook geen afbreuk aan de mogelijkheid van de verwerende partij om hierop terug te komen. Teneinde met succes een schending van het vertrouwensbeginsel te kunnen inroepen, moet er bovendien sprake moet zijn van een vaste beleidslijn in hoofde van de verwerende partij waarvan zonder enige motivering wordt afgeweken. Uit de vernietigde beslissing van 4 november 1994 kan geen "vaststaand" standpunt van de verwerende partij afgeleid worden, zodat de verzoekende partijen ten onrechte aanvoeren dat met deze beslissing het rechtmatig vertrouwen zou zijn gewekt dat de verbouwing tot een meergezinswoning op dit perceel toelaatbaar was. Evenmin kan op grond van de omstandigheid dat de gemeente reeds conformiteitsattesten afleverde, dat er een gunstig brandweerverslag voorligt en dat de bouwovertrading geseponeerd werd, tot een constante beleidslijn in hoofde van de overheid, laat staan van de verwerende partij, besloten worden.

Verder moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen het vertrouwensbeginsel evenmin kunnen aanvoeren om een vergunning in strijd met de toepasselijke regelgeving te bekomen.

Met de voorliggende bestreden beslissing werd de aanvraag geweigerd omwille van de strijdigheid met het stedenbouwkundig voorschrift van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en tevens omwille van een strijdigheid met de gemeentelijke verordening van 23 augustus 2012. Ten tijde van het nemen van de beslissing van 4 november 1994 was deze gemeentelijke verordening nog niet in voege, zodat de verwerende partij er toen geen rekening mee kon houden. Uit de overwegingen in de voorliggende beslissing blijkt duidelijk dat de geplande meergezinswoning op twee punten niet voldoet aan de gemeentelijke verordening, met name inzake het verbod op het voorzien van woonvertrekken in de dakverdieping en de verplichte parkeernorm van anderhalve parkeerplaats per woonentiteit. De verwerende partij acht de aanvraag om die reden dan ook terecht niet toelaatbaar. De verzoekende partijen laten na het weigeringsmotief inzake de schending van de gemeentelijke verordening te bekritisieren en tonen dan ook niet aan dat de verwerende partij ten onrechte tot het besluit is gekomen dat een legaliteitsbelemmering voorligt om de aanvraag te vergunnen.

Gegeven het voorgaande tonen de verzoekende partijen niet aan dat de voormelde motivering van de bestreden beslissing afbreuk doet aan het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad heeft, brengen de verzoekende partijen evenmin overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

B. Derde middel

In een derde middel werpen de verzoekende partijen op dat er reeds zeven woongelegenheden bestaan, zodat het aantal woongelegenheden niet wordt gewijzigd. In tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, zou dan ook worden voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.4.12 VCRO, dat een verbouwing aan een zonevreemde constructie slechts toelaat wanneer het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste en het tweede middel gebleken is dat de regularisatievergunning tevens werd geweigerd op grond van het motief van de strijdigheid met de gemeentelijke verordening, waarvan de verzoekende partijen de ondeugdelijkheid niet aantonen, betreft het betoog in dit middel een overtollig motief waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde weigeringsmotief in de bestreden beslissing. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het 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 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO