

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 232.408 van 2 oktober 2015
in de zaak A. 210.084/X-15.583.**

In zake : de BVBA OZ België
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Stijn Verbist en Pieter Thomaes
 kantoor houdend te 2000 Antwerpen
 Graaf Van Hoornestraat 51
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Els Empereur
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Brusselstraat 59
 bij wie woonplaats wordt gekozen

2. de PROVINCIE ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 augustus 2013, strekt tot de nietigverklaring van:
 - a. het besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 29 april 2013 houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciehuis-Harmonie”, en
 - b. het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 mei 2013 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciehuis-Harmonie” van de stad Antwerpen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 juni 2015.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter-Jan Fierens, die *loco* advocaten Stijn Verbist en Pieter Thomaes verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Olivier Drooghmans, die *loco* advocaat Els Empereur verschijnt voor de eerste verwerende partij, en Laura Valgaeren, juriste, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op het aan de Koningin Elisabethlaan 26 te 2018 Antwerpen gelegen perceel dat kadastraal bekend is als 10° afdeling, sectie K, nr. 1552N8, wordt in 1912 in opdracht van Max von der Becke een vrijstaande stadswoning opgericht die nadien verkocht wordt aan Maurice Herbosch. In 1963 wordt het laatstgenoemde perceel verworven door de Regie der Gebouwen om de stadswoning te kunnen bestemmen tot ambtswoning voor de provinciegouverneur.

Op 28 november 1996 wordt deze stadswoning, die bekend staat als Villa Herbosch of de gouverneurswoning, aangekocht door de verzoekende partij (hierna: de stadswoning van de verzoekende partij).

Het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen bestemt het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij, net zoals het ten noorden daarvan gelegen perceel waarop begin jaren '70 het Provinciehuis van de tweede verwerende partij is gebouwd (hierna: de provinciesite), tot woongebied. Het bij koninklijk besluit van 3 mei 1982 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 61 “Koningin Elisabethlei en omgeving” (hierna: het BPA) bestemt het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij, evenals de provinciesite tot “Plaats(en) bestemd voor gemeenschapsuitrustingen” waarvoor volgend bestemmingsvoorschrift geldt:

“Bestemming:
Bestuursgebouwen, dienstgebouwen, feestzaal, cultureel centrum, woning voor huisbewaarder.”

Bij ministerieel besluit van 25 oktober 2011 wordt de stadswoning van de verzoekende partij “wegens de historische en artistieke waarde” beschermd als monument.

4. Op 10 september 2012 wordt een plenaire vergadering gehouden over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciehuis – Harmonie”.

5. Op 9 oktober 2012 beslist de dienst Milieueffectrapportage van het Vlaamse Gewest dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-milieueffectenrapport niet nodig is.

6.1. Op 22 oktober 2012 stelt de gemeenteraad van de stad Antwerpen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciehuis – Harmonie” voorlopig vast.

6.2. Het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij wordt opgenomen in “Zone voor wonen - Artikel 2”, waarvoor volgend voorschrift geldt:

“Bestemmingsvoorschriften:

- Wonen is toegelaten
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten
- Detailhandel is op het gelijkvloers toegelaten
- Reca is op het gelijkvloers toegelaten
- Kantoren en diensten zijn toegelaten tot maximaal 1500m²
- Hotels zijn toegelaten
- Groothandel en bedrijvigheid zijn niet toegelaten
- Industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten
- Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie hebben.”

7. Van 12 november 2012 tot en met 10 januari 2013 wordt over het ontwerp van uitvoeringsplan een openbaar onderzoek gehouden. Er worden 12 bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partij. In het bezwaarschrift van de verzoekende partij wordt het volgende gesteld:

- “• Op het grafisch plan staat Villa Herbosch opgenomen als ‘waardevol niet beschermd erfgoed’ terwijl het per 25 oktober 2011 definitief als monument werd beschermd.
- Eén van de stedenbouwkundige voorschriften voor Zone voor Wonen uit art. 2 schrijft voor dat ‘Minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie hebben’.

De bvba OZ België verzoekt dat dit stedenbouwkundig voorschrift wordt verwijderd, minstens dat voor villa Herbosch een uitzondering wordt gemaakt. Het pand is namelijk niet alleen geschikt voor horeca, wonen of

gemeenschapsvoorziening, maar ook, en vooral, voor private kantoren of diensten. Er bestaat interesse van beroepsorganisaties, zakenkantoren, etc. om het pand te huren of kopen. In de onmiddellijke omgeving van villa Herbosch bevinden zich reeds verschillende gelijkaardige functies. Deze functies zijn de beste garantie dat het ondertussen als monument beschermde pand in zijn oorspronkelijke staat zal worden hersteld en behouden blijven. Er lijken ook geen redenen voor te liggen waarom een kantoorfunctie zonder woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie op deze site problematisch zou zijn.

Wanneer de verplichting wordt opgelegd om de helft van het pand te voorzien voor wonen, hotel of gemeenschapsvoorzieningen dreigt dit pand opnieuw onbruikbaar te worden. Een kantoorfunctie combineren met een woning, hotel of gemeenschapsvoorziening is immers praktisch zeer moeilijk realiseerbaar, minstens onrealistisch.

Het opleggen van dit stedenbouwkundig voorschrift t.a.v. villa Herbosch is in niemands belang. Niet in dat van de eigenaar, niet in dat van de toekomstige gebruiker, niet in dat van de Stad, niet in dat van de Antwerpenaar.

- Eén van de stedenbouwkundige voorschriften voor Zone voor Wonen uit art. 2 schrijft voor dat ‘Kantoren en diensten zijn toegelaten tot maximaal 1.500 m²’.

De nuttige oppervlakte van Villa Herbosch (zonder de kelderverdieping) bedraagt ongeveer 1.700 m². Teneinde het nuttige gebruik van dit hele gebouw niet te hypothekeren is het noodzakelijk dat het maximum wordt verwijderd of wordt opgetrokken tot 2.000 m², dan wel dat voor Villa Herbosch in een uitzonderingsregel wordt voorzien. In andersluidend geval worden een aantal mooie en nuttige ruimtes nutteloos.”

8. Op 25 februari 2013 brengt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) advies uit over het ontwerp van uitvoeringsplan. Daarin wordt het volgende vermeld:

“5.10 De Gecoro adviseert om de Villa Herbosch aan te duiden als beschermd monument. Hetzelfde geldt voor het Harmoniegebouw.

De Villa Herbosch, aan de Koningin Elisabethlei 26 is sinds 25 oktober 2011 definitief als monument beschermd. De bescherming geldt voor het gebouw en de omringende parktuin.

Ook de ‘Feestzaal Harmonie met park en het Monument Peter Benoit’ worden best aangeduid als beschermd monument.

5.11 De Gecoro weerlegt het bezwaar om de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor wonen specifiek voor de Villa Herbosch te versoepelen en verwijst naar de codex Ruimtelijke Ordening voor wat betreft beschermde monumenten.

De Zone voor Wonen geldt voor het overgrote deel van het RUP en legt oppervlaktebeperkingen op voor een aantal bestemmingen: kantoren en diensten zijn toegelaten tot maximaal 1500 m² en minimum de helft van de

bruto oppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie hebben.

Gecoro is van mening dat deze voorschriften vanuit een duidelijke visie zijn opgebouwd: de voorschriften van het gewestplan worden verfijnd zonder de algemene bestemming van woongebied te veranderen en het plangebied is volgens het s-RSA niet geselecteerd als kantoorlocatie waardoor kantoorfuncties beperkt worden in oppervlakte.

Specifiek voor de als monument beschermde Villa Herbosch verwijst Gecoro naar de afwijkingsmogelijkheid die is voorzien in de codex voor Ruimtelijke Ordening:

Art. 4.4.6. In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.

Dit betekent dat het artikel uit de codex geen garantie biedt op een afwijking, maar dat bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de Villa Herbosch een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden toegestaan na een gunstig advies van onroerend erfgoed.”

9.1. Op 29 april 2013 stelt de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciehuis-Harmonie” definitief vast.

In de rubriek “Argumentatie” van het vaststellingsbesluit wordt het volgende vermeld:

“3 Bescherming historisch erfgoed en beeldkwaliteit:

Het voornaamste bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek werd geformuleerd is de vraag om voor de Villa Herbosch, ofwel de gouverneurswoning, een afwijking op de voorschriften voor de zone voor wonen toe te laten.

De Gecoro weerlegt dit bezwaar en verwijst naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin een bepaling voor beschermde monumenten is opgenomen. Deze bepaling laat toe dat bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag voor het pand een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk is na een gunstig advies van de afdeling Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid.”

9.2. Het onder randnummer 6.2 vermelde bestemmingsvoorschrift voor het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij blijft ongewijzigd.

De provinciesite wordt opgenomen in een “Zone voor centrumfuncties – Provinciesite” (artikel 3) waarvoor volgend voorschrift geldt:

“Bestemmingsvoorschriften:

De hoofdfunctie is een gemeenschapsvoorziening. Per gebouw moet minimum 1/3de van de bruto vloeroppervlakte deze functie hebben.

Volgende nevenfuncties zijn toegelaten:

- * Kantoren en diensten zijn toegelaten
- * Detailhandel is op één bouwlaag toegelaten
- * Reca is op 1 bouwlaag toegelaten
- * Wonen is toegelaten
- * Vrijtijdsvoorzieningen zijn toegelaten
- * Hotels zijn toegelaten
- * Groothandel, bedrijvigheid, industrie, logistiek en opslag zijn niet toegelaten.”

10. Op 23 mei 2013 keurt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Provinciehuis-Harmonie’ goed. Voor wat de behandeling van de bezwaren en de adviezen betreft wordt aangesloten bij het advies van de Gecoro. Van dit goedkeuringsbesluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2013.

IV. Ontvankelijkheid

Aangevoerde excepties

11.1. In haar memorie van antwoord voert de eerste verwerende partij vooreerst aan dat de verzoekende partij geen actueel heeft bij haar beroep omdat het perceel met stadswoning van de verzoekende partij getroffen is door twee onteigeningsbesluiten.

11.2. Daarnaast stelt de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord vast dat de verzoekende partij in verband met de toestand van het betrokken pand aangeeft dat het “anno 2013 [...] niet meer geschikt [is] voor wonen of gemeenschapsvoorzieningen” en dat een renovatie enkele miljoenen

euro's vergt. De eerste verwerende partij is van oordeel dat de door de verzoekende partij aangehaalde toestand geenszins het gevolg is van het bestreden uitvoeringsplan, zodat het ingeroepen belang niet rechtstreeks is.

11.3. Tot slot is de eerste verwerende partij van oordeel dat het bestreden uitvoeringsplan de rechtstoestand van de verzoekende partij enkel in gunstige zin zal wijzigen, zodat zij geen belang heeft bij het bestrijden ervan. Overeenkomstig het BPA was het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, bestemd voor bestuursgebouwen, dienstgebouwen, feestzaal, cultureel centrum, woning voor huisbewaarder. Het bestreden uitvoeringsplan voorziet in een ruimere bestemming, waar onder andere ook wonen, detailhandel, reca, kantoren en hotels zijn toegelaten.

12. In haar laatste memorie herneemt de tweede verwerende partij de onder randnummer 11.3 weergegeven exceptie. De tweede verwerende partij wijst erop dat uit de op 28 juni 2014 door de algemene vergadering van de verzoekende partij goedgekeurde jaarrekening blijkt dat zij een verlies van meer dan twee miljoen euro laat optekenen. Volgens de tweede verwerende partij zal de vernietiging door de Raad van State van het bestreden uitvoeringsplan van aard zijn het faillissement van de verzoekende partij te bewerkstelligen, zodat het past de verzoekende partij tegen de consequenties van haar eigen handelen te beschermen door het beroep af te wijzen bij gebrek aan actueel belang.

Beoordeling

13. In het auditorsverslag wordt voorgesteld de in randnummer 11.1 vermelde exceptie van de eerste verwerende partij te verwerpen op grond van de vaststelling dat de verzoekende partij geacht moet worden eigenaar te zijn van het betrokken perceel aangezien het onteigeningsbesluit van 19 november 1996 nooit ten uitvoer werd gebracht en over het onteigeningsbesluit van 3 april 2009 door het vonnis van de vrederechter van 22 juni 2009 geoordeeld werd dat “dat de begonnen onteigeningsprocedure

geen voortgang kan hebben”, vaststelling waarop de eerste verwerende partij niet meer reageert in haar laatste memorie. De Raad van State maakt zich deze vaststelling eigen.

Als eigenaar van een perceel waarvan de bestemmingsvoorschriften door het bestreden uitvoeringsplan worden bepaald doet de verzoekende partij in beginsel blijken van een rechtsreeks belang bij het bestrijden van dit uitvoeringsplan.

Het komt niet aan de verwerende partijen toe om in de plaats van de verzoekende partij te oordelen of de bestemming die het bestreden uitvoeringsplan aan haar perceel geeft voor haar al dan niet voordelig is.

De vernietiging van de bestreden besluiten kan de verzoekende partij wel degelijk een voordeel opleveren, nu een heroverweging van het bestreden plan door de bevoegde overheid kan leiden tot de door de verzoekende partij gewenste bestemming voor haar perceel.

14. De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van het enig middel

A. Uiteenzetting van het middel

15. In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 2.2.3, § 1, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van “de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

16. Volgens de verzoekende partij is de meest evidente bestemming van haar stadswoning private kantoren of dienstverlening. Zij betoogt dat, ondanks haar bezwaren, nergens is gemotiveerd waarom op haar perceel

“minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie moet hebben”. Zonder enige motivering wordt eveneens de verplichting opgelegd om naast een reeds in oppervlakte begrensde kantoorfunctie (tot 1.500 m²) minstens voor de helft van de bruto vloeroppervlakte een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie te voorzien.

Daarnaast bestaan er tegenstrijdige motieven voor het voorschrift dat kantoren en diensten zijn toegelaten tot maximaal 1.500 m². Enerzijds wordt in het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (hierna: s-RSA), waar de toelichtingsnota naar verwijst, aangedrongen op een kwalitatieve renovatie van het bestaande kantoraanbod. Anderzijds worden eigenaars van kantoorgebouwen of van gebouwen die voor deze functie in aanmerking komen, door de geïssueerde stedenbouwkundige voorschriften, praktisch in de onmogelijkheid gesteld om de genoemde beleidsdoelstelling te concretiseren.

Volgens de verzoekende partij is er sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel omdat het bestreden uitvoeringsplan de oprichting van een totaal nieuw provinciehuis van 32.000 m² oppervlakte faciliteert, terwijl zonder enige motivering voor de andere gebouwen een beperking geldt voor kantoren en diensten. De bestaande kantoorfunctie uit het bestaande Provinciehuis wordt dus ongelijk behandeld in vergelijking met de andere bestaande gebouwen binnen het plangebied.

Verder bekritiseert de verzoekende partij de door de Gecoro gesuggereerde mogelijkheid om toepassing te maken van artikel 4.4.6 VCRO en om zodoende af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften. De verzoekende partij is van oordeel dat die afwijkingsmogelijkheid geen enkele garantie biedt op het vlak van de gebruiksmogelijkheden van haar pand. Het gaat slechts om een mogelijkheid om af te wijken, en dit na het verkrijgen van een gunstig advies vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. De verzoekende partij beschouwt het als contradictorisch dat verwezen wordt naar artikel 4.4.6 VCRO. Enerzijds wordt gestreefd naar een beperking van kantooroppervlaktes.

Anderzijds worden afwijkingsmogelijkheden toegestaan. Bovendien wordt de stedenbouwkundige opportuniteitsbeoordeling van deze afwijkingsmogelijkheid niet uitgevoerd door een vergunningverlenende overheid maar uitbesteed aan een adviesinstantie die deze beoordeling uitvoert vanuit haar beleidsvisie op het onroerend erfgoed.

In verband met het ingeroepen artikel 1.1.4 VCRO betoogt de verzoekende partij dat bezwaarlijk kan worden beweerd dat, zelfs na het uiten van bezwaren, een afweging werd gemaakt van de belangen van de verzoekende partij in functie van de “heropwaardering” van het waardevolle patrimonium van de voormalige gouverneurswoning.

De verzoekende partij besluit dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden uitvoeringsplan op een tegenstrijdige, niet afdoende gemotiveerde en onredelijke wijze een uiterst verregaande vorm van eigendomsbeperkingen opleggen.

17. In haar laatste memorie voegt de verzoekende partij nog toe dat haar stadswoning destijds door de provincie Antwerpen steeds ingeschakeld werd voor haar administratieve taken, deels als ambtswoning van de Gouverneur, deels voor de huisvesting van een aantal provinciale diensten. Volgens de verzoekende partij hebben “beide taken [...] een professionele en administratieve insteek” en kunnen zij niet anders gekwalificeerd worden dan als kantoorfunctie. Ook na 1996 wilde de verzoekende partij deze functie doorzetten maar werd ze gehinderd door nutteloze onteigeningsdreigingen en een achterhaalde bestemming van de betrokken percelen als zone voor openbaar nut.

Beoordeling

18. Artikel 1.1.4 VCRO luidt als volgt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de

verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Zoals de Raad van State in zijn arrest *Anckaert*, nr. 214.329 van 30 juni 2011 in herinnering heeft gebracht, blijkt uit de wetsgeschiedenis dat deze bepaling het doel van het ruimtelijk ordeningsbeleid aangeeft, waarbij de duurzame ruimtelijke ordening centraal staat. De vereiste dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen benadrukt het facetmatig karakter van de ruimtelijke ordening. Voorts blijkt uit de wetsgeschiedenis dat bij de gelijktijdige onderlinge afweging van deze verschillende maatschappelijke activiteiten één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie. Een bepaalde ruimtelijke behoefte moet derhalve na afweging in een bepaalde situatie niet noodzakelijk voorkomen als gelijkwaardig aan een andere ruimtelijke behoefte.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

Zoals eveneens in het laatstgenoemde arrest is opgemerkt dienen de diverse binnen artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar te worden afgewogen. De Raad van State oefent hierop enkel de redelijkheidstoets uit, vermits het aan de bevoegde overheden toekomt de nodige beleidskeuzes te maken. Het komt de verzoekende partij, die de genoemde bepaling geschonden acht, toe om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

Het gelijkheidsbeginsel is geschonden indien in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Uit de weerlegging van de bezwaren dient voor de bezwaarindiener op begrijpelijke wijze te blijken waarom zijn bezwaar als niet gegrond werd bevonden, waarbij de bezwaarindiener een afdoend antwoord op zijn bezwaarschrift moet kunnen vinden, hetzij in een individuele stellingname, hetzij in een algemene richtlijn die op zijn bezwaar begrijpelijk toepasselijk is, hetzij in het antwoord op een bezwaar of opmerking van een andere particulier, of op een advies van een overheidsinstantie.

19. Het geschonden geachte artikel 2.2.3, § 1, derde lid, VCRO luidt als volgt:

“De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen.”

De verzoekende partij laat na te omschrijven op welke wijze de bestreden besluiten in strijd zijn met de geciteerde bepaling. Hetzelfde geldt voor de aangevoerde schending van het rechtszekerheidsbeginsel. In zoverre de schending van deze rechtsregels wordt ingeroepen is het middel bijgevolg onontvankelijk.

20. De verzoekende partij kocht het perceel met haar stadswoning aan op een ogenblik dat reeds het BPA van kracht was dat dit perceel voor “gemeenschapsuitrustingen” bestemt. Krachtens dit bestemmingsvoorschrift is

een gebruik van de stadswoning als privaat kantoorgebouw niet toegelaten (randnr. 3).

Daaruit volgt dat de verzoekende partij er zich ter adstructie van haar middel niet dienstig op kan beroepen dat de overheid zich omwille van dit bestemmingsvoorschrift tegen het laatstgenoemde gebruik heeft verzet. Aangezien de verzoekende partij geacht wordt de wet te kennen diende zij bij de aankoop van haar perceel te weten dat het van toepassing zijnde BPA het meergenoemde gebruik niet toeliet.

Uit het voorgaande volgt eveneens dat de overheid er, zonder de aangevoerde rechtsregels te schenden, van uit kon gaan dat de stadswoning van de verzoekende partij, anders dan die partij aanneemt, geen deel uitmaakt van het bestaande kantooraanbod voor private ondernemingen. Het blijkt dan ook niet dat het in het s-RSA over het bestaande kantooraanbod gestelde toepasselijk zou zijn op de stadswoning van de verzoekende partij.

21. Er blijken essentiële verschillen te bestaan tussen het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij en de provinciesite. Een eerste verschil is dat het eerstgenoemde perceel volledig ingenomen wordt door een als monument beschermde stadswoning met omringende tuin, terwijl zich op de laatstgenoemde site een gebouw voor de diensten van de provincie bevond dat inmiddels werd afgebroken. Een tweede verschil is dat de provinciesite al decennia in gebruik is voor “gemeenschapsuitrustingen”, terwijl dit, minstens sinds de aankoop ervan door de verzoekende partij, niet geldt voor het perceel met de stadswoning van de verzoekende partij.

In het licht van voornoemde verschillen moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij onvoldoende concrete en precieze gegevens aanvoert om een schending van het gelijkheidsbeginsel aannemelijk te maken.

22. In haar tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van uitvoeringsplan ingediend bezwaarschrift heeft de verzoekende partij er voor

gepleit om haar stadswoning volledig te bestemmen tot “private kantoren of diensten” omdat “combineren met een woning, hotel of gemeenschapsvoorziening [...] praktisch zeer moeilijk realiseerbaar [is]” en omdat de in het ontwerpplan voorziene oppervlaktebeperking voor “kantoren en diensten” er zou toe leiden dat “een aantal mooie en nuttige ruimtes nutteloos [worden]”.

23. Het blijkt dat het geviseerde bestemmingsvoorschrift de door de verzoekende partij voor haar stadswoning gewenste bestemming “kantoren en diensten” toelaat, weze het dat het die bestemming aan twee beperkingen onderwerpt, te weten dat zij maximaal 1.500 m² vloeroppervlakte mag beslaan en dat minimum de helft van de bruto vloeroppervlakte van de stadswoning een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie moet zijn.

Met betrekking tot de twee voornoemde beperkingen heeft de Gecoro, ter weerlegging van het bezwaarschrift van de verzoekende partij gewezen op het als volgt luidende artikel 4.4.6, eerste lid, VCRO:

“In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.”

Anders dan de verzoekende partij dit ziet, brengt het in herinnering brengen van de geciteerde decretale bepaling geen tegenstrijdigheid in de motivering van de Gecoro teweeg.

24. De bestuursrechter, die de Raad van State is, is onbevoegd om te oordelen over de door de verzoekende partij geformuleerde kritiek op het artikel 4.4.6 VCRO. Bijgevolg is deze kritiek onontvankelijk.

25. Ook als men aanneemt dat de in randnummer 23 bedoelde beperkingen de valorisatie van de stadswoning, met woorden van de verzoekende

partij, “praktisch zeer moeilijk realiseerbaar” maken en er zou toe leiden dat “een aantal mooie en nuttige ruimtes nutteloos [worden]”, blijkt niet dat de door de plannende overheid gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, zodat geen schending van artikel 1.1.4 VCRO voorligt.

26. Gelet op de inhoud van haar bezwaarschrift (randnr. 22) blijkt uit hetgeen de verzoekende partij aanvoert niet dat zij in de weerlegging van de Gecoro geen afdoende antwoord op dit bezwaarschrift kan vinden of dat de plannende overheid de aangevoerde beginselen zou hebben geschonden.

27. Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust