

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.190 van 21 april 2008
in de zaak A. 68.434/X-6458.**

In zake : Marc WOUTERS,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat P. FLAMEY,
 kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
 Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32 b7.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marc WOUTERS op 5 april 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 december 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep ingesteld na afloop van de termijn waarbinnen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant moest betekend worden over een beroep ingesteld tegen de beslissing van 7 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen waarbij de vergunning is geweigerd voor het plaatsen van een gevelsteen rond een bestaande berging aan de Tervuursesteenweg 56 te Leuven, kadastraal bekend sectie A, nr. 149/a4;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur
A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 15 april 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 1 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. MAN, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat M. VAN BEVER, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De gegevens van de zaak

1.1. De verzoeker dient op 4 mei 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (regularisatieaanvraag) voor werken en handelingen van geringe omvang, meer bepaald het plaatsen van gevelsteen rond een bestaande berging en het wijzigen van de achtergevel (door het plaatsen van vensters en het verplaatsen van de deuropening), op een perceel gelegen aan de Tervuursesteenweg 56 te Leuven, kadastraal bekend sectie A, nr. 149/a4.

De aanvraag betreft de regularisatie van verbouwingswerken aan een bestaande, vergunde berging.

De berging, met een oppervlakte van 5,48 m op 6,26 m (34,30 m²), maakt deel uit van een bijgebouw van 350,7 m² ingericht als studentenkamers, gelegen achter het hoofdgebouw.

Op 6 augustus 1966 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heverlee aan de vorige eigenaar van voornoemd perceel

een vergunning verleend voor het “bouwen van een studententehuis”. Volgens de verzoeker zou dit omvatten een hoofdgebouw met drie bouwlagen en een achterliggend bijgebouw van 96,60 m lengte voorzien voor gesloten garages.

Op 29 mei 1969 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heverlee de vergunning voor het “bouwen van de achterbouw volgens nieuw ingediende bouwplannen”. Volgens de verzoeker werd het bijgebouw ook ingericht als studentenkamers.

1.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in woongebied.

Het is ook gelegen binnen het beheersingsgebied van het door de Koning op 3 oktober 1958 goedgekeurd algemeen plan van aanleg “Heverlee”. Luidens dit algemeen plan van aanleg is het betrokken perceel gelegen in een “woningzone voor gesloten en gemengde bebouwing”.

1.3. Op 27 juni 1994 verleent de gemachtigde ambtenaar volgend ongunstig advies :

“ONGUNSTIG.

Volgens het gewestplan Leuven ligt het betrokken perceel in het woongebied en volgens het A.P.A.-Heverlee in de woningzone voor gesloten en gemengde bebouwing.

De voorgelegde regularisatieaanvraag waarbij een gevelsteen geplaatst wordt rond een bestaande berging en de achtergevel wordt gewijzigd, vertoont alle karakteristieken van een bijkomende studentenkamer, aansluitend bij de bestaande, op het betrokken perceel.

Dit gebouw is gelegen in de strook normaal bestemd als tuinzone. De maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte in deze strook is méér dan overschreden. Aldus besluit ik tot weigering van de bouwvergunning.
(...)”.

1.4. Bij besluit van 7 juli 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de gevraagde vergunning, om reden dat “het hier klaarblijkelijk gaat om huisvesting (studenten) in de tuinzone”.

1.5. Op 29 juli 1994 stelt de verzoeker tegen deze beslissing beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

1.6. Op 29 juni 1995 richt de verzoeker zich, bij gebreke van enige beslissing van de bestendige deputatie, met toepassing van artikel 55, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, tot de Vlaamse regering.

Op 22 december 1995 verwerpt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening het beroep van de verzoeker.

Dit is het bestreden besluit.

2. De gegrondheid van het beroep

2.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift in een eerste middel het volgende aan :

“Eerste middel, genomen uit de schending van het artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 7 april 1977, van het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1958, uit de schending van artikel 2 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en uit de schending van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting, het gelijkheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel,

Doordat, het bestreden besluit stelt dat de uitgevoerde werken een ‘duidelijke overtreding’ zouden betreffen, want dat het aanvragen van een bouwvergunning voor het regulariseren van de werken, uitgevoerd aan de bestaande berging, die als studentenkamer wordt gebruikt, met de bedoeling het gebruik van het bouwwerk als studentenkamer te bestendigen, een handelwijze zou zijn die ‘niet kan getolereerd worden’ en dus niet voor vergunning vatbaar zou zijn,

Terwijl, overeenkomstig het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7 april 1977 het betrokken perceel gelegen is in woonzone, en krachtens artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een woongebied bestemd is voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat overeenkomstig het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1958, het betrokken perceel gelegen is in een gebied dat bestemd is voor bebouwing in gesloten en gemengd verband, waarbij de bebouwing geenszins beperkt wordt tot een strook langsheen de bestaande wegenis, doch ook het binnengebied betreft, dat deze bestemming werd bevestigd door het latere gewestplan Leuven, en dat de

bestemmingsvoorschriften van dit Algemeen Plan van Aanleg derhalve blijven bestaan als specificering van de gewestplanbestemming,

En terwijl op het rechtsaangrenzend perceel een identieke situatie bestaat, nu voor dit perceel op 8 april 1967 een bouwvergunning werd verleend voor de bouw van studentenkamers en garages achter het bijgebouw van de woning,

Zodat, het bestreden besluit, door het weigeren van de regularisatieaanvraag voor het uitvoeren van kleine werken aan de achterste plaats van het bijgebouw, om te dienen als bijkomende studentenkamer, zoals dit uitdrukkelijk werd gespecificeerd tijdens de hoorzitting van de Minister, onder verwijzing naar de technische nota dd. 9 februari 1995, die samen met het beroep bij de Minister werd neergelegd, die geen oppervlakte- noch volumevermeerdering tot gevolg zullen hebben, zonder aan te geven waarom deze werken strijdig zouden zijn met de bestemmingsvoorschriften, zoals deze blijken uit artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uit het gewestplan Leuven en uit de bestemmingsvoorschriften van het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee, en zonder te specificeren waarom deze werken onverenigbaar zouden zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied, terwijl op het rechtsaangrenzend perceel een identieke situatie in het verleden wel reeds vergund werd, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij het eerste middel

1. Overeenkomstig het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7 april 1977, is het betrokken perceel gelegen in woonzone.

Artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat een woongebied bestemd is voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Het gewestplan Leuven heeft hiermee de bestemming bevestigd, die door het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1958, aan het perceel van beroeper was gegeven, zijnde een zone voor bebouwing in gesloten en gemengd verband.

Vermits het Algemeen Plan van Aanleg ten opzichte van het gewestplan het meest concrete bestemmingsplan is, blijven de bestemmingsvoorschriften van dit Algemeen Plan van Aanleg bestaan als specificering van de gewestplanbestemming (...).

2. Volgens artikel 2a van de stedenbouwkundige voorschriften bij het Algemeen Plan van Aanleg is de zone hoofdzakelijk bestemd voor woningen, op te richten in gesloten, groepsgewijze open- of halfopen verband.

De bouwzone is niet beperkt tot de strook langsheen de bestaande wegenis, maar omvat eveneens het gehele binnengebied. Het oprichten van nieuwbouw of het wijzigen van de bestemming van bestaande constructies is in de binnengebieden bijgevolg wel in overeenstemming met de zonering.

Een tuinstrook of open ruimte tussen de gebouwen wordt niet concreet op een bepaalde plaats opgelegd, maar moet worden voorzien in functie van de bestaande bebouwing in de omgeving en streven naar een verantwoorde ruimtelijke ordening.

Het Algemeen Plan van Aanleg schrijft derhalve geen zone non aedificandi voor, bijvoorbeeld aan de hand van een zone voor tuinen, zoals de Gemachtigde Ambtenaar ten onrechte liet uitschijnen in zijn advies aan het Schepencollege.

3. Wat betreft de ruimtelijke ordening van de eigendom, is het duidelijk dat deze reeds is vastgelegd in het verleden, doordat het College van Burgemeester

en Schepenen, bij beslissing van 6 augustus 1966, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de vorige eigenaars van het perceel een bouwvergunning heeft afgeleverd voor de bouw van een hoofdgebouw, met drie bouwlagen, en een achterliggend bijgebouw van 96,6 meter lang, voorzien voor gesloten garages.

Op 29 mei 1969 werd een bouwvergunning afgeleverd, waarbij het bijgebouw, zonder te raken aan haar inplanting of haar afmetingen, werd ingericht als studentenkamers.

Reeds vanaf 1969 wordt derhalve aanvaard dat het achterliggend gebied wordt aangewend voor de inplanting van wooneenheden voor studenten.

De werken, waarvan nu de regularisatie wordt gevraagd, slaan slechts op een zeer beperkte ruimte in het bijgebouw (34,3 m² op een totale oppervlakte van 350, 7m²), brengen geen wijziging aan de terreinbezetting aan, en hebben evenmin een oppervlakte-, noch een volumevermeerdering tot gevolg.

4. Wat betreft de bebouwing in de omgeving, dient verwezen te worden naar het rechtsaanpalende perceel, kadastraal bekend onder sectie A, nr. 149 d 3, waarop een identieke situatie bestaat.

Bij bouwvergunning dd. 8 april 1967 werd, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar (ref. stedenbouw 115/AB/2005), toelating verleend om op dit perceel, achter het bijgebouw van de woning, gelegen aan de Tervuursesteenweg nr. 54, een gebouw op te richten bestemd voor studentenkamers en garages op te richten, met een bouwdiepte van 98,58 meter.

Deze bijgebouwen zijn derhalve nog groter in omvang dan degene op het perceel van beroeper, en zijn eveneens gelegen in het binnengebied.

5. Een regularisatievergunning kan worden verleend indien de werken niet strijdig zijn met plannen van aanleg, verordeningen of verkavelingsvergunningen, noch met de goede plaatselijke ordening (...).

‘Het is dus logisch een dergelijke vergunning (zijnde een regularisatievergunning) onder dezelfde voorwaarden toe te staan, nl. voor zover geen voorschriften van plannen van aanleg, van bouw- of verkavelingsverordeningen of van een verkavelingsvergunning worden overtreden en voor zover de vergunning niet dient tot beveiliging van de aanvrager tegen eventuele strafrechtelijke vervolging. Bij het onderzoek van de aanvraag zal natuurlijk, zelfs in dit geval, moeten worden nagegaan of zij uit oogpunt van goede plaatselijke ordening aanvaardbaar voorkomt.’

6. Hierboven heeft beroeper aangetoond dat zijn regularisatieaanvraag, strekkende tot de regularisatie van kleine werken, zijnde het verplaatsen van een deur, het aanbrengen van vensters en het plaatsen van een nieuwe gevelsteen, in het achterste deel van het bijgebouw, perfect in overeenstemming is met het gewestplan Leuven, alsmede met de bestemmingsvoorschriften van het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee.

Beroeper heeft eveneens aangetoond dat de werken, waarvan de regularisatie wordt gevraagd, geen oppervlakte- of volumevermeerdering met zich brengen, en dus geen afbreuk doen aan de ruimtelijke ordening van het betrokken perceel, zoals dit reeds werd vastgelegd door de twee bouwvergunningen van respectievelijk 6 augustus 1966 en 29 mei 1969, en waarbij met deze laatste vergunning zelfs expliciet toelating werd verleend om het achterliggend bijgebouw in te richten als studentenkamers.

Tenslotte heeft beroeper verwezen naar de stedenbouwkundige aanleg van het rechtsaanpalend perceel, waar eveneens bij bouwvergunning van 8 april 1967 in het achterliggend gebied een bijgebouw, groter dan datgene wat opgericht werd op het perceel van beroeper, werd opgericht, en in gebruik werd genomen als studentenkamers.

7. Voorgaande argumentatie werd door beroeper uitdrukkelijk aangevoerd in zijn beroepsschrift, alsmede mondeling toegelicht, bij wege van zijn

raadsman, ter gelegenheid van de hoorzitting die heeft plaatsgevonden op 21 september 1995.

Het bestreden besluit verklaart op geen enkele manier waarom volgens de Minister het uitvoeren van enkele kleine werken in het achterste deel van het vergund gebouw, zonder dat dit een oppervlakte- of volumevermeerdering tot gevolg heeft, onverenigbaar zou zijn met de bestemmingsvoorschriften, zoals deze blijken uit het gewestplan, uit artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en uit het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee, of onverenigbaar zouden zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied, doch meent integendeel ten onrechte te kunnen volstaan met te stellen dat uit de hoorzitting en uit het fotomateriaal blijkt dat de berging reeds als studentenverblijf dienst deed, en dat het vragen van een regularisatie van de werken uitgevoerd aan deze berging, 'in wezen de bedoeling heeft het gebruik van het betrokken bouwwerk te bestendigen', dat 'dergelijke handelwijze (...) niet kan getolereerd worden' en dat er derhalve 'een duidelijke overtreding' zou begaan zijn.

De Minister heeft dan ook de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden.

Het eerste middel is gegrond”.

2.2. De verwerende partij repliceert hierop als volgt in haar memorie van antwoord :

“(...

Het middel faalt.

Immers:

- Het feit dat de door de aanvraag beoogde werken niet flagrant strijdig zijn met het gewestplan of met het APA Heverlee, geeft verzoeker nog geen automatisch recht op het verkrijgen van een bouwvergunning.

‘Zoëven hebben wij beklemtoond dat nooit een subjectief recht op het verkrijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning kan worden ingeroepen.

...

Een grond kan bv. in een bouwzone van een goedgekeurd plan van aanleg opgenomen zijn. In dat geval kan de bouw- of verkavelingsvergunning uiteindelijk niet geweigerd worden. Maar de eigenaar kan niettemin geen subjectief recht op het verkrijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning laten gelden.

Er kunnen allereerst andere wettelijke motieven zijn, b.v. de onvoldoende uitrusting van de aanpalende weg, waarom de vergunning tijdelijk kan of moet worden geweigerd. En ook wanneer dit niet het geval is moet de overheid niettemin over de goede plaatselijke ordening (bouwwijze, plaatsing van het gebouw enz.) waken. Dit geldt inzonderheid wanneer het betrokken plan geen B.P.A. is aangezien alleen dit laatste een meer gedetailleerde stedenbouwkundige ordening aangeeft. Voor de andere plannen van aanleg put de overheid deze bevoegdheid trouwens uit art. 45 par. 1 en 2 van de Stedenbouwwet en wat de gewestplannen betreft, bovendien uit art. 19 van het K.B. ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Ook het feit dat een gemeentelijke bouwverordening b.v. concrete regels stelt i.v.m. de wijze waarop bijgebouwen moeten worden opgericht, impliceert niet dat een dergelijk gebouw noodzakelijkerwijze moet worden toegestaan.’ (...)

- Het feit dat voor het hoofdgebouw en het bijgebouw destijds een vergunning werd afgegeven, rekening houdende met de bestemming als

studentenverblijf, impliceert niet dat thans ook automatisch de gevraagde vergunning moet worden verleend.

‘Een verkregen vergunning verleent geen recht op het verkrijgen van een andere vergunning.’ (...)

- Tot slot meent concludante dat het gelijkheidsbeginsel inzake niet kan spelen.

Zowel voor het perceel grond van verzoekers, als voor het rechtsaanpalende perceel, werd eind jaren '60 een bouwvergunning afgeleverd voor het optrekken van een gebouw bestemd voor studentenkamers. In een zelfde tijdsperiode werden gelijkaardige aanvragen destijds op volkomen gelijkaardige wijze behandeld. Thans echter kunnen de stedenbouwkundige inzichten en behoeften wel gewijzigd zijn t.o.v. 25 à 30 jaar eerder”.

2.3. De verzoeker antwoordt in zijn memorie van wederantwoord het volgende :

“3.1. Het Vlaamse Gewest betoogt dat het ‘niet flagrant strijdig’ zijn (wat dit ook moge betekenen) van de gevraagde regularisatievergunning met de planologische bestemming van het terrein (punt a), of het feit dat er in het verleden reeds bouwvergunningen werden afgeleverd voor de oprichting van het bijgebouw, en de aanwending ervan als studentenkamers (punt b), niet zou betekenen dat de verzoekende partij ook ‘automatisch’ recht zou hebben op een bouwvergunning.

De verzoekende partij heeft echter nergens in haar beroep tot nietigverklaring beweerd dat zij ‘automatisch’ recht zou hebben op een regularisatievergunning voor de aanpassingswerken aan de litigieuze berging.

Het beoordelen van een regularisatieaanvraag dient immers te gebeuren aan de hand van de criteria, die bij het beoordelen van elke andere bouwvergunningsaanvraag in aanmerking dienen genomen te worden, zijnde de planologische verenigbaarheid enerzijds, en de beoordeling vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ordening anderzijds :

‘(...)’.

Dit blijkt overigens ook uit de tekst van artikel 65, § 3 van de Stedenbouwwet, waaruit de mogelijkheid tot het toekennen van een regularisatievergunning wordt afgeleid.

Wat betreft de planologische verenigbaarheid, heeft de verzoekende partij in haar annulatieberoep aangetoond dat de regularisatieaanvraag perfect in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan Leuven (woonzone), alsmede met de meer specifieke voorschriften van het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Heverlee (zone hoofdzakelijk bestemd voor woningen op te richten in gesloten, groepsgewijze, open- of halfopen verband).

Wat de goede aanleg van de plaats betreft, heeft de verzoekende partij er in zijn annulatieberoep op gewezen dat de regularisatieaanvraag geen wijziging van de terreinbezetting en geen oppervlakte- noch volumevermeerdering tot gevolg heeft (zie technische nota landmeter-expert van onroerende goederen W. De Lannoy dd. 7 februari 1995). De gevraagde regularisatie betreft immers enkel het metsen van gevelsteen rond de berging en het aanbrengen van ramen en een deur, zodat de berging als studentenkamer zou kunnen gebruikt worden.

De ruimtelijke ordening van het perceel, zoals deze werd vastgelegd door het College door het vergunnen van de oprichting van het hoofdgebouw en het achterliggend bijgebouw op 6 augustus 1966, en het vergunnen van de inrichting van het bijgebouw als studentenkamers op 29 mei 1969, wordt met andere woorden integraal behouden.

Zeker gelet op de quasi identieke bebouwing en aanwending ervan als studentenkamers op het rechtsaanpalend perceel, kan dan ook bezwaarlijk voorgehouden worden dat het verlenen van de nu gevraagde regularisatievergunning de goede aanleg van de plaats in het gedrang zou brengen.

Wanneer de verzoekende partij derhalve meent recht te hebben op de gevraagde regularisatievergunning is dit niet omdat hij van oordeel is dat hij een 'automatisch' recht op deze vergunning zou hebben, zoals het Vlaamse Gewest tracht voor te houden, doch wel omdat in casu alle voorwaarden vervuld zijn, opdat de gevraagde regularisatievergunning zou kunnen verleend worden.

Overigens dient herhaald te worden dat de Minister de regularisatievergunning niet geweigerd heeft omdat hij de aanvraag planologisch onverenigbaar achtte, of omdat hij vond dat de gevraagde aanpassingswerken de goede aanleg van de plaats in het gedrang zouden brengen.

Het enige weigeringsmotief waarvan sprake in de bestreden beslissing is immers dat het een onaanvaardbare werkwijze zou zijn om met de gevraagde regularisatievergunning het gebruik van de berging als studentenkamer te willen bestendigen. Zoals reeds aangetoond in het annulatieberoep, is dit weigeringsmotief echter onzinnig, nu elke regularisatievergunning per definitie de 'regularisatie' van een reeds bestaande toestand beoogt.

3.2. Het Vlaamse Gewest tracht verder voor te houden dat de schending van het gelijkheidsbeginsel niet zou kunnen ingeroepen worden, omdat destijds de bouwvergunningsaanvragen voor het oprichten van de achtergelegen gebouwen, bestemd voor studentenkamers, op gelijke wijze zouden behandeld zijn voor het perceel van de verzoekende partij, en voor het rechtsaanpalend perceel.

De weigeringsbeslissing zou dan ook ingegeven zijn, aldus het Vlaamse Gewest, door de gewijzigde 'stedebouwkundige inzichten en behoeften' van de laatste 25 à 30 jaar.

In de ministeriële weigeringsbeslissing is echter op geen enkel ogenblik sprake, zelfs niet impliciet, van beweerde gewijzigde 'stedebouwkundige inzichten en behoeften' van de laatste 25 à 30 jaar, die het verlenen van de gevraagde regularisatievergunning in de weg zouden staan.

Nochtans dient elke individuele bestuurshandeling overeenkomstig de Wet van 29 juli 1991 formeel gemotiveerd te zijn, wat betekent dat op afdoende wijze de feitelijke en juridische overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen dienen vermeld te worden in de beslissing zelf :

(...).

De formele motiveringsverplichting is een substantieel vormvoorschrift, waarvan de miskennis leidt tot de niet-toepassing of vernietiging van de bestuurshandeling.

Een gebrekkige motivering kan niet verholpen worden door achteraf, bijvoorbeeld in een memorie van antwoord, motieven aan te voeren en/of toe te voegen :

(...).

In de mate dat het Vlaams Gewest derhalve nu voor het eerst, in haar memorie van antwoord, beweert dat de bestreden beslissing eigenlijk zou gesteund zijn op het motief van de vermeende gewijzigde stedebouwkundige inzichten en behoeften, is de bestreden beslissing op niet afdoende wijze gemotiveerd, en dient zij, wegens manifeste schending van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, te worden vernietigd.

Het middel is gegrond".

“Overwegende dat het een duidelijke overtreding betreft, waarbij onderhavige aanvraag, strekkende tot de verfraaiingswerken aan de berging, zoals geformuleerd in de bouwaanvraag, in wezen de bedoeling heeft het gebruik van het betrokken bouwwerk te bestendigen; dat dergelijke handelswijze - het indienen van de aanvraag onder het mom van het plaatsen van een gevelsteen omheen een berging, terwijl duidelijk is dat het thans reeds om een studentenverblijf gaat - niet kan getolereerd worden”.

Het is in de eerste plaats de aanvrager van de vergunning die de constructie kwalificeert waarvoor hij de stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Nadien komt het evenwel aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en om mede daarop steunende, de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

Uit de op 4 mei 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de verzoeker de werken kwalificeert als werken van geringe omvang en de vergunning vraagt voor het plaatsen van gevelsteen rond een bestaande berging en het wijzigen van de achtergevel.

De verzoeker geeft nergens op precieze wijze aan dat de wijzigingen aan de bestaande berging bedoeld zijn om deze berging om te vormen tot een studentenkamer. Uit de gegevens van de zaak blijkt evenwel dat de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van zijn advies, en het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven bij de beoordeling van de aanvraag, rekening hebben gehouden met de omstandigheid dat de werken bedoeld waren om in de bestaande berging een studentenkamer onder te brengen.

Uit het bestreden besluit blijkt bovendien dat de verzoeker tijdens de hoorzitting niet betwist heeft dat de berging als studentenkamer zal worden gebruikt.

Hieruit volgt dat de vergunningverlenende overheid, op het ogenblik dat zij haar beslissing diende te nemen, correct was ingelicht over het werkelijke gebruik van de te verbouwen ruimte, zodat het haar toekwam om, daarop steunend, de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zowel in feite als in

rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt, en uit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg, te toetsen.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt niet dat deze toetsing is gebeurd.

Het dient bijgevolg te worden vastgesteld dat de redengeving dat “het een duidelijke overtreding betreft” en dat “dergelijke handelswijze (...) niet kan getolereerd worden” niet kon volstaan als enige motief om de gevraagde vergunning te weigeren.

Het eerste middel is in die mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 22 december 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep van Marc WOUTERS ingesteld na afloop van de termijn waarbinnen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant moest betekend worden over een beroep ingesteld tegen de beslissing van 7 juli 1994 van het college van burgemeester en schepenen waarbij de vergunning is geweigerd voor het plaatsen van een gevelsteen rond een bestaande berging aan de Tervuursesteenweg 56 te Leuven, kadastraal bekend sectie A, nr. 149/a4;

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig april 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.