RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 184.844 van 26 juni 2008
in de zaak A. 60.640/X-9624.

In zake : de b.v.b.a. Bouwondernemingen Eddy ZEGERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpsesteenweg 187

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. TAELMAN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. Bouwondernemingen Eddy ZEGERS op 31 oktober 1994 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 7 juni 1994 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende verwerping van haar beroep tegen de beslissing van 5 augustus 1993 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij de vergunning wordt geweigerd tot het bouwen van een vrijstaande woning aan de Collemanstraat te Sint-Gillis-Waas (Sint Pauwels), kadastraal bekend sectie B, nr. 388;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 3 juli 2000 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 memories;

Gelet op de beschikking van 9 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 januari 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. DE MULDER, die loco advocaat P. TAELMAN 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. <u>Feiten</u>

1.1. Op 11 december 1992 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het gemeentebestuur van Sint-Gillis-Waas een aanvraag in tot het bouwen van een vrijstaande woning gelegen te Sint-Gillis-Waas, Collemanstraat, kadastraal bekend sectie B nr. 388.

Overeenkomstig het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, is het betrokken perceel gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waar een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 12 februari 1993 brengt de gemachtigde ambtenaar het volgend ongunstig advies uit :

> "ONGUNSTIG om volgende redenen :
> 1. Het ongunstig advies van het College van burgemeester en schepenen :
> 'Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een woonuitbreidingsgebied;
> Overwegende dat de gemeenteraad in de zitting van 4.10.90 het principe, tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg heeft goedgekeurd;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg (geen riolering, geen waterleiding, geen aardgas) : ongunstig advies'.

2. De woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw-sociale woningbouw tenzij de overheid over de ordening anders beslist heeft in het kader van een goedgekeurd B.P.A.. Deze gronden kunnen niet voor bebouwing vrijgegeven worden tenzij de noodzaak tot aansnijden wordt verantwoord door kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftestudie op gemeentelijk niveau;

Tevens kan niet aanvaard worden dat langs bestaande wegen stelselmatig de lintbebouwing verdergezet wordt".

1.3. Op 23 februari 1993 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas om de redenen vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar de gevraagde bouwvergunning geweigerd.

1.4. Door de verzoekende partij wordt op 24 mei 1993 bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen beroep ingesteld tegen voornoemde weigeringsbeslissing.

1.5. Op 5 augustus 1993 wordt dit beroep verworpen.

1.6. De verzoekende partij tekent tegen deze weigeringsbeslissing op 8 september 1993 bij de gemeenschapsminister beroep aan.

1.7. Bij besluit van 7 juni 1994 van de Vlaamse Gemeenschapsminister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden wordt het beroep van de verzoekende partij verworpen.

2. <u>Rechtspleging</u>

In haar laatste memorie werpt de verzoekende partij voor het eerst op dat de memorie van antwoord werd ingediend door de Vlaamse regering, in plaats van door de minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

Deze exceptie is laattijdig, nu ze reeds in de memorie van wederantwoord kon zijn aangevoerd.

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. Het enig middel is genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994 en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"doordat de aangevraagde bouwvergunning, zonder afdoende redengeving, geweigerd werd op grond van de motieven dat het bouwontwerp in een woonuitbreidingsgebied is gelegen en niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste straat, waar bij M.B. van 28 augustus 1991 in hetzelfde woonuitbreidingsgebied en langs dezelfde straat een verkavelingsvergunning werd verleend,

terwijl de grondwettelijke regels van de gelijkheid en niet-discriminatie uitsluiten dat er een verschil in behandeling van personen geschiedt, tenzij voor het criterium van onderscheid een objectieve en redelijke verantwoording bestaat en de aangewende middelen redelijkerwijze in evenredigheid zijn met het beoogde doel van de betrokken maatregel en terwijl de Motiveringswet vereist dat in de akte zelf de feitelijke en juridische overwegingen worden vermeld die afdoende de beslissing kunnen verantwoorden.

Toelichting :

De verzoekende partij vroeg een bouwvergunning aan in een woonuitbreidingsgebied, langsheen de Collemanstraat.

Bij M.B. van 28 augustus 1991 werd in dezelfde straat, in hetzelfde woonuitbreidingsgebied, een verkavelingsvergunning verleend. In deze beslissing wordt gesteld dat de 3,5 meter brede straat als voldoende uitgerust kan beschouwd worden. Voorts wordt overwogen: 'dat volgens de gangbare normen de aansnijding van een woonuitbreidingsgebied langs een uitgeruste weg kan toegestaan worden als de ordening reeds bepaald is of de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen niet in het gedrang gebracht worden; dat dit grote woonuitbreidingsgebied nog alle mogelijke ontsluitingsmogelijkheden kent; dat in casu alleen gebouwd zou worden langs een bestaande weg; ...'.

De verzoekende partij vroeg een bouwvergunning aan langs dezelfde weg. Niettemin wordt de vergunning geweigerd daar 'vergelijkende met een normale uitrustingsgraad van een woonstraat, de ... uitrusting als onvoldoende dient bestempeld'.

Deze uitrusting is nochtans geheel dezelfde als deze van het straatgedeelte waar de verkaveling werd vergund. De straatbreedte is gelijk. Er valt dan ook niet in te zien waarom de betrokken weg t.o.v. de verzoekende partij als onvoldoende uitgerust wordt beschouwd en bij de vermelde verkavelingsaanvraag wél als voldoende uitgerust werd bestempeld. Net zoals de verkavelaar was de verzoekende partij bereid op haar kosten de nodige nutsvoorzieningen aan te leggen. Dit element kan dan ook niet de ongelijke behandeling verantwoorden.

Het bouwontwerp van de verzoekende partij brengt voorts evenveel of even weinig de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied in het gedrang als de vergunde verkaveling. Niettemin werd de verkaveling vergund, en verzoeksters bouwvergunning geweigerd.

De verkavelingsaanvraag enerzijds en de bouwvergunningsaanvraag van de verzoekende partij anderzijds werden duidelijk niet aan hetzelfde criterium getoetst. De bouwvergunning ligt evengoed aan dezelfde even uitgeruste

bestaande weg, en brengt evenmin de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied in het gedrang.

In de aangevochten akte voerde de verwerende partij aan dat een woonuitbreidingsgebied niet voor bebouwing kan worden vrijgegeven tenzij de noodzaak tot aansnijding wordt verantwoord door een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftenstudie op gemeentelijk niveau. Ten aanzien van de verkavelingsvergunningsaanvraag werd zo'n woonbehoeftenstudie niet geëist. Dergelijke woonbehoeftenstudie wordt evenmin opgelegd door artikel 5. 1. 1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zodat deze redengeving een onwettige motivering uitmaakt.

Het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en de Motiveringswet zijn dan ook geschonden.

In haar beroepschrift had de verzoekende partij reeds gewezen op de bij M.B. van 28 augustus 1991 verleende verkavelingsvergunning. In de aangevochten akte wordt daaromtrent gesteld: ‘dat een verwijzing naar een eerder verleende (verkavelings)vergunning binnen hetzelfde gebied niet opgaat, gezien bewuste verkaveling aansluit bij een vanaf de Zandstraat tot in het woonuitbreidingsgebied indringende huizengroep aan weerszijden van de Collemanstraat, dat deze verkaveling zich bovendien situeert op meer dan 400m noordwaarts; dat de meest nabije, ten zuidoosten, in het woongebied gezoneerde bebouwing zich situeert op meer dan 200m; dat onderhavig ontwerp niet aansluit aan enige op die plaats reeds bestaande bebouwing’.

Deze motivering voor de ongelijke behandeling is niet afdoende.

Bij het verlenen van de verkavelingsvergunning werd in het geheel niet gewezen op de aansluiting bij een bestaande huizengroep. Dit gegeven werd niet mede in overweging genomen. Er werd enkel overwogen dat de verkaveling langs de weg gesitueerd was en de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang bracht”.

In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij nog :

“De verwerende partij beperkt zich in hoofdzaak tot het hernemen van delen van de motivering van het M.B. van 28 augustus 1991, waarbij een verkavelingsvergunning werd verleend, en van de aangevochten akte.

Nochtans blijkt uit deze motivering juist wel dat de aanvraag van de verzoekende partij en de verkavelingsvergunning op een ongelijke wijze werden beoordeeld.

In het M.B. van 28 augustus 1991 wordt omtrent de betrokken straat gesteld: ‘dat er een verharde asfaltweg is van 3,5 m breedte; dat er electriciteit aanwezig is; dat de verkavelaar bereid is op zijn kosten de bestaande riolering door te trekken; dat om deze redenen de weg als voldoende uitgerust kan worden beschouwd. ‘In de aangevochten akte wordt, omtrent dezelfde weg, gesteld dat die ‘gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende uitgerust is; dat er ter hoogte van het perceel de weg is voorzien van een 3, 00 m brede betonverharding; dat er geen nutsleidingen voorhanden zijn; dat de nutsleidingen slechts tot aan de eerder geciteerde, op ruime afstand gesitueerde woningen reiken; dat, vergelijkende met een normale uitrustingsgraad van een woonstraat, de beschreven uitrusting als onvoldoende dient bestempeld,’.

Het feit of de weg voldoende uitgerust is werd dan ook op ongelijke wijze beoordeeld. De uitrusting van de weg is identiek op beide plaatsen: er is betonverharding en electriciteit aanwezig. De verzoekende partij was, net zoals de verkavelaar, bereid in te staan voor de eigen nutsvoorzieningen.

In het M.B. van 28 augustus 1991 wordt voorts gesteld dat ‘volgens de gangbare normen de aansnijding van een woonuitbreidingsgebied langs een uitgeruste weg kan toegestaan worden als de ordening reeds bepaald is of de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen niet in het gedrang gebracht worden; dat dit grote woonuitbreidingsgebied nog alle mogelijke ontsluitingsmogelijkheden kent, dat in casu alleen gebouwd zou worden langs een bestaande weg; ... dat het verkavelingsontwerp, voor zover dit nodig was, een strook reserveert van 15 m breedte voor eventuele ontsluiting van het onmiddellijk achterliggend gebied; dat aldus voor deze strook van het woonuitbreidingsgebied de ordening als bepaald kan beschouwd worden en de aansnijding verantwoord is langs deze uitgeruste weg’. In de aangevochten akte wordt daarentegen gesteld: ‘Overwegende dat de overheid in huidig geval nog geen beslissing omtrent de ordening van dit grote woonuitbreidingsgebied, begrensd enerzijds door de bebouwing langs de wegen Zandstraat en Kipdorp en tot op 50,00 m aan de overzijde van de Collemanstraat anderzijds, heeft genomen; dat de gemeentelijke overheid geen enkel gegeven aanbrengt waaruit zou blijken dat voorliggend partikulier initiatief een dringende behoefte aan plaatselijke woningnood dient op te vangen, noch dat een aktief bouwbeleid, binnen de bestaande woonkernen uitgeput is; dat de ordening van dit grote en nog vrij gave woonuitbreidingsgebied op die plaats evenmin door feitelijke toestanden wordt beïnvloed, zodat dient gesteld dat het gebied in eerste instantie bestemd is voor groepswoningbouw ...’ In de aangevochten akte wordt tevens gesteld dat ‘woonuitbreidingsgebieden niet voor bebouwing kunnen vrijgegeven worden tenzij de noodzaak tot aansnijding wordt verantwoord door een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftenstudie op gemeentelijk niveau’.

De mogelijkheid tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied werd dan ook op ongelijke wijze beoordeeld. Ten overstaan van de verzoekende partij wordt een woonbehoeftenstudie geëist. Ten overstaan van de verkavelaar is die eis niet gesteld. De aanvraag van de verzoekende partij zou slechts kunnen worden ingewilligd indien een dringende behoefte aan plaatselijke woningnood diende opgevangen te worden. In het M.B. van 28 augustus 1991 wordt met geen woord gerept over woningnood, laat staan dat de verkavelingsaanvraag daaraan getoetst werd. De verkaveling werd vergund daar het aan een uitgeruste weg lag en de toekomstige ordening van de niet aangesneden deel van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang bracht. De bouwaanvraag van de verzoekende partij wordt geweigerd, hoewel het perceel aan dezelfde weg is gesitueerd en de toekomstige ordening van de niet aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied evenmin in het gedrang worden gebracht.

Het middel is dan ook gegrond”.

3.2.1. De bestreden beslissing weigert de vergunning om de reden dat nog geen beslissing genomen werd omtrent de ordening van het voorliggend woonuitbreidingsgebied, dat het bouwontwerp onverenigbaar is met de door het inrichtingsbesluit gestelde voorschriften en dat het een planmatig ordeningsbeleid in het gedrang brengt.

Het bestreden besluit overweegt bovendien, aangezien de verzoekende partij reeds in haar beroepsschrift verwees naar het ministerieel besluit van 28 augustus 1991 dat in hetzelfde woonuitbreidingsgebied een verkavelingsvergunning verleende, nog als volgt :

"Dat een verwijzing naar een eerder verleende (verkavelings)vergunning binnen hetzelfde gebied niet opgaat, gezien bewuste verkaveling aansluit bij een vanaf de Zandstraat tot in het woonuitbreidingsgebied indringende huizengroep aan weerszijden van de Collemanstraat; dat deze verkaveling zich bovendien situeert op meer van 400m noordwaarts; dat de meest nabije, ten zuidoosten, in het woongebied gezoneerde bebouwing zich situeert op meer dan 200(m); dat onderhavig ontwerp niet aansluit aan enige op die plaats reeds bestaande bebouwing".

Doorslaggevend wordt dus geacht dat het voorliggend ontwerp niet aansluit bij bestaande bebouwing.

Uit het administratief dossier blijkt dat de percelen met betrekking tot de verkavelingsvergunning waarnaar de verzoekende partij verwijst daarentegen wel aansluiten bij bestaande bebouwing.

Het besluit van de bestendige deputatie van 3 januari 1991 genomen over de verkavelingsaanvraag omschrijft de situering van de percelen bovendien als volgt :

"... dat de Collemanstraat een 3 m brede asfaltbaan is, met aan beide zijden begroeide en kleine langsgrachten;
dat langsheen de straat vanaf de provinciale baan tot aan onderhavig perceel een landelijke bebouwing voorkomt van eerder oude woningen, zowel alleenstaande als in rijbebouwing;
dat deze laatste werkmanshuisjes betreft, aan de overkant van onderhavige aanvraag;
dat zuidwaarts, eveneens aan de overkant, zich een recentere villa (nr. 23) bevindt, waarvan de bouwvergunning evenwel dateert van voor de opmaak van de gewestplannen; ...".

Beide aanvragen kunnen derhalve niet vergeleken worden en het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet geschonden zijn op dat punt.

Het feit dat het ministerieel besluit van 28 augustus 1991 zelf niet met zoveel woorden de aansluiting bij een bestaande huizengroep als argument aanvoert om de vergunning te verlenen, doet hieraan geen afbreuk.

3.2.2. Ook met betrekking tot de verwijzing in het bestreden besluit naar de onvoldoende uitgeruste weg, kan uit het administratief dossier opgemaakt worden dat de verkavelingsvergunning niet te vergelijken is met voorliggend besluit.

In de beslissing van de bestendige deputatie van 31 januari 1991 genomen over de aanvraag tot het verkavelen van het perceel in de Collemanstraat wordt met betrekking tot de uitrusting van de Collemanstraat ter hoogte van die percelen (kadastraal bekend sectie B, nrs. 370 en 371) gesteld :

"...dat in de Collemanstraat als nutsleidingen aanwezig zijn : electriciteit (luchtleidingen) en T.V. distributie tot aan de woning nr. 23, waterleiding tot woning nr. 12 (zijnde de laatste woning voor de aanvraag) en gasleiding tot woning nr. 8 (voorlaatste woning);

dat in het eerste gedeelte van de Collemanstraat een riolering aanwezig is afwaterend in de langsgrachten;...".

Het ministerieel besluit van 28 augustus 1991 overwoog in verband met de verkavelingsaanvraag :

"dat het onderzoek van dit dossier uitwijst dat de voorliggende weg voor een veertiental bestaande woningen als voldoende uitgerust beschouwd wordt; dat in redelijkheid dient aanvaard te worden dat het verlengde van de Collemanstraat met dezelfde basisinfrastructuur gelet op de plaatselijke aanleg ook als voldoende uitgerust kan beschouwd worden;

dat er een verharde asfaltweg is van 3,5 m breedte; dat er electriciteit aanwezig is; dat de verkavelaar bereid is op zijn kosten de bestaande riolering door te trekken; dat om deze redenen de weg als voldoende uitgerust kan beschouwd worden".

Het bestreden besluit overweegt dat "ter hoogte van het perceel van verzoeker geen nutsleidingen voorhanden zijn; dat de nutsleidingen slechts tot aan de eerder geciteerde, op ruime afstand gesitueerde woningen reiken; dat, vergelijkende met een normale uitrustingsgraad van een woonstraat, de beschreven uitrusting als onvoldoende dient bestempeld".

Derhalve zijn de beide aanvragen ook in dat opzicht niet vergelijkbaar.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, motiveert het bestreden besluit op basis van gegevens waarvan niet blijkt dat ze niet correct zijn, en op afdoende wijze, waarom de weg ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij niet voldoende uitgerust is.

3.2.3. Tenslotte verwijst de verzoekende partij nog naar de overweging in het bestreden besluit die stelt "dat ... woonuitbreidingsgebieden niet voor bebouwing kunnen vrijgegeven worden tenzij de noodzaak tot aansnijding wordt verantwoord door een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeftenstudie op gemeentelijk niveau".

De verzoekende partij ontwaart ook hier een schending van het gelijkheidsbeginsel aangezien zulke studie niet gevraagd geweest is in het kader van de verleende verkavelingsvergunning en zulks geen verplichting is voorzien bij het koninklijk besluit van 28 december 1972.

De verzoekende partij toont niet aan hoe in dit verband de bouwaanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, vergelijkbaar is met de bedoelde verkavelingsvergunning.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

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

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**