

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.011 van 17 februari 2010
in de zaak A. 163.361/X-12.346.**

In zake: 1. Marc VAN DROOGENBROECK
2. Linda BALON
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Theo Stevens
kantoor houdend te 9300 AALST
Karel Van De Woestijnestraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. Johan COPPENS
2. Marianne VAN LERBERGHE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Guido De Bruyn
kantoor houdend te 9300 AALST
Capucienenlaan 63
bij wie woonplaats wordt gekozen
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Annik Haegeman
kantoor houdend te 1081 BRUSSEL
Frans Gasthuislaan 21

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 juni 2005, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 7 september 2004 van de Vlaamse minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het
administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar, waardoor het besluit van
13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant,

waarbij aan Johan Coppens en Marianne Van Lerberghe de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een woning te Wemmel, Zavelberg 25, kadastraal bekend sectie A, nr. 707/z, haar rechtskracht herneemt.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 september 2005. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 november 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Theo Stevens, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Annik Haegeman, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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

3.1. Op 28 april 1992 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel aan de tussenkomende partijen een vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning”, op een perceel gelegen te Wemmel, Zavelberg 27 (thans nr. 25), kadastraal bekend sectie A, nr. 707/d (thans nr. 707/z). Bij de verlening van de voormelde vergunning wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde opvulregel.

3.2. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.3. Op 20 juni 1995 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de tussenkomende partijen aan het college een vergunning voor de “hernieuwing bouwaanvraag ééngesinswoning”. Op 12 september 1995 weigert het college deze aanvraag.

3.4. In een brief van 27 december 1995 stelt het gemeentebestuur van de gemeente Wemmel dat de op 28 april 1992 verleende bouwvergunning “rechtsgeldig blijft tot 31.12.1996”.

Begin januari 1996 vatten de tussenkomende partijen op het voornoemde perceel de werken aan.

3.5. Op 17 augustus 2001 wordt er, lastens de tussenkomende partijen, een proces-verbaal van bouwoverschrijding opgesteld, waarin vastgesteld wordt dat, ondanks de voornoemde weigeringsbeslissing van 12 september 1995, de tussenkomende partijen toch de woning hebben opgericht.

3.6. Op 27 augustus 2001 wordt in een navolgend proces-verbaal het volgende gesteld:

“Beschrijving van de overschrijding:

Op basis van een vergelijking van voormelde plannen en vaststellingen ter plaatse, gedaan vanop de openbare weg, stel ik vast dat de vergunde bouwplannen op volgende punten niet werden nageleefd:

- het gebouw werd tegenover de voorliggende straat 47 centimeter hoger ingeplant dan vermeld op de vergunning van 28 april 1992 en de grondaanvullingen tegen het gebouw en aansluitend aan het terras zijn hoger dan vermeld op de bouwvergunning;
- het gebouw doet tevens dienst als tandartspraktijk, terwijl volgens de oorspronkelijke vergunning uitsluitend sprake was van een eengezinswoning;
- de voorziene kelder aan de rechterzijde van het gebouw werd een garage; de raam- en deuropeningen aan de rechterzijde van het gebouw werden eveneens anders uitgevoerd;
- de voorziene garage en gedeelte van de kelder aan de linkerzijde van het gebouw werd een ruimte voor een tandartspraktijk en een anders ingedeelde en grotere kelder; de raamopeningen aan de linkerzijde van het gebouw werden eveneens anders uitgevoerd;
- het gebouw telt, in plaats van één, twee voordeuren, één die toegang geeft tot het private woongedeelte en één die toegang geeft tot de tandartspraktijk;
- de raamopeningen aan de achtergevel en de zijgevels werden anders dan vergund uitgevoerd;
- in het private woongedeelte - eerste verdieping werd de w.c. en traphal anders dan vergund uitgevoerd;
- op de tweede verdieping werd een logeerkamer ondergebracht en werd de douche en w.c. en de trappenhal anders dan vergund uitgevoerd.

Een afschrift van de vergunde bouwplannen, van de op 12 september 1995 geweigerde bouwplannen en van de plannen gevoegd bij de regularisatieaanvraag d.d. 13 oktober 2000 worden hierbij gevoegd

Administratieve afhandeling:

Deze bouwwerken werden uitgevoerd in strijd met de op 28 april 1992 afgeleverde bouwvergunning en ondanks de bouwweigering van 12 september 1995, en worden tot op heden instandgehouden.

De uitgevoerde bouwwerken zijn in overtreding met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

3.7. Op 31 oktober 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel de regularisatie van een “ééngesinswoning”, ingevolge het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, die, onder meer, van oordeel was dat “door de niet rechtsgeldige uitvoering van de bouwplannen (...) deze afgeleverde bouwvergunning als vervallen (wordt) beschouwd” en dat “de bestemming van de constructie (...) residentieel verblijf met praktijk (is niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf) en hierdoor niet verenigbaar met het planologisch voorschrift (...) voor agrarische gebieden”.

3.8. Op 12 september 2002 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen het voormelde collegebesluit van 31 oktober 2001. In die beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“Wat betreft deze wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwplannen dient te worden gesteld dat het hier wijzigingen zijn die het uitzicht van de woning niet fundamenteel wijzigen. De hoofdfunctie van het gebouw blijft evenzeer behouden als woonfunctie. Het voorzien van een praktijkruimte met een oppervlakte van $\pm 50 \text{ m}^2$ is geen vergunningsplichtige wijziging en kan geen voldoende reden zijn om de oorspronkelijke vergunning als vervallen te beschouwen. (...)

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden van een woning gelet op de kruipkelders die gewijzigd werden naar volwaardige kelders en garage. Het bouwvolume overschrijdt de 850 m^3 nuttige ruimte. Deze werd berekend met inbegrip van de kelderruimtes, de garage en de zolderverdieping (tot 2,50 m hoogte en minimum 1,50 m), exclusief de buitenmuren. Er werd een nuttige ruimte van meer dan 970 m^3 bekomen”.

3.9. Op 23 december 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de tussenkomende partijen aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel de vergunning voor “regularisatie bouwaanvraag eengezinswoning”. In de bij die aanvraag horende “verklarende nota” wordt gesteld dat “het (...) de bedoeling (is) van de eigenaars-bewoners, de opgerichte woning (1996) geregulariseerd te zien binnen het kader van het nieuwe decreet i.v.m. zonevreemde gebouwen”. Volgens de in die nota weergegeven berekening bedraagt het “nettobouwvolume” $849,7 \text{ m}^3$.

3.10. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent de aanvraag, dat plaatsvindt van 26 februari 2003 tot en met 28 maart 2003, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

3.11. Op 22 juli 2003 stelt de gemeentelijke bouwdienst in haar advies omtrent de aanvraag het volgende:

“huidige regularisatieaanvraag is zo goed als identiek aan de vroegere, op 31/10/2001 geweigerde regularisatieaanvraag. Het enige verschil bestaat erin dat thans t.g.v. huidige aanvraag 3 kelderruimten op het gelijkvloers (pas + 0,47 met een vrije hoogte van 2,46 m), zouden omgebouwd worden tot kruipruimten (met een vrije hoogte van 1,10 m). Door het opvullen van deze kelderruimten wordt volgens de berekeningen van architect J. Roels, de nuttige ruimte van de constructie van meer dan 970 m^3 , teruggebracht tot $849,7 \text{ m}^3$ ”.

3.12. Op 27 augustus 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies omtrent de aanvraag, die hij omschrijft als “regulariseren oprichten woning”. In dit advies wordt onder meer het volgende gesteld :

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De regularisatie van deze woning die gelegen is buiten een daartoe voorzien bestemmingsgebied, moet getoetst worden aan artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dat artikel is evenwel enkel toepasbaar op woningen of gebouwen die hoofdzakelijk vergund zijn. Bij een vergelijking van de vergunde plannen met de plannen die voorwerp uitmaken van deze regularisatie-aanvraag, kan eenvoudig vastgesteld worden dat de gerealiseerde toestand sterk afwijkt van de vergunde toestand. Het gebouw werd hoger ingeplant, er werd een tandartsenpraktijk ingericht, de voorziene kelder werd een garage, de raam- en deuropeningen werden anders uitgevoerd en de interne indeling is gewijzigd. Uit het bovenstaande volgt dat de gebouwde woning niet als een hoofdzakelijk vergunde woning kan worden aanzien, waardoor artikel 145bis niet toepasbaar is.

Daarom moet de toepassing van artikel 195quinquies onderzocht worden. Dit artikel bepaalt het volgende: ‘De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3/ vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor de vergunningsaanvragen, ingediend voor 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken en handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.’ In casu zijn de werken echter niet uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond. Bij de aanvang van de werken was dit perceel immers een onbebouwd perceel. Artikel 195quinquies is bijgevolg ook niet toepasbaar.

Daarom moet de aanvraag geweigerd worden op basis van de strijdigheid van de aanvraag met de bindende en verordenende voorschriften van het gewestplan, meer bepaald artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.

Algemene conclusie

Het ingediende ontwerp is omwille van de bestemming als woning in strijd met artikel 11 van het koninklijk besluit 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De afwijkingsmogelijkheid zoals bepaald in artikelen 145bis en 195quinquies van het decreet houdende de organisatie van ruimtelijke ordening is niet toepasbaar”.

3.13. Op 3 september 2003 weigert het college de vergunning te verlenen, met verwijzing naar het voormelde advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.14. Op 13 mei 2004 willigt de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college in. De deputatie omschrijft de aanvraag als “de regularisatie van de bouw van een eengezinswoning met een praktijkruimte op het gelijkvloers”.

In dit besluit wordt onder meer het volgende gesteld:

“Wat betreft deze wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwplannen dient te worden gesteld dat het hier wijzigingen zijn die het uitzicht van de woning niet fundamenteel wijzigen. De hoofdfunctie van het gebouw blijft evenzeer behouden als woonfunctie. Het voorzien van een praktijkruimte met een oppervlakte van $\pm 50 \text{ m}^2$ is geen vergunningsplichtige

wijziging en kan geen voldoende reden zijn om de oorspronkelijke vergunning als vervallen te beschouwen.

Het betreft een regularisatieaanvraag aan een woning die niet verkrot is en die als hoofdzakelijk vergund wordt beschouwd gelet op de vergunning verleend in 1992. Het aantal woongelegenheden blijft behouden op één. Wat betreft het nuttig volume wordt een gedeelte van de kelderverdieping omgevormd tot kruipkelder waardoor dit volume niet langer meegerekend moet worden in de berekening van het nuttig volume. Zoals blijkt uit de bijgevoegde berekeningen van de architect blijft het nuttig volume net beneden de maximaal toegelaten 850 m³.

3.15. Op 30 juni 2004 stelt de gemachtigde ambtenaar administratief beroep in tegen de beslissing van de deputatie. In het beroepsschrift wordt gesteld dat de deputatie eraan voorbij gaat dat het gebouw niet hoofdzakelijk vergund is, vermits de uitgevoerde werken op verscheidene punten afwijken van de vergunning. Bovendien beschouwt de deputatie volgens de gemachtigde ambtenaar de inrichting van een tandartsenpraktijk onterecht als een niet-vergunningsplichtige bestemmingswijziging.

3.16. Op 7 september 2004 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van de gemachtigde ambtenaar.

Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Overwegende dat de hoofdreden waarom de gemachtigde ambtenaar beroep instelde het feit is dat hij van oordeel is dat de woning niet kan aanzien worden als zijnde hoofdzakelijk vergund; dat uit vergelijking van de plannen blijkt dat de woning wel op de juiste plaats werd ingeplant en dezelfde buitenafmetingen heeft als voorgesteld in de vergunning; dat het aantal bouwlagen dezelfde is, zijnde kelder, gelijkvloers en verdieping, waarbij de kelder deels in de grond is. ingegraven; dat het hoofdvolume bijgevolg quasi hetzelfde is gebleven; dat de indeling van de ruimten nagenoeg overeenkomt met de vergunde plannen: enkel de inrichting van de kelderverdieping en de schikking van de trap en de overloop op het gelijkvloers en de verdieping werd anders uitgevoerd; dat wat betreft de ramen kan gesteld worden dat deze op het kelderniveau inderdaad anders werden uitgevoerd (ten gevolge van de tandartsenpraktijk); dat op het gelijkvloers enkel het raam ter hoogte van de badkamer en ter hoogte van het zitgedeelte werd gewijzigd; dat op de verdieping de ramen in de rechtergevel werden gewijzigd van één naar twee; dat de dakhelling dezelfde is gebleven;

Overwegende dat de woning 47 cm hoger werd ingeplant dan voorzien op de vergunde plannen; dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, hierover handelt; dat deze verhoging echter werd ingegeven vanuit de zorg tot het voldoende integreren van de woning in het bestaande landschap; dat het betreffende perceel immers een grote helling heeft, gezien de tuin achteraan zes meter hoger ligt dan het straatniveau; dat er dwars over het terrein tussen de linker- en rechterperceelgrens eveneens belangrijke hoogteverschillen zijn; dat de woning op een dergelijke wijze werd ingeplant dat het gelijkvloers aansluit bij het bestaande maaiveldpeil achter de woning, zodat de integratie met de bestaande omgeving zo optimaal mogelijk gebeurt en er ook geen

problemen kunnen optreden inzake wateroverlast; dat de verhoging vooraan slechts een helling van de garage-inrit met zich meebrengt van 1 centimeter per meter, gelet op de afstand van 35 meter ten opzichte van de straat; dat deze reliëfwijziging dan ook niet als overdreven kan worden beschouwd;

Overwegende dat uit bovenstaande beschrijving kan geconcludeerd worden dat de werken hoofdzakelijk overeenstemmen met de vergunning van 28 april 1992; dat dienvolgens kan gesteld worden dat onderhavige woning hoofdzakelijk vergund is; dat dienvolgens artikel 145bis kan toegepast worden; dat de wijzigingen ten opzichte van de vergunde plannen als een verbouwen binnen het bestaand volume kunnen beschouwd worden; dat de woning niet verkrot is; dat de woning als hoofdzakelijk vergund wordt geacht; dat het netto-volume van de woning ongeveer gelijk is aan 850 m²; dat het aantal woongelegenheden hetzelfde blijft;

Overwegende dat de tandartsenpraktijk een vergunningsplichtige functiewijziging betreft ten opzichte van de bestaande functie, zijnde wonen; dat artikel 3 van het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone het volgende stelt:

‘Met toepassing van artikel 145bis §2 van het decreet, kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald ‘kantoor- en dienstenfunctie’, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1/ de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2/ de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.’

Overwegende dat deze functiewijziging enkel kan worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden; dat binnen de ruimtelijke ordening de draagkracht omschreven wordt als het vermogen van de ruimte om op heden en in de toekomst allerlei menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren overschreden worden; dat de ruimtelijke draagkracht bijgevolg de maximale omvang en de aard van de functies in een bepaald gebied bepaalt;

Overwegende dat, zoals hoger gesteld, het gebouw als hoofdzakelijk vergund wordt geacht en niet verkrot is; dat de oppervlakte voor de tandartsenpraktijk 46.11 m² beslaat; dat de totale oppervlakte van het gebouw 327,30 m² bedraagt; dat de woning gelegen is tussen twee vergunde woningen, vlakbij een woongebied en ruimtelijk in deze omgeving geïntegreerd is; dat de goede ordening van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht en dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden; dat dienvolgens aan de voorwaarden gesteld in bovenstaand artikel 3 is voldaan;

Overwegende dat om alle voornoemde redenen de vergunning kan verleend worden; dat bijgevolg het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt verworpen”.

IV. Ontvankelijkheid

A. De aangevoerde excepties

In hun “eis tot tussenkomst” werpen de tussenkomende partijen de volgende excepties op:

“- aangaande de ontvankelijkheid

Dat waar verzoekers de ene procedure na de andere opstarten tegen eisers in tussenkomst het hoogst onwaarschijnlijk is dat deze pas op 18.04.2005 kennis namen van het Ministerieel Besluit, nu dit eerder reeds in andere procedures werd gemeld

- Belang

Dat verzoekers niet het minste belang kunnen hebben tot het voeren van een annulatieprocedure, nu zij geen hinder kunnen ondervinden van de vergunde woning, ingeplant tussen bestaande woningen en gelet op het feit dat verzoekers later dan eisers in tussenkomst kwamen wonen op huidig adres;

Dat verzoekers reeds een procedure opstarten voor de Vrederechter te Meise betreffende de ophoging van de achterliggende gronden en zij hierbij vordering stelden tot het herstel in oorspronkelijke staat;

Dat n.a.v. deze procedure gevoerd door verzoekers tegen eisers in tussenkomst voor de Vrederechter van het kanton Meise (AR. 01A380) deskundige Boogmans werd aangesteld en deze per 13.06.2005 tot het voorlopig besluit kwam dat :

- ... de grondaanhogingen op eigendom van verweerder (huidige eisers) hebben de waterafloop vanaf de achterste perceelsgrens niet zodanig gewijzigd dat al het water richting woning aanleggers wordt afgeleid; vanaf de tweede tussen-grenspaal was er wel een gedeeltelijke verhoging van de waterafloop mogelijk richting scheidingsgrens doch niet verder gezien het grondpeil van de tuin van aanleggers aldaar eveneens lichtjes afhelt naar de scheidingsgrens

- de uitgevoerde houten keermuur verhindert thans ook deze bijkomende waterafloop en de huidige niveauverschillen langs de scheidingsgrens en de huidige niveauverschillen zijn te verwaarlozen en benadelen geen enkel partij

...

Dat verzoekers m.a.w. reeds een procedure voeren voor de Vrederechter te Meise m.b.t. het reliëf en ook daar reeds (voorlopig) uit volgt dat zij geen benadeelde partij zijn, zodat zij dan ook geen belang kunnen hebben bij het voeren van huidig geding”.

B. Beoordeling

4.1. Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

De loutere bemerking dat “waar verzoekers de ene procedure na de andere opstarten tegen eisers in tussenkomst het hoogst onwaarschijnlijk is” dat de verzoekende partijen pas, zoals die zelf stellen, op 18 april 2005 kennis namen

van het bestreden besluit volstaat allerm minst als bewijs dat de verzoekende partijen eerder dan zij zelf aangeven kennis hadden van het bestreden besluit.

De argumentatie in de laatste memorie omtrent de tijdigheid van het annulatieberoep kon reeds in het verzoekschrift tot tussenkomst opgenomen zijn en is dus onontvankelijk wegens laattijdigheid.

4.2. De verzoekende partijen zijn eigenaars van de - ten opzichte van het gebouw waarop het bestreden besluit betrekking heeft - “onmiddellijk aanpalende woning”. Alleen al om die reden doen zij in principe blijken van het rechtens vereiste belang. De tussenkomende partijen tonen het tegendeel niet aan.

4.3. De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede submiddel van het eerste middel

Uiteenzetting van het middelonderdeel

In een “tweede submiddel” van het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Doordat de Minister het in voornoemde bepaling voorziene begrip ‘hoofdzakelijk vergund’ in draagwijdte, strekking en bedoeling heeft miskend bij het nemen van de thans bestreden beslissing.

Doordat de Minister tot het besluit komt dat de woning hoofdzakelijk vergund is - zodat artikel 14 bis kan toegepast worden - om reden dat de werken hoofdzakelijk overeenstemmen met de vergunning van 28 april 1992, niettegenstaande de onbetwistbare gegevenheid dat er sprake is van zowel ernstige en fundamentele afwijkingen van het aanvankelijk goedgekeurde plan (waarbij de woning 47 cm hoger werd ingeplant dan voorzien op de vergunde plannen, waarbij een tandartsenpraktijk werd ingericht in de garage, waarbij de garage anders werd ingeplant dan voorzien op het plan, waarbij de raamopeningen werden gewijzigd, waarbij de badkamer werd omgevormd tot logeerkamer, waarbij het terras niet voorzien werd en waarbij 2 toegangen werden voorzien ipv één) alsmede van een onvergunde functiewijziging.

Doordat de Minister van oordeel is dat voornoemde uitzonderingsbepaling te deze(n) kan worden ingeroepen en toegepast, zonder tevens vast te stellen dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad <door het toepassen van deze uitzonderingsregel>.

Terwijl de uitzonderingsbepaling voorzien in artikel 145 is (opdat een bestemmingsvoorschrift geen weigeringsgrond zou uitmaken bij de beoordeling

van een aanvraag) als vereiste stelt dat de woning, het gebouw of de constructie hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Terwijl in casu geen sprake kan zijn van een hoofdzakelijk vergunde woning, gezien de fundamentele afwijkingen op de vergunde plannen.

Terwijl voornoemde uitzonderingsbepaling tevens stelt dat al de afwijkingen voorzien in dit artikel slechts kunnen verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, derwijze dat de Minister de toepasselijkheid van artikel 145 bis op kwestieuze aanvraag slechts had kunnen weerhouden mits textueel - minstens impliciet - vast te stellen dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad werd door de afwijkingen op de vergunde plannen en de regularisatie van deze afwijkingen; het feit dat de goede ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. (...)

Terwijl de notie 'hoofdzakelijk vergund', zoals in het decreet ingeschreven op 19 juli 2002, inhoudt dat de essentiële delen van een woning effectief vergund dienen te zijn, hetgeen inhoudt dat niet geraakt werd aan het bestaande en vergund of vergund geachte hoofdvolume; terwijl zulks in casu niet het geval is, nu o.a. de kruipkelders werden gewijzigd naar volwaardige ruimten met garage en zelfstandige tandartsenpraktijk en onder het dak een volwaardige verdieping werd opgericht.

Terwijl bij een regularisatieaanvraag inzake verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen uitgegaan wordt van het vergunde deel van de constructie bij de beoordeling van de aanvraag tot regularisatie van de reeds gerealiseerde werken”.

Beoordeling

5.1. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit luidde artikel 145bis DRO als volgt:

“§ 1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

1/ het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume.

(...)

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

(...)

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

(...)

§ 2. De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6/, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen:

(...)
- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst”.

Zoals blijkt uit de woorden “ook wat de functie betreft” dient bij het oordeel of een gebouw hoofdzakelijk vergund is in de zin van § 1, derde lid, b), van het geciteerde artikel 145bis DRO de functie van het gebouw te worden betrokken.

5.2. Het bestreden besluit aanziet, enerzijds, de “wijzigingen ten opzichte van de vergunde plannen” als het verbouwen binnen het bestaande volume in de zin van § 1, eerste lid, 1/ van artikel 145bis DRO en beschouwt, anderzijds, de tandartsenpraktijk als een wijziging van de hoofdfunctie in de zin van § 2 van die bepaling.

Het bestreden besluit oordeelt dat de aanvraag betrekking heeft op een “hoofdzakelijk vergund” gebouw in de zin van het geciteerde artikel 145bis, § 1 DRO op grond van het feit dat op bouwfysisch vlak en wat betreft de inplanting “de werken hoofdzakelijk overeenstemmen met de vergunning van 28 april 1992”. Bij het oordeel of de gebouwde eengezinswoning met tandartsenpraktijk beschouwd kon worden als “hoofdzakelijk vergund” is de functie van het gebouw niet betrokken. Aldus miskent het bestreden besluit artikel 145bis, § 1, derde lid, b) DRO.

Bovendien blijkt de vergunningverlenende overheid er zonder meer van uit te zijn gegaan dat voor de in artikel 145bis, § 2 DRO bedoelde wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand gebouw, het volstaat dat het om een hoofdzakelijk vergund gebouw gaat, daar waar die bepaling betrekking heeft op bestaande vergunde gebouwen.

Aan het voorgaande wordt geen afbreuk gedaan door hetgeen de tussenkomen partijen in hun laatste memorie aanvoeren, met name dat een tandartspraktijk een complementaire functie is bij een woonfunctie en dat zij in de woonst géén praktijk uitbaten, noch uitgebaat hebben.

5.3. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 7 september 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar, waardoor het besluit van 13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, waarbij aan Johan Coppens en Marianne Van Lerberghe de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een woning te Wommel, Zavelberg 25, kadastraal bekend sectie A, nr. 707/z, haar rechtskracht herneemt.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens