

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.650 van 23 juni 2010
in de zaak A. 174.634/X-12.930.**

In zake: Ronald PEETERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ann Coolsaet
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Arthur Goemaerelei 69
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Renaat Broekmans
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Leopoldplein 29/2

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christian Lemache
kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
Tongersesteenweg 60
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 juli 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 april 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd tegen het besluit van 14 november 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de toekenning aan de verzoeker van de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van een zonevreemde woning aan de Nieuwe Heidestraat te Hasselt op een perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 61/h, en de vergunning wordt geweigerd.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Adjunct-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 partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 februari 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ann Coolsaet, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Gregory Goossens, die loco advocaat Christian Lemache verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-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. De verzoeker is eigenaar van een onroerend goed, gelegen aan de Nieuwe Heidestraat 31 te Hasselt op een perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 61/h.

Het betrokken perceel is, overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het betrokken gebouw werd in de jaren dertig vergund als een weekendhuis. Op 17 augustus 1976 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het weekendverblijf met een beperkte uitbreiding. In 1982 wordt het

oorspronkelijke gebouw door een brand getroffen, waarna het wederrechtelijk wordt heropgebouwd en uitgebreid. In 1988 verkrijgt de verzoeker de eigendom van het betrokken gebouw, dat tot dan toe aan zijn ouders toebehoorde. Tot tweemaal toe wordt een aanvraag van de verzoeker tot het verkrijgen van een regularisatievergunning geweigerd. Inmiddels werden ook twee processen-verbaal opgesteld tot vaststelling van de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

4. Op 31 januari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een nieuwe aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt voor de regularisatie van het verbouwen van een zonevreemde woning. In de beschrijvende nota bij die aanvraag wordt onder meer het volgende gesteld:

“Deze woning, oorspronkelijke weekendhuisje (...) werd vergund om te verbouwen in 1976. In 1982 is de woning afgebrand en weer opgericht. (...) De vergunde woning werd in 1982 bij de wederopbouw door de vorige eigenaar wel uitgebreid (...)”.

5. Op 30 mei 2002 geeft het college van burgemeester en schepenen een gunstig preadvies, dat luidt als volgt:

“Het betrokken terrein is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, conform het gewestplan Hasselt – Genk, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 03/04/1979. De aanvraag voor regularisatie van de niet vergunde uitbreidingen is ruimtelijk aanvaardbaar

- gezien er wordt uitgegaan van een vergunde constructie van voor 1962;
- gezien de bestaande woning als vergund kan beschouwd worden, conform het kadastraal uittreksel dd. 1940;
- gezien de aanvraag in overeenstemming is met het decreet betreffende zonevreemde woningen dd. 13/07/2001;
- gezien er in de wetgeving gesproken wordt over woning of gebouw;
- gezien het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal;
- gezien het gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg;
- gezien de ruimtelijke context dergelijk kleinschalig gebouw verdraagt;
- gezien het beperkte volume de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt;
- gezien er geen bezwaren werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Overwegende echter dat het college van burgemeester en schepenen slechts kan overgaan tot het afleveren van de vergunning na het bekomen van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar”.

6. Op 26 juni 2002 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, dat luidt als volgt:

“Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omgeving, het voorgestelde niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat de bedoelde constructie enkel als buitenverblijf werd vergund (met een beperkte oppervlakte volgens de logica van een buitenverblijf);

Overwegende dat bedoeld perceel zich situeert in een zone voor openbaar nut en dat op basis van deze ligging een bestemmingswijziging naar een volwaardige woning de ontwikkeling van dit gebied ernstig hypothekeert, wat ook in hoger beroep bij de minister duidelijk is gesteld;

Overwegende dat ook de voorliggende weg onvoldoende is uitgerust en op termijn, bij het eventueel toestaan van volwaardige woningen, zal leiden tot het aanleggen van volwaardige wegen waardoor eens te meer dit gebied verder zal worden aangetast waardoor de uiteindelijke ontwikkeling in functie van de gewestplanbestemming verder in het gedrang komt;

Overwegende dat, ondanks herhaalde weigeringen, de onvergunde ‘woning’ telkens weer werd aangepast en uitgebreid en dat thans een volwaardige ruime woning volledig wederrechtelijk is opgericht”.

7. Op 4 juli 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

8. Op 14 november 2002 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het door de verzoeker ingestelde administratief beroep in en verleent ze hem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

9. Op 27 november 2002 stelt de gemachtigde ambtenaar tegen deze beslissing administratief beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening. Hij steunt zijn beroep op de volgende gronden:

“Ik meen dit beroep te moeten instellen ter vrijwaring van de goede ordening aldaar.

De bestendige deputatie gaat niet of nauwelijks in op de weigeringsmotieven.

De constructie werd vergund voor recreatieve doeleinden en aldus beperkt in oppervlakte

De voorziene woning hypothekeert de ontwikkeling van de gemeenschapsvoorzieningen in dit gebied

De voorliggende weg is niet uitgerust voor normale woningbouw”.

10. Op 23 juni 2004 stuurt de verzoeker een rappelbrief naar de minister. Met een brief van 13 juli 2004 doet de verzoeker vervolgens uitdrukkelijk afstand van de rappelbrief en de eraan verbonden rechtsgevolgen.

11. Bij het bestreden besluit van 28 april 2006 willigt de Vlaamse minister het beroep van de gemachtigde ambtenaar in en vernietigt hij de beslissing

van de bestendige deputatie. Het bestreden besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“(…)

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van het wijzigen van het gebruik van een weekendverblijf naar residentiële woning en van het heropbouwen en uitbreiden van deze woning na een brand in 1982; dat in deze zaak reeds twee maal eerder een vergunningsaanvraag in hoger beroep door de minister werd afgewezen; dat tevens reeds twee maal een proces-verbaal werd opgesteld aangaande de feiten; dat het duidelijk is dat de beoogde, zuiver residentiële functie strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan;

Overwegende dat het oorspronkelijke buitenverblijf werd opgericht eind de jaren '30; dat op 17 augustus 1976 vergunning werd verleend voor het verbouwen van een weekendverblijf met een beperkte uitbreiding, waardoor het totaal vergund volume op 240 m³ kwam, met een bebouwde oppervlakte van 55m²; dat in 1982 dit weekendverblijf afbrandde, waarna het zonder enige vergunning werd heropgebouwd en uitgebreid met een garage en een veranda tot een totaal volume van 387m³ met een bebouwde oppervlakte van 115m²; dat de aanvrager het gebouw op 1 juli 1988 kocht van zijn ouders, en er permanent ging wonen; dat vervolgens op 14 oktober 1988 een bouwaanvraag werd ingediend voor het regulariseren van de toestand van het gebouw en het aanzienlijk uitbreiden van deze woning; dat de vergunning op 9 februari 1989 werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen; dat deze beslissing op 6 februari 1991 werd bevestigd bij ministerieel besluit, met als voornaamste reden dat de gebruikswijziging van weekendverblijf naar residentiële woning onaanvaardbaar werd geacht;

Overwegende dat vervolgens op 2 september 1993 en op 26 januari 1994 proces-verbaal werd opgemaakt tegen de wederrechtelijk uitgevoerde uitbreiding en tegen de gebruikswijziging;

Overwegende dat de appellant op 8 november 1993 een nieuwe bouwaanvraag indiende met als doel de bestaande toestand te regulariseren; dat ditmaal enkel de reeds uitgevoerde werken en de gebruikswijziging op de plannen werden aangeduid; dat ook ditmaal de vergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 7 april 1994; dat de bestendige deputatie het beroep inwilligde op 9 februari 1995, doch dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar werd bijgetreden bij ministerieel besluit d.d. 17 oktober 1995, waarbij ook toen weer uitdrukkelijk werd geoordeeld dat de doorgevoerde functiewijziging in strijd is met de bepalingen van het geldende gewestplan én met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat voorliggende aanvraag opnieuw de regularisatie van de sinds 1982 bestaande toestand beoogt; dat in die zin de momenteel voorliggende plannen identiek zijn als deze van de aanvraag geweigerd in 1995; dat als enig gewijzigd element het nieuwe decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals later gewijzigd, ingeroepen wordt; dat met name het decreet van 13 juli 2001 de uitzonderingsregels voor zonevreemde woningen toepasbaar maakte in alle niet ruimtelijk kwetsbare gebieden, en daarmee ook in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; dat de appellant van mening is dat met toepassing van deze nieuwe wetgeving zijn woning wel voor regularisatie in aanmerking komt;

Overwegende dat evenwel ook in het huidig geldende artikel 145 bis, § 1 nog steeds als toepassingsvoorwaarde wordt gesteld dat ‘de woning of het gebouw hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft’; dat dit hier heel duidelijk niet het geval is, waar juist de beoogde functiewijziging in voorgaande procedures steeds de hoofdreden was

tot weigering van de vergunning; dat ook nu niet voldaan is aan de voorwaarden tot toepassing van genoemd artikel 145bis;

Overwegende dat artikel 145 bis, § 2 duidelijk stelt dat de vergunningverlenende overheid, 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 kan 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, eventueel leegstaand landbouwbedrijf,...;
- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgenomen in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst;

Overwegende dat de bedoelde lijst werd vastgesteld met het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone; dat artikel 5 van dit besluit een mogelijkheid schept tot het vergunnen van een bestemmingswijziging naar maximaal één eengezinswoning, doch slechts onder strikte voorwaarden; dat artikel 145bis, §2 reeds uitdrukkelijk bepaalt dat het moet gaan om een bestaand, vergund gebouw; dat in onderhavig geval de woning integraal heropgebouwd is, veel groter dan dat het oorspronkelijk weekendverblijf was vergund; dat het hier in geen geval om een vergund gebouw gaat; dat bovendien bij decreet van 21 november 2003 aan genoemd artikel 145bis, §2, ook uitdrukkelijk werd toegevoegd dat de in het eerste lid, eerste gedachtestreep beschreven wijzigingen van gebruik eventueel gecombineerd kunnen worden met de onder §1, eerste lid, 1° tot en met 6° beschreven mogelijkheden; dat de in het eerste lid, tweede gedachtestreep beschreven wijzigingen van gebruik enkel kunnen worden toegestaan als het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie; dat het duidelijk uitgesloten is om herbouwen en uitbreiden overeenkomstig artikel 145bis, §1, met het wijzigen van de functie overeenkomstig artikel 145bis, §2, tweede streepje, te combineren; dat voorliggende aanvraag juist de regularisatie van deze combinatie beoogt;

Overwegende dat ook artikel 2, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 nog verder preciseert dat de functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 10 van dit besluit worden opgesomd, enkel kunnen worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex niet meer geschikt is voor de vergunde of vergund geachte functie op het moment van de aanvraag en bouwfysisch wel geschikt is voor de nieuwe functie; dat in onderhavig geval slechts kan worden vastgesteld dat het oorspronkelijke weekendverblijf, zijnde de laatst vergunde toestand, wel degelijk geschikt was als buitenverblijf, maar tevens veel te klein was om er permanent te verblijven; dat bijgevolg ook aan deze dwingende voorwaarde niet is voldaan;

Overwegende tenslotte dat artikel 2, § 3 van hetzelfde besluit van de Vlaamse regering duidelijk stelt dat de functiewijzigingen, die in artikel 4 tot en met 9 van dit besluit worden opgesomd, enkel kunnen worden toegestaan wanneer voldaan is aan de bepalingen van artikel 100, §1, eerste lid van het decreet; dat dit artikel bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, er geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder andere voor het bouwen van een woning; dat ongeacht de plaatselijke toestand, als minimale uitrusting wordt beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet dat in voorliggend dossier de gemeente bevestigde dat de voorliggende weg, die op de plannen slechts als een 'erfdienstbaarheid van doorgang' is aangegeven, niet verhard is, zodat het

perceel niet gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg; dat ook om deze reden er geen vergunning kan verleend worden;

Overwegende dat uit het voorgaande slechts kan worden geconcludeerd dat er geen wettelijke mogelijkheid is tot het verlenen van de vergunning; dat het gevraagde op verschillende punten strijdt met dwingende voorwaarden in de momenteel geldende wetgeving; dat overigens tevens wordt vastgesteld dat het gevraagde, door het inbrengen van een zonevreemde woning in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, het toekomstige gebruik van deze zone hypothekeert; dat in die zin de goede ruimtelijke ordening in gedrang komt; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient ingewilligd”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

12. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van “de redelijke termijn als beginsel van behoorlijk bestuur”.

De verzoeker stelt dat bij gebrek aan een vervaltermijn, de bestreden beslissing binnen een redelijke termijn moet worden genomen. Tussen het indienen van het beroep door de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie en het bestreden besluit is 3 jaar en 5 maand verstreken, wat een onredelijke termijn uitmaakt. Nergens blijkt dat deze termijn vereist was om het bestreden besluit te kunnen nemen. Het uitstel van de hoorzitting impliceert niet noodzakelijk een half jaar vertraging. De intrekking van de rappelbrief is er gekomen op telefonische vraag van een kabinetsmedewerker van de verwerende partij, die hem meedeelde dat een negatieve beslissing zou worden genomen indien hij de rappelbrief niet zou intrekken. Overigens blijft de redelijketermijneis ook na de intrekking van de rappelbrief gelden. Bij het onredelijk lang uitblijven van een beslissing mag de verzoekende partij ervan uitgaan dat zijn vergunning definitief is.

Beoordeling

13. Uit de uiteenzetting door de verzoeker kan worden opgemaakt dat het middel zo moet worden begrepen dat de schending wordt aangevoerd van artikel 53, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), zoals het van toepassing was op het ogenblik van het nemen van het bestreden besluit. Deze bepaling luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen alsook de gemachtigde ambtenaar kunnen bij de Vlaamse regering in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie tot verlening van een vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt tezelfder tijd ter kennis van de aanvrager en van de Vlaamse regering gebracht. Komt de gemachtigde ambtenaar in beroep, dan geeft deze daarvan bovendien kennis aan het college.

(...)

Van de beslissing van de Vlaamse regering wordt aan de partijen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd. Bij gebreke kan de aanvrager de zaak bij aangetekende brief aan de Vlaamse regering rappeleren.

Heeft de aanvrager geen beslissing ontvangen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen met ingang van de dag waarop de rappelbrief ter post is afgegeven, dan mag hij zonder verdere formaliteiten overgaan tot het uitvoeren van het werk of het verrichten van de handelingen, mits hij zich gedraagt naar de aanwijzingen van het dossier dat hij heeft ingediend, naar de decreten en verordeningen, met name naar de voorschriften van de goedgekeurde plannen van aanleg, alsmede naar de bepalingen van de verkavelingsvergunning; is het beroep door het college of de gemachtigde ambtenaar ingesteld, dan mag de aanvrager overgaan tot het uitvoeren van het werk of het verrichten van de handelingen, mits hij zich gedraagt naar de beslissing van de bestendige deputatie”.

Het toentertijd van kracht zijnde artikel 53, § 2bis, derde lid van hetzelfde decreet bepaalt dat de rappelbrief kan worden ingetrokken.

14. De termijn van zestig of vijfenzeventig dagen waarover de minister beschikt om zich uit te spreken over het administratief beroep is geen vervaltermijn, maar een termijn van orde. Zolang over het beroep geen uitspraak is gedaan, blijft de vergunning verleend door de bestendige deputatie geschorst. Uit de aangehaalde decretale bepaling blijkt dat eens de termijn van zestig of vijfenzeventig dagen is verstreken, de aanvrager een rappelbrief kan versturen teneinde een beslissing over zijn aanvraag te verkrijgen. In dit geval blijkt de verzoeker in eerste instantie gebruik te hebben gemaakt van deze decretale mogelijkheid om op korte termijn uitsluitel te krijgen. Bij een brief van 13 juli 2004 heeft hij evenwel, overeenkomstig artikel 53, § 2bis, derde lid van het gecoördineerde decreet, het rappel ingetrokken.

Door uitdrukkelijk afstand te doen van zijn rappelbrief, is de verzoeker er zelf de oorzaak van dat de minister er niet toe gehouden was om binnen de decretaal voorgeschreven termijn van dertig dagen nadat de rappelbrief ter post was afgegeven uitspraak te doen over het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie. Zijn betoog dat deze intrekking gebeurde onder druk van een kabinetsmedewerker van de verwerende partij wordt niet met concrete bewijzen ondersteunt en doet hoe dan ook geen afbreuk aan de

rechtsgevolgen van de intrekking van de rappelbrief. In die omstandigheden ligt geen schending voor van artikel 53, § 2 van het gecoördineerde decreet.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

15. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het erin vervatte gelijkheidsbeginsel en discriminatieverbod.

Hij argumenteert aan de hand van foto's en een liggingsplan dat zijn onmiddellijke burenen over gelijkaardige en vergunde woningen beschikken en er eveneens hun permanente hoofdverblijfplaats hebben. Het gegeven dat die vergunningen in het verleden werden afgeleverd, bevestigt de verenigbaarheid van de woonfunctie met de goede plaatselijke ordening aldaar. Hij legt tevens een regularisatievergunning voor van de toenmalige Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening waaruit blijkt dat de woning van een van zijn burenen verenigbaar werd geacht met de goede plaatselijke ordening. Ook al hebben zijn perceel en de percelen van zijn burenen volgens het gewestplan dezelfde stedenbouwkundige bestemming, wordt in zijn geval de woonfunctie niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

In zijn memorie van wederantwoord betwist de verzoeker nog dat zijn woning in het verleden volledig was afgebrand. De woning was uitgebrand maar niet verdwenen, waardoor de bestaande buitenconstructie kon worden behouden bij de heropbouw van de woning. Enkel de garage werd zonder vergunning omgevormd tot een slaapkamer en een stookruimte. Pas enkele jaren later werd de woning uitgebreid met een veranda. De verzoeker beoogt bijgevolg geenszins de vergunning van een volledig nieuw opgerichte, illegale en permanente woonst. Overigens wordt de woning, zoals blijkt uit de uittreksels van het bevolkingsregister, reeds sinds 1978 als permanente woonst gebruikt. De verwerende partij motiveert voorts niet waarom zijn woning de ontwikkeling van de gemeenschapsvoorzieningen hypothekeert. Die motivering was des te meer van belang, vermits het oorspronkelijk deel van de woning was vergund, er reeds meerdere en ook recent vergunde woningen in zijn onmiddellijke omgeving gelegen zijn en er nooit klachten van de naburige school over zijn woning zijn geweest. Hij betwist ook nog dat de woning niet zou gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste

weg. De weg is immers voorzien van alle nutsvoorzieningen en van straatverlichting en wordt door de gemeente onderhouden.

Beoordeling

16. Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk behandeld zijn of ongelijke gevallen gelijk behandeld zijn zonder dat er hiervoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. De verzoeker die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in zijn verzoekschrift aantonen.

Te dezen legt de verzoeker een besluit van 5 maart 1987 van de Gemeenschapsminister van Binnenlandse Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening voor, houdende de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan één van zijn burens. In tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt, kan uit deze stedenbouwkundige vergunning niet worden opgemaakt dat zij betrekking heeft op een situatie die in rechte en in feite vergelijkbaar is met de situatie waarin de verzoeker zich bevindt. De betrokken vergunning betreft immers een aanvraag die strekt tot het regulariseren van de wederrechtelijke verbouwing van een oorspronkelijk als permanente woning vergund gebouw tot een groter weekendverblijf, terwijl het bestreden besluit betrekking heeft op een aanvraag tot regularisatie van de verbouwing van een weekendverblijf dat wederrechtelijk werd heropgebouwd en uitgebreid na een brand in 1982. Het feit dat de verzoeker argumenteert dat zijn weekendverblijf in feite een woning is omdat het sinds de oorspronkelijke oprichting in de jaren dertig steeds als hoofdverblijfplaats voor de bewoners zou hebben gediend, doet geen afbreuk aan de objectieve verschillen tussen de situatie waarop de door de verzoeker aangehaalde vergunning betrekking heeft, enerzijds en zijn situatie anderzijds. Ook de stelling van de verzoeker dat het gebouw in 1982 niet volledig is afgebrand en dat de “bestaande buitenconstructie” behouden kon worden, doet hieraan geen afbreuk. In de gegeven omstandigheden is niet aangetoond dat het gaat om voldoende vergelijkbare situaties om met goed gevolg een schending van het gelijkheidsbeginsel aan te voeren.

Voor wat betreft de aangevoerde ongelijke behandeling ten overstaan van zijn overige burens voert de verzoeker geen concrete gegevens aan die het bestaan van een in feite en in rechte vergelijkbare situatie aantonen. De bij het verzoekschrift gevoegde foto's en het uittreksel uit het kadastraal plan volstaan hiertoe alleszins niet.

Eerst in de memorie van wederantwoord en bijgevolg op niet ontvankelijke wijze bekritiseert de verzoeker een weigeringsmotief van het

bestreden besluit, dat inhoudt dat de woning een hypotheek legt op de ontwikkeling van de gemeenschapsvoorzieningen. Met deze grief kan bijgevolg geen rekening worden gehouden, aangezien daarmee een nieuwe wending wordt gegeven aan het middel.

Het tweede middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

17. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van de materiële en de formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : de motiveringswet).

De verzoeker bekritiseert in dit middel verscheidene onderdelen van de motivering van het bestreden besluit.

De woning, die hij door een schenking van zijn ouders heeft verkregen, werd van bij de oprichting permanent bewoond. Dit blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister van zijn ouders op het betrokken adres, waaruit het weerlegbaar vermoeden blijkt dat zij op dit adres hun hoofdverblijfplaats hadden. De verwerende partij slaagt er niet in dit vermoeden te weerleggen. Uit de zinsnede “(...) woning, oorspronkelijke weekendhuisje (...)” in de toelichting bij de aanvraag kan geen bestemmingswijziging worden afgeleid. De bestemming van een goed is immers afhankelijk van andere criteria dan de benaming ervan in het dagelijkse taalgebruik. De bestemmingswijziging als hoofdreden voor de weigering van de vergunning mist bijgevolg feitelijke grondslag.

Verder betwist de verzoeker dat de woning na de brand in 1982 aanzienlijk werd uitgebreid. Bij de heropbouw werd enkel de garage omgevormd tot een slaapkamer en een sanitaire ruimte en werd een veranda aangebouwd. Daarbij werd vanuit de bestaande buitenstructuur vertrokken, zodat er geenszins sprake is van de oprichting van een nieuwe constructie. Hij betwist eveneens dat de oppervlakte van zijn woning 115 m² bedraagt. De huidige aanvraag betreft de regularisatie van de heropbouw na de brand. Voor de brand bevond de woning zich in een vergunde toestand, zodat het bestreden besluit er ten onrechte van uitgaat dat het gebouw niet was vergund.

Voorts betoogt hij dat de weg voldoende is uitgerust, vermits alle nutsvoorzieningen en openbare verlichting aanwezig zijn. Het bestreden besluit houdt enkel rekening met het onverhard karakter van de weg bij deze beoordeling.

Recent werd op een aanpalend perceel een school opgericht. Het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie zijn eveneens van oordeel dat de weg voldoende is uitgerust.

Ook bevinden zich meerdere vergunde woningen in de onmiddellijke omgeving, zodat het motief dat de aanvraag het toekomstig gebruik van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen hypothekeert, niet pertinent is.

De verzoeker argumenteert ook nog dat het bestreden besluit de argumenten die hij naar aanleiding van de hoorzitting heeft ontwikkeld, niet beantwoordt. Hoewel niet alle argumenten afzonderlijk moeten worden beantwoord, moet uit de beslissing blijken dat zijn argumentatie in aanmerking werd genomen en waarom er niet werd op ingegaan.

Beoordeling

18. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet, wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerst lid van het gecoördineerde decreet, dat aan de minister, wanneer hij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de motiveringswet.

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

De vergunningsaanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, betreft de regularisatie van een “weekendhuis”, zoals blijkt uit de plannen gevoegd bij de aanvraag. Dat blijkt uit het opschrift van het bij de ingediende aanvraag horende plan, alsook uit de beschrijvende nota waarin de verzoeker zelf melding maakt van “deze woning, oorspronkelijk weekendhuisje”. Uit de gegevens van het dossier blijkt voorts dat op 19 augustus 1976 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van een weekendverblijf. De door de verzoeker voorgelegde gegevens met betrekking tot inschrijvingen in het bevolkingsregister doen geen afbreuk aan deze kwalificatie in de voormelde bouwvergunning en in de aanvraag. De vergunningverlenende overheid vermocht bijgevolg te oordelen dat, voorzover er al een vergunde toestand is met betrekking tot het betrokken gebouw, de tot op het moment van het bestreden besluit vergunde functie die is van weekendhuis en

niet van woning en dat het gebouw bouwfysisch niet geschikt is voor de woningfunctie.

19. Wat betreft de uitbreiding van de woning overweegt het bestreden besluit:

“ (...) dat het duidelijk uitgesloten is om herbouwen en uitbreiden overeenkomstig artikel 145bis, §1, met het wijzigen van de functie overeenkomstig artikel 145bis, §2, tweede streepje, te combineren (...)”.

De verzoeker vermeldt zelf in de aanvraag dat de woning werd uitgebreid nadat ze is afgebrand in 1982. Uit de zo-even aangehaalde overweging van het bestreden besluit, blijkt dat het irrelevant is of die uitbreiding al dan niet “aanzienlijk” is en dat de het louter uitbreiden onverenigbaar is met een functiewijziging. In de mate dat het middel op deze grief is gesteund, kan het dan ook niet leiden tot de nietigheid van het bestreden besluit. Het argument van de verzoeker dat de woning voor de brand vergund was, is niet ter zake, vermits het geen afbreuk doet aan de motieven met betrekking tot de niet-vergunde functiewijziging en het niet-vergunde karakter van de woning zoals ze werd herbouwd.

20. Voorts stelt het bestreden besluit dat de weg waaraan de betrokken woning is gelegen onvoldoende is uitgerust, vermits hij niet is verhard. De verzoeker argumenteert dat alle nutsvoorzieningen en straatverlichting aanwezig zijn en dat de weg door de gemeente wordt onderhouden. Hij betwist evenwel niet dat de weg onverhard is. Dit middelonderdeel is niet gegrond.

21. Het motief dat de inbreng van een zonevreemde woning in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen het toekomstig gebruik van die zone hypothekeert, betreft een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

22. Tot slot is de minister niet verplicht om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op de tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten. Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid, als orgaan van het actief bestuur, duidelijk de redenen opgeeft waarop haar beslissing is gesteund, wat te dezen het geval is.

23. Het derde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt 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 drieëntwintig juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens