

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.209 van 22 april 2010
in de zaak A. 181.801/X-13.217.**

In zake: de n.v. IDEPLUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8850 AARDOOIE
Brugstraat 39
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 19 maart 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 15 januari 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 10 augustus 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, en waarbij de regularisatievergunning voor de bestemmingswijziging tot meergezinswoning van het gebouw aan de Hoogstraat 43-45, te Hamme, kadastraal bekend sectie B, nr. 698/v2 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.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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 maart 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo Goethals, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Veerle Tollenaere, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 6 april 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, “streckende tot het herschikken indeling gebouw voor burelen shops en stockageruimte” aan de Sint-Jansstraat-Hoogstraat te Hamme, kadastraal bekend sectie B, nr. 698/v2 op grond van volgende overwegingen:

“GUNSTIG, de aanvraag is quasi volledig gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s.

De bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op handelsfunctie. De aanvraag kan bijgevolg aanvaard worden rekening houdend met de omzendbrief van 3.1.92 aangaande de aard van de bedrijven die ondermeer in gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s kunnen worden toegelaten.

Er dient opgemerkt dat er in geen geval woongelegenheden in het project mogen opgenomen worden (behalve een eventuele conciërgewoning)”.

4. De verzoekende partij dient op 31 januari 2003 (datum van het ontvangsbewijs) een aanvraag tot regularisatie in van de bestemmingswijziging van

het voormelde gebouw aan de Hoogstraat 43-45. In de beschrijvende nota wordt volgende toelichting gegeven bij deze aanvraag:

“1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Origineel herenhuis, welke behoorde tot fabrieksgebouw Anciennes Ets. Van Damme gelegen in een KMO-zone, volgens het gewestplan werden vroeger de verdiepingen omgebouwd tot appartementen met samenvoeging van een aanpalende woning, ook gelegen in de KMO-zone.

Gelijkvloers: winkels+galerij

1^e verdieping: 2 appartementen en Bedrijvencentrum Hamme

2^e verdieping: 2 appartementen

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

Bestemmingswijziging van oorspronkelijk herenhuis: appartementsgebouw met 4 eenheden.

3. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Aanvraag in het kader van huidige éénmalige mogelijkheid tot regularisatie uiterlijk per 31-1-03.

4. INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN IN DE OMGEVING

Bestemmingswijziging van herenhuis, die later in de KMO-zone terechtgekomen is en welke omgebouwd werd tot 4 woningen waarvoor vroeger vermoedelijk nooit een bouwvergunning aangevraagd werd”.

5. Tijdens het openbaar onderzoek van 17 februari 2003 tot 17 maart 2003 worden geen bezwaren ingediend.

6. Op 26 maart 2003 geeft het college van burgemeester en schepenen een gunstig preadvies

7. Op 18 juni 2003 adviseert de gemachtigde ambtenaar ongunstig in de volgende bewoordingen:

“(…)

De aanvraag is volgens het gewestplan DENDERMONDE (KB 07/11/1978) gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 7.2.0. + 8.2.1.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

(…)

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

(…)

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan.

(…)

Het betreft hier een herenhuis gesitueerd in het centrum van de gemeente en behoorde tot een fabrieksgebouw. De aanvraag betreft de regularisatie van een bestemmingswijziging zijnde het inrichten van 2 appartementen op de eerste verdieping en eveneens 2 op de 2^e verdieping. Op het gelijkvloers is een winkelgallerij ingericht.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gezien de bestemming van het gebouw als strijdig te beschouwen is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan; Gezien de uitzonderingsbepalingen vervat in artikel 145 bis en artikel 195 quinquies van het decreet ruimtelijke ordening niet van toepassing zijn op deze bestemmingswijzigingen;

Gezien geen enkel wettelijk kader aanwezig is dat dergelijke bestemmingswijzigingen mogelijk maakt; (...)"

8. Op 24 juni 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning te verlenen.

9. De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 6 augustus 2003.

10. Op 11 september 2003 levert de bevoegde provinciale dienst een technisch verslag af waarin zij voorstelt het beroep te verwerpen. In een aanvullend verslag van 13 mei 2006 herziet zij haar mening, in de zin dat het beroep voorwaardelijk kan worden ingewilligd.

11. Op 10 augustus 2006 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in.

12. Op 12 september 2006 stelt de gemachtigde ambtenaar tegen deze beslissing beroep in. Hij geeft hierbij volgende redenen op:

“(..."

De aanvraag betreft de regularisatie van een bestemmingswijziging, meer bepaald het inrichten van 4 woongelegenheden in een gebouw dat gesitueerd is in een KMO-gebied.

Het betrokken gebouw was in de periode 1993-1994 in gebruik als bedrijfsruimte (toonzaal/burelen) bij een winkelcomplex langs de St-Jansstraat en de Hoogstraat te Hamme; dit blijkt duidelijk uit de plannen die voorgelegd werden naar aanleiding van een aanvraag tot herschikking van de indeling van het gebouwencomplex in functie van burelen, shops en stockageruimte.

Ter zake werd op 06.04.1993 een bouwvergunning verleend op basis van een gunstig advies van de gemachtigd ambtenaar, die als voorwaarde stelde dat er in geen geval woongelegenheden in het project mochten opgenomen worden (behalve een eventuele conciërgewoning).

Vermits er in 1993 geen bestaande woonfuncties in het gebouw aanwezig waren, kan de redenering van de Deputatie, waarin gesteld wordt dat er sinds

de jaren '70 twee wooneenheden aanwezig zijn (en waarvoor geen bestemmingswijziging nodig was) niet bijgetreden worden. De vergunning van 1993 verbood expliciet elke woonfunctie, anders dan een bedrijfswoning.

In die omstandigheden kan slechts besloten worden dat de afwijkingsbepalingen van art. 145 bis, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, niet kunnen toegepast worden.

Derhalve komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor inwilliging”.

De minister willigt het beroep van de gemachtigde ambtenaar in met de bestreden beslissing van 15 januari 2007.

IV. Onderzoek van de ontvankelijkheid

13. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de statutair rechtsgeldig samengestelde Raad van Bestuur de naar het recht vereiste beslissing om een procedure tot vernietiging van het bestreden besluit in te leiden, heeft genomen op 16 maart 2007.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

14. De verwerende partij werpt ook de exceptie van onontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging op omdat het verzoekschrift “uiterst beknopt” is met “een voor zover als mogelijk nog beknoptere uiteenzetting van de feiten”.

15. De bondigheid van de uiteenzetting van de feiten in het verzoekschrift waaraan het bestreden besluit ten andere is gevoegd door de verzoekende partij, belet te dezen de verwerende partij, noch de Raad van State, over de juiste toedracht van het geschil te zijn ingelicht.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de verzoekende partij

16. De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en “van de motiveringsplicht als algemeen rechtsbeginsel”.

De verzoekende partij betoogt in het verzoekschrift wat volgt:

“Dat de bestreden beslissing niet gesteund is op rechtsgeldige motieven en derhalve bovenvermelde bepalingen schendt.

Dat de feitelijke elementen welke aan de basis liggen van de genomen beslissing evenmin op een juiste wijze weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld werden.

Dat de feitelijke elementen welke aan de basis liggen van de motieven niet op een correcte wijze werden weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld”.

In de memorie van wederatwoord voegt zij daaraan toe wat volgt:

“Verzoekster hanteert niet tot twee maal toe hetzelfde middel zoals verweerster in haar memorie van antwoord vermeldt doch verzoekster hanteert twee verschillende argumenten ten einde het opgeworpen middel naar recht te laten gelden zoals hierna meer in het bijzonder wordt uiteengezet.

a) Verzoekster heeft enerzijds in haar verzoekschrift reeds aangegeven dat de bestreden beslissing niet is gesteund op rechtsgeldige motieven.

Verzoekster voert derhalve aan dat de motieven die aan de basis liggen van de beslissing niet RECHTSGELDIG zijn.

De bestreden beslissing is gesteund op art. 145bis par. 1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Voormeld artikel kon in casu niet worden aangewend ter motivering van de beslissing namelijk dat geen vergunning kon worden verleend.

Dat immers de woning gekend onder nr 45 ten allen tijde een woonfunctie heeft gehad.

De aankoopakte van verzoekster van 22 augustus 1996 vermeldt uitdrukkelijk dat het aangekochte pand een woonhuis uitmaakt dat gelegen is in een woonzone.

Het motief gesteund op voormeld art. 145bis par.1 is derhalve niet rechtsgeldig.

b) Verzoekster heeft anderzijds in haar verzoekschrift reeds aangegeven dat de bestreden beslissing de feitelijke elementen die aan de basis liggen van de genomen motieven niet op een juiste wijze heeft weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld en dat derhalve de feitelijke elementen die aan de basis liggen van de genomen beslissing niet op een juiste wijze zijn weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld.

Ook hieromtrent is hetzelfde feitelijk verkeerd aangenomen element aan de orde, namelijk dat voor een gedeelte een afzonderlijke stedenbouwkundige situatie voorhanden is en dat in de bestreden beslissing wel integendeel werd aangenomen dat deze deel uitmaakte van één en hetzelfde complex”.

Beoordeling

17. Overeenkomstig artikel 2, § 1, 3/ van het algemeen procedurereglement dient de verzoekende partij in het verzoekschrift een uiteenzetting te geven van de middelen die zij tot staving van het beroep tot nietigverklaring aanvoert. Onder middel wordt verstaan: de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden.

Het in het verzoekschrift uiteengezette middel kan slechts ontvankelijk worden genoemd in de mate dat het duidelijk en nauwkeurig werd geformuleerd derwijze dat het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de wederpartij niet werden geschonden. Het komt overigens de Raad van State niet toe een eigen constructie van het middel van de verzoekende partij in de plaats te stellen van haar uiteenzetting.

18. De verzoekende partij laat na in het verzoekschrift uiteen te zetten waarom het bestreden besluit volgens haar niet is gesteund op rechtsgeldige motieven of welke de feitelijke elementen volgens haar zijn die “niet op een correcte wijze werden weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld” en legt derhalve niet concreet uit hoe de aangevoerde motiveringsverplichting door de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing werd geschonden.

Het middel in het verzoekschrift werd aldus zo onduidelijk en onnauwkeurig geformuleerd dat het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de wederpartij werden geschonden.

Het middel is onontvankelijk.

19. De verduidelijking die de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord onder de bespreking van het eerste middel heeft aangebracht, kan de initiële onontvankelijkheid van dit middel niet wegnemen. Die verduidelijking moet dan ook begrepen worden als een nieuw middel dat, vermits het in het verzoekschrift had kunnen aangebracht worden, laattijdig is en derhalve onontvankelijk.

Tweede middel

Het standpunt van de verzoekende partij

20. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening “tenminste samen met de schending van de motiveringsplicht in die zin dat de feitelijke elementen die aan de grondslag liggen van de motieven en/of beslissing niet op een juiste wijze werden weergegeven, geïnterpreteerd en beoordeeld”.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“Dat in casu een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd voor het oorspronkelijk complex genoemd onder het huisnummer 43.

Dat deze stedenbouwkundige vergunning reeds dateert van het jaar 1992 en alsdan reeds één ‘bedrijfsleiders’ woning omvatte welke integraal deel uitmaakte van het volledig complex.

Het huisnummer 43 is reeds vergund sedert 1992 zodat art 145 bis van het voormelde Decreet ten onrechte werd ingeroepen voor wat betreft de beoordeling van de oorspronkelijke aanvraag desbetreffend.

Dat anderzijds het pand gekend onder huisnummer 45 pas door verzoekster werd verworven in het jaar 1996 en zij er pas alsdan eigenaar van is geworden. Dat de bestemming van het kwestieuze pand altijd een woonfunctie heeft gehad zodat op geen enkele wijze kan verwezen worden of toepassing kon worden gemaakt van art 145 bis van het voormelde Decreet om de betreffende stedenbouwkundige aanvraag te weigeren. Dat trouwens de woonfunctie niet in twijfel kon worden getrokken gezien het een woning is. Dat verzoekster enkel te kennen gaf desgevallend akkoord te gaan met een twee-appartementswoning i.p.v. met een vier-appartementswoning en dat derhalve geen melding kon worden gemaakt van deze omstandigheid om een andere beslissing te nemen.

Dat de feitelijke elementen die aan de grondslag liggen van de bestreden beslissing derhalve volkomen verkeerdelijk werden weergegeven, geïnterpreteerd en/of beoordeeld.

Dat dezelfde motieven werden aangewend terwijl het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op verschillende situaties die niet op dezelfde wijze beoordeeld werden.

Dat de overwegingen in de kwestieuze beslissing waarbij de motieven van de beslissing van de bestendige deputatie in twijfel worden getrokken evenmin onjuist zijn (sic) en dat deze motieven niet afdoende zijn”.

Beoordeling

21. Het bestreden besluit overweegt dienaangaande wat volgt:

“Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Dendermonde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen is in een gebied voor ambachtelijke, kleine en middelgrote ondernemingen; dat overeenkomstig artikel 8 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de gebieden bestemd voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard;

Overwegende dat kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat de voor de beoordeling relevante vaststellingen als volgt kunnen worden samengevat:

1/ De aanvraag strekt tot de regularisatie van een gebruikswijziging, meer bepaald het inrichten van een gebouw met vier woongelegenheden, gelegen aan de Hoogstraat te Hamme. De Hoogstraat is centraal gelegen in de dorpskom

van Hamme, en wordt langs beide zijden gekenmerkt door aaneengesloten rijbebouwing met een mix aan functies (hoofdzakelijk wonen en handel). Op het gewestplan is enkel betreffend perceel (bestaande uit een fabriekspand met bijbehorende directeurswoning) ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen - de rest van de straat en de omgeving is als woongebied ingekleurd. Volgens de kadastrale gegevens vormen het bedrijfsgebouw en de woning nog één kadastrale entiteit. De verbouwing heeft betrekking op de directeurswoning, gelegen aan de Hoogstraat en op de rechtsaanpalende woning. Deze werden zonder vergunning omgebouwd tot een wooncomplex van vier appartementen, verdeeld over de eerste en de tweede verdieping. Op het gelijkvloers bevindt zich een winkelruimte met galerij, vergund op 9 april 1993.

(...)

4/ Uit verder onderzoek tijdens de beroepsprocedure bij de minister blijkt dat de directeurswoning gelegen is in KMO-zone, maar dat de woning rechts ervan gelegen is in het woongebied. De zone voor KMO is op het gewestplan immers ingetekend als een rechthoek en bevat enkel perceel 698s2 en het achtergelegen perceel 698t2, beide in functie van het voormalige bedrijf. De verbouwing heeft echter niet alleen betrekking op een deel van het eerstgenoemde perceel, maar eveneens op perceel 697m2, dat niet gelegen is binnen de rechthoek KMO-zone volgens het gewestplan. Op het inplantingsplan van de aanvraag, en op alle documenten die bij de aanvraag hoorden, werd dit verkeerd aangeduid. De plannen duiden evenmin aan wat de vroegere toestand en functie was van de verschillende te onderscheiden ruimtes. Op dat vlak zijn de plannen, en daarmee ook de aanvraag, onvolledig en onvoldoende duidelijk.

5/ Op 9 april 1993 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herschikken van de indeling van een gebouw voor burelen en shops en stockageruimte. Deze plannen hadden enkel betrekking op de gebouwen en de directeurswoning gelegen in de KMO-zone. Enkel de linkerzijde van het gelijkvloers werd ingericht als winkels, de plannen geven geen functie op voor de rechterzijde van de directeurswoning. Op de verdiepingen werd echter wel, op de plaats waar nu een deel van de vier appartementen zijn voorzien, aangeduid dat deze ruimten burelen zouden bevatten. Deze vergunning werd afgeleverd op basis van volgende motivering:

‘Gunstig, de aanvraag is quasi volledig gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s. De bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op de handelsfunctie. De aanvraag kan bijgevolg aanvaard worden rekening houdend met de omzendbrief van 3 januari 1992 aangaande de aard van de bedrijven die ondermeer in gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s kunnen worden toegelaten. Er dient opgemerkt dat er in geen geval woongelegenheden in het project mogen opgenomen worden (behalve een eventuele conciërgewoning).’

De rechtsaanpalende woning werd op deze plannen niet aangeduid (omdat deze woning toen geen deel uitmaakte van de aanvraag) en in de huidige aanvraag wordt de vroegere functie ook niet vermeld, zodat op heden niet duidelijk is welke functie dit gebouw had, of over hoeveel woongelegenheden deze woning beschikte.

6/ Uit vergelijking van de plannen blijkt dat de winkelfunctie op het gelijkvloers reeds vergund werd in 1993, en dat daar nu geen uitbreiding van gevraagd wordt. De toepassing van artikel 6 van het besluit van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, zoals de bestendige deputatie aanhaalt, is dus in feite overbodig en niet van toepassing. Wel is - ook op de huidige plannen - nog steeds niet duidelijk wat de functie is van het gelijkvloerse rechtergedeelte van de directeurswoning en het gelijkvloers van het naastliggend gebouw. Op de eerste verdieping wordt, boven het gedeelte van

de winkels, een eerste appartement gesitueerd, het tweede appartement wordt deels in de directeurswoning en deels in het naastliggend gebouw voorzien. De tweede verdieping is volgens hetzelfde principe verbouwd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat 2 appartementen volledig gelegen zijn in KMO-zone, en dat 2 appartementen te paard zitten op twee bestemmingen: woongebied en KMO-zone.

7/ Als voorwaarde stelt de deputatie dat het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Wat dit 'bestaande' aantal is, wordt echter niet duidelijk omschreven in het besluit. In de overwegingen bij het besluit is op te maken dat de aanvragers twee uittreksels uit het bevolkingsregister hebben neergelegd waaruit zou blijken dat de voormalige directeurswoning reeds lange tijd als twee afzonderlijke woongelegenheden in gebruik is. De bestendige deputatie drukt echter in de besluitvorming niet duidelijk uit hoeveel woongelegenheden vergund worden: de ene directeurswoning, of de - volgens een interpretatie van het bevolkingsregister - twee reeds lang bestaande woongelegenheden, of de vier wederrechtelijk ingerichte appartementen. Er wordt ook niet vermeld wat dient te gebeuren met de ruimten die - in het eerste en tweede geval - niet zouden kunnen gebruikt worden als woongelegenheid.

8/ Uit de vergelijking van de vergunde plannen van 1993 en de huidige plannen blijkt duidelijk dat enkel het gelijkvloerse rechtse gedeelte van de directeurswoning zou kunnen ingericht geweest zijn als woning. Dit betreft een benaderende oppervlakte van circa 90 m². Uit de schikking van de ruimtes blijkt duidelijk dat hier slechts één woongelegenheid kon in onder gebracht worden.

In de KMO-zone was bijgevolg slechts één woning aanwezig, terwijl in deze zone nu 2 volwaardige appartementen en 2 'halve' appartementen gevraagd worden, die te paard zitten met het naastgelegen gebouw in woongebied.

9/ Artikel 145bis, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat - voor wat betreft zonevreemde gebouwen - de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling voor zover de aanvraag betrekking heeft op (onder andere) het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume.

Hieraan worden echter wel een aantal voorwaarden gesteld:

- 'a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
- b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;'

Het gebouw is niet verkrot en de aanvraag dateert van vóór 1 februari 2003, waardoor het aspect 'vergund geacht' vervalt. Het aantal woongelegenheden dient echter hetzelfde te blijven. Dit is hier duidelijk niet het geval: van 1 woning met burelen worden 2 volwaardige appartementen en 2 'halve' appartementen gemaakt. De aanvraag is dienvolgens niet voor vergunning vatbaar, want in strijd met artikel 145bis, §1 van bovenvermeld decreet.

Overwegende dat de aanvraag om voormelde redenen niet voor vergunning vatbaar is; dat daartoe het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd".

22. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat in het bestreden besluit terecht wordt vastgesteld dat de geweigerde plannen van de verzoekende partij niet aanduiden “wat de vroegere toestand en functie was van de verschillende te onderscheiden ruimtes” van het betrokken onroerend goed. Voorts blijkt dat op de op 9 april 1993 vergunde plannen geen functie werd opgegeven voor de rechterzijde van de directeurswoning en de rechtsaanpalende woning niet werd aangeduid en de vroegere functie van deze laatste woning op de geweigerde plannen niet wordt vermeld. Uit de vergelijking van de voormelde plannen leidt de verwerende partij in het bestreden besluit af dat enkel het gelijkvloerse rechtse gedeelte van de directeurwoning zou kunnen ingericht geweest zijn als woning en besluit daaruit dat in de KMO-zone slechts één woning aanwezig was.

23. De verzoekende partij toont niet aan dat deze vaststellingen en gevolgtrekkingen in het bestreden besluit aan de hand van de door de verzoekende partij verstrekte gegevens, foutief zijn door thans louter te affirmeren dat het pand met huisnummer 43 in 1992 “reeds één bedrijfsleiderswoning omvatte” en dat het pand met het huisnummer 45 “altijd een woonfunctie heeft gehad”.

In die omstandigheden kon in het bestreden besluit terecht worden besloten dat niet was voldaan aan de voorwaarde in artikel 145bis DRO dat het aantal woongelegenheden gelijk diende te blijven.

Het middel is niet gegrond.

Aanvullend middel

Het standpunt van de verzoekende partij

24. In de laatste memorie voert de verzoekende partij een nieuw middel aan, meer bepaald de schending van artikel 53, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het “beginsel van de wapengelijkheid”.

De verzoekende partij betoogt dat in het bestreden besluit ten onrechte werd aangenomen dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar ontvankelijk was. Volgens de verzoekende partij is niet aangetoond dat het administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar niet laattijdig was, blijkt uit de inventaris van de verwerende partij dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar niet op 12 maar op 14 september 2006 werd verstuurd waardoor de aanzegging van dit beroep haar niet toeliet te weten op welke datum het werd ingesteld zodat dit

beroep ook om die reden onontvankelijk was, en is het administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar ook onontvankelijk omdat haar bij de aanzegging ervan noch een inventaris noch de bouwvergunning van 6 april 1993 waarop dit beroep is gesteund, werden meegedeeld

Beoordeling

25. Middelen, ook indien deze de openbare orde raken, moeten, teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, in het verzoekschrift worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen, in welk geval die middelen ten laatste in het eerst mogelijke in de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen.

26. Wat betreft de eerste en de derde reden van onontvankelijkheid van het beroep van de gemachtigde ambtenaar houdt de verzoekende partij niet voor dat de grondslag ervan pas na haar verzoekschrift aan het licht is kunnen komen. Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat wat betreft de tweede reden van onontvankelijkheid van het administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar, de grondslag ervan eerst door de kennisname van de inventaris van de verwerende partij, meer bepaald de “brief aan de afdeling stedenbouwkundig beleid met lijst van de aangetekende zendingen van 14 september 2006” aan het licht zou zijn gekomen. De grondslag ervan zit immers vervat in de aanzeggingsbrief aan de verzoekende partij die niet betwist dat deze dateert van 12 september 2006 en derhalve vóór het inleiden van haar verzoekschrift op 19 maart 2007.

Het aanvullend middel is onontvankelijk.

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 tweeëntwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens