

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.921 van 8 juni 2009
in de zaak A. 133.140/X-11.311.**

In zake : 1. Marc HOLLANDER,
 2. Monique VAN VAERENBERGH,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat J.-F. DE BOCK,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Waterloo-sesteenweg 612

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

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

Gezien het verzoekschrift dat Marc HOLLANDER en Monique VAN VAERENBERGH op 17 februari 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 10 december 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van hun beroep ingesteld tegen de beslissing van 28 maart 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het uitbreiden en verenigen van twee woningen tot een woning (regularisatie) op een perceel gelegen te Sint-Genesius-Rode, Dragonderstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 126/p, 125/d3, r3 en 126/n;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 1 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 2 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. MOENS, die loco advocaat J.-F. DE BOCK verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 28 maart 2001 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een stedenbouwkundige vergunning voor de “Verbouwing, Uitbreiding en vereniging van 2 woonsten tot een Eengezinswoning”.

Uit de plannen bij de aanvraag blijkt dat het deels een regularisatie (de aanbouw achteraan de woningen) in deels een nieuwbouw (de eenmaking van de twee woningen en het plaatsen van een bijkomende aanbouw links naast de woning) betreft.

De woning zal zich uitstrekken over 3 kadastrale percelen en de aanbouw is achteraan tot op de achterperceelgrens gebouwd. De eigenares van het naast- en achterliggende perceel heeft hiervoor haar akkoord verleend.

De betrokken percelen zijn overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een woonpark. Ze vallen niet binnen het gebied van een bijzonder plan van aanleg of van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 3 april 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een gunstig advies om volgende redenen:

“- door beide woningen te verenigen tot één enkele wordt tegemoetgekomen aan de oppervlaktevereisten in de woonparken.
- sanering van de bestaande toestand door het slopen van een ontsierende garage.
- de betwiste aanbouw vervangt een destijds vergund afdak.
-schriftelijk akkoord van de betrokken aanpaler”.

1.3. Op 13 augustus 2001 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit.

Hij overweegt het volgende:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het ingediend ontwerp voorziet het samenvoegen en uitbreiden van twee woningen tot één woning, het slopen van een garage en het aanbouwen van een hall en woonkamer. Tevens wordt de reeds aangebouwde veranda-keuken geregulariseerd.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De veranda-keuken werd in de achterste perceelsgrens, met akkoord van de aanpaler aangebouwd. Langs de linkerzijde wordt een hall en woonkamer aangebouwd. In de tuinstrook wordt een garage gesloopt. De twee woningen worden intern verbouwd tot één woning. De bebouwde oppervlakte bedraagt minder dan 250m². De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is evenwel niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de inplanting tot tegen de achterste perceelsgrens bestendigt een slechte toestand door het creëren van een blinde gevel.

Algemene conclusie

De goede ordening van het gebied komt in het gedrang”.

1.4. Op 28 maart 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode de stedenbouwkundige vergunning.

1.5. Op 21 mei 2002 stellen de verzoekende partijen tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

In hun beroepschrift wijzen de verzoekende partijen er onder meer op dat reeds in 1967 een veranda achter de woning Dragonderstraat 50 was vergund en dat er zich minstens reeds in 1979 een constructie met blinde muur bevindt achter de woning met nr. 52a.

1.6. Op 10 december 2002 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het door de verzoekende partijen ingestelde administratief beroep.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Voorliggende aanvraag voldoet aan het planologisch voorschrift wat betreft de geringe woondichtheid door het samenvoegen van twee kleine woningen tot een eengezinswoning. Bijkomend bedraagt de totale bebouwde oppervlakte minder dan 250m² wat een richtcijfer is bij woningen gelegen in een woonpark

De twee kleine woningen en het naastgelegen perceel met garage werden aangekocht in 1990. De woning 52a (het meest rechtse gedeelte) kent reeds geruime tijd (naar alle waarschijnlijkheid van voor 1962) een kleine uitbouw tot op de huidige achterste perceelsgrens. In 1967 werd een vergunning verleend voor het bouwen van afdak aan de woning 52 over een diepte van 2.58 m (op de vergunde plannen aangeduid).

In het beroepsschrift wordt verwezen naar de beschrijving die door het kadaster werd gemaakt: ‘Bij de woning aan de Dragonderstraat 52 bevindt zich een veranda in metselwerk en betonramen met een plastieken afdak dat in gebruik werd genomen op 1 juni 1964. Bij de woning aan de Dragonderstraat 52a wordt de koer volledig dicht gebouwd, nl. een gedeelte in vaste materialen en de rest overdekt met een afdak.’

De toenmalige veranda en afdak werden afgebroken in de loop van de jaren negentig en herbouwd over een diepte van 3 m. De burens gingen akkoord met de voorgestelde herbouw. Het aangebouwd gedeelte werd uitgevoerd in metselwerk en voor het dak werden in plaats van golfplaten dakpannen genomen. Hierdoor zijn de gebruikte materialen in harmonie met de bestaande omliggende bebouwing. De aanpalende eigenaar bevestigt door een schrijven bijgevoegd bij het beroepsschrift uitdrukkelijk akkoord te gaan met de bestaande situatie en stelt dat bij het verdwijnen van deze muur zijn privacy zal verstoord worden.

Niettemin dienen bij een aanvraag tot herbouw, de vandaag geldende stedenbouwkundige regels in acht genomen te worden. Het is noodzakelijk dat de herbouw in overeenstemming wordt gebracht met de algemeen gehanteerde regels en begrippen van een goede stedenbouwkundige ordening. Deze bepalen onder andere dat een minimum van 3 m bouwvrije strook dient gerespecteerd te blijven. Enkel wanneer tot een overeenkomst wordt gekomen met de aanpalende eigenaar tot de aankoop van een 3 m brede strook naast de huidige gemene muur kan voorliggende aanvraag voor vergunning in overweging genomen worden.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep niet inwilligen om volgende reden:

- de herbouw van de voormalige veranda en afdak tot keuken, wasplaats en doucheruimte werd uitgevoerd zonder rekening te houden met de algemeen gehanteerde regels en begrippen van een goede stedenbouwkundige ordening. Het voorzien van een 3 m bouwvrije strook is een minimum om voorliggende aanvraag in overweging te kunnen nemen”.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen machtsoverschrijding aan, alsook de schending van op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit niet motiveert waarom het bouwen van een muur op een strook van minder dan drie meter van het aanpalende perceel op zich niet verenigbaar zou zijn met de goede stedenbouwkundige ordening, temeer daar de vorige eigenaars van de woning wel een vergunning hebben gekregen om te bouwen tot de achterste perceelgrens. Vervolgens wijzen de verzoekende partijen erop dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de omstandigheden eigen aan de zaak, zoals het belang van de verzoekende partijen, van de aanpalende eigenaar of van de gemeente Sint-Genesius-Rode. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het bestreden besluit extra diende gemotiveerd te worden, gelet op het gunstige preadvies van de gemeente Sint-Genesius-Rode.

2.1.1.2. In hun laatste memorie benadrukken de verzoekende partijen nog dat zij niet begrijpen waarom de oude constructie wel op de bouwvrije strook mocht geplaatst worden, waarom dit niet het geval is voor de nieuwe constructie en wat het belang is van de 3 meter bouwvrije strook. De burens hebben niet alleen hun akkoord verleend met de constructie, maar verkiezen bovendien die situatie.

2.1.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdelen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. In de akte moeten de juridische en feitelijke overwegingen worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en deze moeten afdoende zijn.

Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze wet “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”.

Uit deze bepaling volgt dan ook dat op het stuk van de motiveringsverplichting, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet van suppltoire aard is.

Rekening houdend met de bepaling van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), die aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dient vastgesteld te worden dat het bestreden besluit niet onder de toepassing van laatstgenoemde wet valt.

De ingeroepen schending van de motiveringsverplichting moet in de gegeven omstandigheden dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

2.1.2.2. Uit de stukken in het dossier blijkt dat een in 1967 verleende stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een afdak met een gegolfd plastic dak tot op 1,20m van de perceelgrens, ter hoogte van het huisnummer 52. Ter hoogte van het huisnummer 52a was er aanvankelijk een koer tussen het bestaande woonhuis en de achterste perceelgrens, die later evenwel werd dichtgebouwd met, zoals de verzoekende partijen in hun beroepschrift weergeven, “een gedeelte in vaste materialen en de rest overdekt met een afdak”.

Het bestreden besluit vermocht evenwel te oordelen dat de bestemming van de betrokken percelen als woonpark, gelet op “de algemeen gehanteerde regels en begrippen van een goede stedenbouwkundige ordening”, zich verzet tegen de uitbreiding van de woning in metselwerk tot tegen de perceelgrens en dat een vrije strook van 3 meter in acht moet worden genomen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motivering niet afdoende zou zijn.

Gelet op het feit dat de in het verleden afgegeven bouwvergunning betrekking had op een plastic afdak van een beperkte omvang en met een afstand van 1,20m tot de perceelgrens, was de overheid er niet toe gehouden in het bestreden besluit uiteen te zetten waarom die vergunning in het verleden wel kon worden verleend en de huidige aanvraag, die de regularisatie betreft van een volledige uitbreiding van de woning tot op de perceelgrens, niet kan worden ingewilligd.

Aangezien de zo-even uiteengezette redengeving afdoende blijkt om het bestreden besluit te schragen, is niet vereist dat in de motivering wordt

ingegaan op de overige gegevens die de verzoekende partijen aanvoeren, met name het standpunt van de eigenares van het achter- en naastliggende perceel en het gunstig preadvies van de gemeente Sint-Genesius-Rode.

2.1.3. Het eerste middel is niet gegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1.1. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen machtsoverschrijding aan, alsook de schending van de interne motiveringsplicht, van “het beginsel van behoorlijk bestuur” en van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel.

Zij stellen in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de omstandigheden eigen aan de zaak, met het bijzonder karakter van de plaatselijke situatie, met de antecedenten van de zaak en met het preadvies van de gemeente en het akkoord van de buur. Aldus heeft ze ook onzorgvuldig gehandeld. De verwerende partij heeft niet alle relevante factoren in overweging genomen. Zo hield zij er geen rekening mee dat op het perceel aan de Dragonderstraat 52a en op het perceel aan de Dragonderstraat 52 respectievelijk reeds een “constructie (...) met haar blinde gevel op de perceelsgrens” en een “veranda in vaste en niet vaste materialen” aanwezig was. Beide constructies waren in het verleden reeds vergund en de te regulariseren werken betreffen niet meer dan het verlengen van de bestaande gevel. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met het verbeterde uitzicht, de aanzienlijke sanering en de verbetering van de plaatselijke situatie omwille van de gebruikte materialen. Ook met het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen en met de wil van de aanpalende burens werd geen rekening gehouden, evenmin als met de bijzondere vorm en ligging van de percelen.

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij een beslissing heeft getroffen op een onredelijke wijze en in wanverhouding tot het door haar nagestreefde doel.

Zij stellen dat de bestreden beslissing onredelijk zou zijn omdat ze gebaseerd is op het niet respecteren van de 3 meter bouwvrije strook terwijl de burens niet alleen akkoord zijn gegaan met de constructie maar ook uitdrukkelijk hebben laten weten dat ze wensen dat de constructie niet verwijderd wordt. Het is ook onredelijk om te stellen dat een blinde gevel op de perceelsgrens een slechte toestand veroorzaakt, terwijl vaststaat dat de bestaande muur ter hoogte van

huisnummer 52a destijds niet als onverenigbaar werd aanzien en deze muur geen burenhinder veroorzaakt. Minstens is de weigeringsbeslissing buiten proportie.

2.2.1.2. In hun laatste memorie benadrukken de verzoekende partijen nog dat er reeds op meer dan een derde van de lengte van de perceelgrens een blinde gevel bestond, die nooit een probleem heeft gevormd. Zij benadrukken eveneens het belang van het preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

2.2.2.1. In de mate dat het eerste middelonderdeel betrekking heeft op de schending van de interne motiveringsplicht voor wat betreft de beoordeling van de regularisatieaanvraag, kan verwezen worden naar de bespreking van het eerste middel.

In de mate dat in het eerste middelonderdeel de schending wordt aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel, tonen de verzoekende partijen niet aan in welke mate de beoordeling in het bestreden besluit op onzorgvuldige wijze zou zijn gebeurd, temeer daar blijkt dat een omstandig onderzoek heeft plaatsgevonden van de vroegere situatie op de betrokken percelen en van de in het verleden afgegeven vergunning en dat het bestreden besluit rekening houdt met de resultaten van dit onderzoek.

2.2.2.2. Voor wat het tweede middelonderdeel betreft, waarin de schending van het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel wordt aangevoerd, vermocht de overheid te oordelen dat het standpunt van de eigenares van het achter- en naastliggende perceel niet relevant is indien de uitbreiding van de woning tot op de perceelgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is.

Nog daargelaten de vraag of de overheid bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag gebonden is door de aanwezigheid van in het verleden vergunde constructies of van constructies waarvoor een vermoeden bestaat dat ze als vergund moeten worden beschouwd, maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat het dichtbouwen van de koer ter hoogte van huisnummer 52a heeft plaatsgevonden vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, derwijze dat die constructie volgens de toentertijd geldende regeling vermoed kon worden te zijn vergund. In die omstandigheden kan hun bewering niet met goed gevolg worden ingeroepen om een schending aan te tonen van het redelijkheids- of het evenredigheidsbeginsel.

2.2.3. Het tweede middel is ongegrond.

2.3. Derde middel

2.3.1.1. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gelijkheids- en het discriminatiebeginsel bedoeld in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het beginsel “patere legem quam ipse fecisti”.

Zij stellen in een eerste middelonderdeel dat de overheid zich niet aan haar beleidslijn houdt door ervan uit te gaan dat de kwestieuze constructie niet meer verenigbaar is met de goede stedenbouwkundige ordening. De blinde muur tot op de perceelgrens aan huisnummer 52a werd indertijd niet als onverenigbaar beschouwd met de goede stedenbouwkundige ordening, maar thans wordt hen de mogelijkheid ontzegd deze muur te verlengen. Deze verschillende behandeling berust niet op objectieve criteria en is niet evenredig ten aanzien van het nagestreefde doel.

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de overheid in de buurt andere constructies op een perceelgrens heeft toegestaan. Zij verwijzen naar twee garages en een garage met woningkamer op de eerste verdieping respectievelijk aan de Dragonderstraat nr. 54, 52d en 61.

2.3.1.2. In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen nog aan dat het niet relevant is of de constructie die op de bouwvrije strook gebouwd wordt een garage betreft of een bijgebouw en of die constructie geplaatst wordt aan de achterkant of aan de zijkant van een perceel.

2.3.2.1. De verzoekende partijen tonen in het eerste middelonderdeel niet aan dat de voorheen bestaande blinde gevel over de volledige breedte van het perceel met huisnummer 52a het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige beoordeling die leidde tot een vergunning. In die omstandigheden kunnen zij niet met goed gevolg aanvoeren dat de overheid zich niet aan haar beleidslijn zou houden door de regularisatie van de nieuwe werken te weigeren.

2.3.2.2. Met betrekking tot het tweede middelonderdeel brengen de verzoekende partijen onvoldoende gegevens aan waaruit blijkt dat de andere gevallen waarnaar zij verwijzen, voldoende vergelijkbaar zouden zijn met hun situatie. Zij maken met name niet duidelijk hoe een garage vergelijkbaar is met een

uitbreiding en een vereniging van 2 woningen, die over de volle breedte wordt gebouwd tot op de achterperceelgrens. Bovendien geeft zij niet weer of de garages gelegen zijn aan een achterperceelgrens, dan wel aan een zijperceelgrens.

2.3.3. Het derde middel is niet gegrond.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.