

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 198.260 van 26 november 2009
in de zaak A. 151.818/X-11.898.**

In zake : Ernest DE JONGH,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. ERARD,
kantoor houdende te 1703 SCHEPDAAL,
Oudstrijdersstraat 30

tegen :

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

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Ernest DE JONGH op 14 mei 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van “A.- het besluit van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 4 maart 2004 (...) waarbij zijn beroep ‘tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WEZEMBEEK-OPPEM van 18/2/2003 waarbij de gedeeltelijke vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de verbouwing van twee eengezinswoningen tot drie appartementen en de bouw van vier garageboxen, de regularisatie van de verbouwing van een achterliggend bijgebouw tot twee woongelegenheden, de regularisatie van 17 garageboxen en van een hangar op een perceel grond gelegen Mechelsesteenweg 194-196 te WEZEMBEEK-OPPEM, kadastraal bekend afdeling 2 sectie D nummer 225s, nummer 225t, nummer 225v niet wordt ingewilligd voor de delen B, C en D en voorzover deel A van de aanvraag blijft bestaan onder de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar’. (...) B.- het advies van de gemachtigde ambtenaar van 28 januari 2003 (...) voor zover het betreft : 1) het ongunstig advies voor: de eerste garage achter de achtergevel van het appartement op het gelijkvloers, de twee achtergelegen woningen (gebouw B), de 17 garageboxen (gebouw C), de hangar (gebouw D) 2) én de opgelegde voorwaarden (...)”;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 19 april 2007 die de neerlegging ter
griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
het verzoek tot voortzetting van de procedure van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 5 juni 2009 waarbij de terechtzitting
bepaald wordt op 26 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. ERARD, die verschijnt
voor de verzoekende partij, en van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor
de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-
afdelingshoofd F. DE BUEL;

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. De verzoeker is sedert 31 augustus 1990 eigenaar van een
onroerend goed gelegen te Wezembeek-Oppem, Mechelsesteenweg 196, kadastraal
bekend sectie D, nrs. 225/t en 225/v. Hij is tevens sedert 21 december 2000 eigenaar
van een onroerend goed gelegen te Wezembeek-Oppem, Mechelsesteenweg 194,
kadastraal bekend sectie D, nr. 225/s.

Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977
vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zijn de voormelde percelen gelegen
in woongebied. Zij zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd

bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

1.2. Bij beslissing van 5 augustus 1964 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem wordt een vergunning verleend voor het bouwen van “15 hangars voor kampeeraanhangwagens”, volgens het bijbehorend plan in te planten 11,80 meter achter de woning nr. 196 aan de Mechelsesteenweg, op de rechterperceelgrens.

1.3. Bij beslissing van 16 juni 1965 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem wordt een vergunning geweigerd voor een bijkomende woongelegenheid (4,42 meter op 13,86 meter), volgens het bijbehorend plan in te planten 41 meter achter de woning nr. 194 aan de Mechelsesteenweg, op de linkerperceelgrens.

1.4. Luidens een op 1 juli 1986 verleden notariële akte van verdeling en verkoop wordt het perceel, gelegen Mechelsesteenweg nrs. 194 en 196 achteraan gesplitst. Blijkens het bij die akte horend plan bevindt zich op de rechterperceelgrens een constructie tot aan de achterste perceelgrens. Op de linkerperceelgrens bevindt zich een constructie van meer dan 13,86 meter, alsmede, aan dezelfde zijde, een tweede constructie, gelegen tot tegen de achterste perceelgrens.

1.5. Op 6 september 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem de vergunning voor “verbouwing en gedeeltelijke herbouw” met betrekking tot het onroerend goed gelegen aan de Mechelsesteenweg, nrs. 194 en 196.

Blijkens de bij de voormelde aanvraag horende plannen en de “beschrijvende nota”, waarin onder meer wordt gesteld dat “er geen enkele stedenbouwkundige vergunning bestaat voor de constructies”, beoogt de aanvraag het verbouwen en het uitbreiden van twee woningen tot meergezinswoningen en het bouwen van vier garageboxen (deel A), het verbouwen van achterliggende bijgebouwen tot twee bungalows (deel B), het bouwen van zeventien boxen (deel C) en het bouwen van een hangar (deel D).

1.6. Tijdens het openbaar onderzoek over de voormelde aanvraag, wordt een collectief bezwaar ingediend.

1.7. Op 28 januari 2003 verleent de gemachtigde ambtenaar een gedeeltelijk gunstig advies over de aanvraag. Dit advies luidt als volgt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het hoofdgebouw is gelegen in een omgeving ,die gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing. Het gaat om smalle en diepe percelen.

Op het links aanpalend perceel bestaat een gebouw waarvan de grote bouwdiepte, ook op de verdieping, kenmerkend is.

Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een eengezinswoning ,waarvan de bouwdiepte binnen de normen blijft. Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de tuinstrook volledig verhard is.

Ter vervollediging van het dossier wordt een kopie gevoegd van het kadastraal plan, dat is bijgehouden tot 1962, en waaruit de oppervlakte van de bebouwing op het perceel en in de omgeving in deze periode wordt aangegeven.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project is omwille van de bestemming in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het voorstel voorziet :

A) de verbouwing en uitbreiding van beide woningen tot een meergezinswoning + het bouwen van 4 garageboxen:

Op het gelijkvloers wordt een tweekamerappartement voorzien, waarvan de bouwdiepte in de linker perceelsgrens ca. 14,10 m bedraagt. Op de eerste- en dakverdieping worden twee duplexappartementen voorzien. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt ca. 10,10 m, wat overeenstemt met de diepte van de bebouwing in de omgeving.

De meergezinswoning blijft beperkt tot twee woonlagen en is in overeenstemming met art. 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Op de eerste verdieping is een dakterras aangelegd, dat voldoet aan de bepalingen betreffende de lichten en zichten.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Door het college van burgemeester en schepenen wordt voorgesteld de 4 garageboxen te aanvaarden in functie van de 3 aanvaardbare appartementen. De eerste garagebox wordt ingeplant op 1,52 m achter de achtergevel van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, waardoor de gewenste openheid van de tuinstrook wordt geschaad. Om deze reden, gelet op het aantal appartementen, gelet op de bestaande toestand op het links aanpalend perceel en teneinde enige openheid te verkrijgen tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, kunnen 3 garageboxen aanvaard worden en dient een open groene ruimte voorzien te worden ter vervanging van de eerste garage. Deze sanering zal het woongenot van het appartement op het gelijkvloers ten goede komen.

B) Aansluitend op de vier garages werden in de linker perceelsgrens 2 woongelegenheden gebouwd (oorspronkelijke bijgebouwen?). Uit de beschikbare gegevens blijkt dat deze gebouwen werden opgericht na 1962. Dit gebouw werd opgericht in de linker perceelsgrens en heeft een totale diepte van ca. 20,20 m. De oprichting en instandhouding van deze constructie geeft samen

met de overige garages (C) en de hangar (D) aanleiding tot een overdreven terreinbezetting en een niet te rechtvaardigen aantasting van het normaal te verwachten open en groene karakter van de tuinstrook. Bovendien is het gebouw omwille van de bestemming (voor bewoning) in de strook normaal bestemd voor tuinen onaanvaardbaar.

C) De 17 garageboxen in de rechter perceelsgrens geven samen met de woongebouwen B en met de hangaar D aanleiding tot een overdreven terreinbezetting. De totale bouwdiepte bedraagt ca.44,70 m, wat niet in verhouding is met de diepte van de (bij)gebouwen in de omgeving. De inplanting in de rechter perceelsgrens geeft aanleiding tot een verdere uitbreiding van bijgebouwen op het rechts aanpalend perceel. Bovendien wordt het normaal te verwachten rustig en groene karakter van de tuinstrook omwille van de bestemming -garages- met de bijhorende verharding totaal teniet gedaan.

D) Om dezelfde redenen kan de regularisatie van de hangar niet aanvaard worden. Dit voorstel geeft samen met de gebouwen B en C aanleiding tot een overdreven terreinbezetting en doet afbreuk aan het normaal te verwachten groene karakter van de tuinstrook. Dit gebouw wordt ingeplant in de achterste perceelsgrens en op ca. 0,20 m van de linker perceelsgrens. Dergelijke inplanting, op 0,20 m uit de linker perceelsgrens, biedt niet de gewenste openheid in de tuinstrook.

Algemene conclusie

Het ingediende ontwerp (gebouwen A) is MET UITZONDERING VAN

-) de eerste garage achter de achtergevel van het appartement op het gelijkvloers,
-) de twee woningen (gebouw B),
-) de 17 garages (gebouw C) en
-) de hangar (gebouw D)

verenigbaar met de omgeving voor zover bovendien aan volgende voorwaarde wordt voldaan

(...)

Advies:

GUNSTIG voor

-) het verbouwen van twee woningen tot 3 appartementen (gebouw A)
-) en voor het behoud van 3 garages

ONGUNSTIG voor

-) de eerste garage achter de achtergevel van het appartement op het gelijkvloers
-) de twee achtergelegen woningen (gebouw B)
-) de 17 garageboxen (gebouw C)
-) de hangar (gebouw D)

voorwaarden:

-) mits eerbiediging van het advies dd. 30/09/2002 van de administratie Wegen en Verkeer;
-) voor zover de verharding in de tuinstrook tot een minimum wordt beperkt, zoals is aangegeven in de bijlage 1
-) voor zover de vrijgekomen zijgevels, na sloping van de eerste garage achter het appartement op het gelijkvloers en van het woongebouw B met hetzelfde gevelmetselwerk als het appartementsgebouw wordt afgewerkt”.

1.8. Op 18 februari 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem de vergunning voor het verbouwen van twee woningen tot 3 appartementen, doch slechts met behoud van 3 garages en

mits “de verharding in de tuinstrook tot een minimum beperkt wordt, zoals aangegeven in bijlage 1”. Het college weigert voor de het overige de gevraagde vergunning.

1.9. De verzoeker dient tegen de voormelde beslissing een administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

1.10. Op 4 maart 2004 beslist de bestendige deputatie het voormelde beroep niet in te willigen voor de delen B, C en D van de aanvraag. De vergunning voor deel A blijft bestaan onder de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar.

Dit is het bestreden besluit, waarin het volgende wordt overwogen:

“Op het betreffende perceel werden vroeger reeds twee bouwdoSSIERS ingediend: een aanvraag voor de bouw van ‘15 hangars’ en een aanvraag voor het bouwen van een woning achter het bestaande hoofdgebouw.

De eerste aanvraag voor de bouw van de 15 open hangars (voor opslag van camping aanhangwagens) werd vergund op 5 augustus 1964. De uitvoering van de 17 garageboxen tegen de rechter perceelsgrens (deel C) stemt niet overeen met deze vergunning. De bestaande garageboxen kunnen gezien de niet conformiteit van het bouwwerk aan de verleende vergunning, in zijn actuele uitvoering niet als zijnde vergund worden beschouwd.

Voor de aanvraag voor het bouwen van een woning achter de bestaande woning aan de straat werd op 16 juni 1965 de vergunning geweigerd. Deel B van de voorliggende aanvraag is ook meer uitgebreid dan wat op de plannen van de weigering voorzien was.

Voor deel A van de aanvraag, de verbouwing van het hoofdgebouw tot drie woongelegenheden werd vergunning verleend op voorwaarde slechts drie van de vier garageboxen te behouden. De verbouwing van de woning binnen het bestaande bouwvolume, is in overeenstemming met de geldende planologische bepalingen en voldoet aan de bepalingen betreffende de lichten en zichten. De bouwdiepte van de woning (14m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping) stemt overeen met deze van de naburige woningen. De inplanting van de garageboxen op 1.50m van de achtergevel van het appartement op het gelijkvloers beperkt het woongenot in deze woning. Door de eerste garage te vervangen door een groenzone kan een private buitenruimte bij deze woning gecreëerd worden en wordt het open karakter van de tuinzone hersteld. Dit gedeelte is vergund in de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18 februari 2003 en deze vergunning blijft geldig.

Deel B van de aanvraag betreft de regularisatie van een bestaande bijbouw tot twee woongelegenheden: een flat van ongeveer 22m² en een tweekamer appartement van ongeveer 60m². Het is een laagbouw met zadeldak in golfplaten. Het gebouw is gedeeltelijk op de linker perceelsgrens ingeplant en gedeeltelijk op ongeveer 1 m van de perceelsgrens. De bouwdiepte van de achtergevel ten opzichte van de rooilijn bedraagt ongeveer 50m. Deze woningen in tweede orde, in een zone die normaal voor tuinen bestemd is, zijn niet in overeenstemming met de goede ordening van het gebied.

Deel C van de aanvraag, de 17 garageboxen tegen de rechter perceelsgrens, houden ook een aantasting van het open en groene karakter van het binnengebied in. De bestendiging van deze in overtreding opgerichte gebouwen houdt een overdreven terreinbezetting in. Het is een onverantwoorde aantasting van de open ruimte en zou aanleiding kunnen geven tot een verdere bebouwing van het binnengebied, wat niet gewenst is. De volledige verharding van het perceel tot op een diepte van meer dan 70m stemt niet overeen met de bestemming en het groene karakter van de tuinzone.

Deel D van de aanvraag, de hangar (4.30m op 8.00m), is ingeplant tegen de achterste perceelsgrens en op ongeveer 0.30m van de linker perceelsgrens. Op deze perceelsgrens is een groene haag aangeplant. De hangar zou samen met de garageboxen in de jaren 64-65 gebouwd zijn zonder vergunningsaanvraag. De bouwovertreiding werd vastgesteld op 30 januari 2002.

De wijziging van art. 96 van het decreet van 4 juni 2003 dat stelt: 'Constructies, waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, krijgen in het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht'.

Vermits door de aanvrager aangevoerd wordt dat de bouwovertreiding voor de hangar 39 jaar na de bouw vastgesteld werd, zou deze in het vergunningenregister als vergund beschouwd kunnen worden. Het dossier bevat echter geen elementen waaruit blijkt dat de hangar inderdaad opgericht werd voor de definitieve vaststelling van het gewestplan. Er kan niet gesteld worden dat de aanvraag tot regularisatie van de hangar zonder voorwerp is.

De inplanting van een dergelijke vaste constructie in de tuinzone op meer dan 65m achter de rooilijn is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De draagkracht van het binnengebied wordt overschreden.

Deel B en deel C vallen ook niet onder de voorwaarden van de wijziging van art. 96 van het decreet van 4 juni 2003. Door het feit dat voor deel B een vergunning werd aangevraagd die geweigerd is en deel C niet uitgevoerd is zoals vergund, dienen zij immers als niet vergund beschouwd te worden.

De verharding van de tuinzone bij de garageboxen dient gezien als een deel van de niet gevolgde vergunning van deze garages en dient dus ook als niet vergund beschouwd.

Gehoord in vergadering van 10 februari 2004, mter. Erard.

Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager aangevoerd dat deel C van de aanvraag niet als een regularisatie dient behandeld te worden vermits in 1964 vergunning werd verleend voor 15 'hangars pour remorque-camping'.

Bij nazicht van het plan bij de vergunning van 1964 blijkt dat dit niet overeenstemt met de bestaande constructie. De vergunning voorziet 15 open bergruimtes, in drie groepen van vijf met tussenin twee open ruimtes, ingeplant tegen de zijdelingse perceelsgrens over de totale diepte van het perceel. De bestaande constructie omvat 14 gelijkaardige garageboxen afgesloten met poorten, ingeplant tot tegen de achterste perceelsgrens, en vooraan nog drie boxen met verschillende afmetingen. De werken zijn niet uitgevoerd in overeenstemming met de vergunning en dienen bijgevolg als niet vergund beschouwd.

De impact op de omgeving van de vergunde 15 open bergruimtes voor camping aanhangwagens is veel geringer dan de 17 garageboxen die nu

aangevraagd worden. De vergunde functie (bergruimte) stemt niet overeen met de bestaande te regulariseren functie (garageboxen).

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep niet inwilligen voor de delen B, C en D om volgende reden:

- De volledige bebouwing en verharding van de tuinzone tot op een diepte van meer dan 70 meter vanaf de rooilijn houdt een overdreven terreinbezetting en een aantasting van het binnengebied in. De regularisatie van deze ongunstige situatie tast de woonkwaliteit van de omgeving aan.

De vergunning voor deel A van de aanvraag blijft bestaan onder de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar

Na het verslag gehoord te hebben van Jean-Pol Olbrechts, gedeputeerde, bevoegd voor ruimtelijke ordening, beslist de bestendige deputatie het beroep niet in te willigen”.

2. De gegrondheid van het beroep

2.1. Het eerste middel

2.1.1. Het aangevoerde eerste middel

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel:

“SCHENDING VAN HET VERTROUWENSBEGINSEL EN VAN HET RECHTSZEKERHEIDSBEGINSEL daar waar de bestreden weigeringsbeslissingen tot regularisatie van de ‘historische’ bouwwerken terugkomen om een vaste gedrags-en/of beleidslijn die de betrokken overheden gedurende 40 jaar hebben aangehouden op de eigendom van verzoeker.

Uit de stukken van het dossier van verzoeker en meer bepaald uit de stukken 9 en 10 blijkt dat de 17 garageboxen (deel C van de regularisatieaanvraag), én de achterliggende bijgebouwen (bungalows en deel B van de regularisatieaanvraag) reeds bestaan sedert de jaren 64-65.

De authentieke verdelingsakte van 1/7/1986 met plan (...) wijzen erop dat de achterliggende gebouwen (bungalows),de reeks garageboxen en de achterliggende hangar reeds veel eerder bestonden dan het jaar 1986 en dat in 1986 zowel de gemachtigde ambtenaar als de gemeente WEZEMBEEK-OPPEM geen enkele opmerking hebben geformuleerd tegen de voormelde verdeling van de terreinen waarop voormelde bouwsels staan en waarvan het bestaan ervan aan de betrokken gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar werd betekend overeenkomstig de bewoordingen van de authentieke akte van 1/7/86. (...).

Verzoeker wordt nu geconfronteerd met historische bouwmisdrijven -waaraan hij geen schuld treft- en die hun oorzaak vinden in de manifeste niet-uitvoering van de wettelijke opdracht die eerst door de wetgever en later door de decreetgever aan een aantal ambtenaren is gegeven.

De heer DE JONGH is het slachtoffer van minstens 39 jaar plichtsverzuim van de ambtenaren die krachtens de artikelen 64, 66 en 68 van de stedenbouwwet de plicht hadden om de bouwmisdrijven op te sporen en vast te stellen.

5.

Deze opsporingsplicht wordt hernomen in artikel 148 van het decreet van 18 mei 1999.

Zelfs een ministeriële tussenkomst kon de ambtenaren niet in beweging brengen : Een omzendbrief van 3 juli 1971 stipuleert : ‘Van nu af aan moeten de controlediensten van de gemeenten en zelfs van andere administraties zich resoluut aan het werk zetten door nauwkeurig hun handelswijze te coördineren met die van de Administratie van de stedenbouw. In de schoot van deze laatste is een dienst voor toezicht en beteugeling van de bouw misdrijven ingesteld bij K.B. van 18/1/1968’.

Verzoeker, die volledig te goeder trouw de betrokken bestaande gebouwen heeft aangekocht is thans door de bestreden weigeringsbeslissingen die een eis inhouden tot afbraak van de gebouwen B,C,D (zie voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar en hernomen door de bestendige deputatie vanwege de overheden) -het slachtoffer van een toestand die zelf door het plichtsverzuim van deze overheden is tot stand gekomen en in stand gehouden.

Het spreekt voor zich dat thans de afbraak van de betrokken gebouwen, hetzij al de garageboxen, de bungalows en de hangar -zoals vastgelegd in de aangevochten beslissingen en meer in het bijzonder in de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar- strijdig is met de concrete verwachtingen die de betrokken overheden hebben gecreëerd ten aanzien van verzoeker en de vorige eigenaars. De gemeente WEZEMBEEK-OPPEM en de gemachtigde ambtenaar hebben zich immers nooit verzet tegen de juridische opdeling in 1986 van de 17 garageboxen, de achterliggende bijgebouwen (bungalows) en de hangar als één geheel. Deze overheden hebben het bestaan van deze bouwsels uitdrukkelijk aanvaard en hierop geen opmerkingen geformuleerd. (...)

Door het bewust stilzitten van de overheden, die de bestreden beslissingen hebben uitgevaardigd, wordt het vertrouwen gewekt dat een bepaalde toestand is aanvaard ook al is die toestand niet conform de toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften. Het gaat in casu om een ‘wetens en willens’ stilzitten.

De bestreden beslissingen die plots -na meer dan 39 jaar- de afbraak vragen van de aanwezige bouwsels (17 garageboxen, hangar, achterliggende gebouwen) zijn strijdig met het vertrouwensbeginsel en dus onrechtmatig”.

2.1.2. Beoordeling

2.1.2.1. Voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Geen enkel aan het bestreden besluit voorafgaand precedent, zelfs indien dit aan de laksheid of de nalatigheid van de overheid te wijten zou zijn, kan

de overheid van haar voormelde decretale verplichting ontslaan om over de goede ruimtelijke ordening te waken en deze te bewaren of te herstellen. De schending van de in het middel aangevoerde beginselen kan alleen al om die reden niet worden aangenomen.

2.1.2.2. In zoverre de verzoeker in zijn de memorie van wederantwoord de onduidelijkheid en de onbillijkheid van het toentertijd geldende artikel 96, § 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003, aanklaagt, maakt het middel een onontvankelijke wettigheidskritiek uit.

Het eerste middel is niet gegrond.

2.2. Het tweede middel

2.2.1. Het aangevoerde tweede middel

In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen samen met artikel 3 van het decreet van 4 juni 2003 tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening”:

“Het advies van de gemachtigde ambtenaar laat de verbouwing van de twee woningen toe tot drie appartementen en de aanleg van 3 garages op voorwaarde dat de verharding in de tuinstrook tot een minimum wordt beperkt zoals aangegeven in de bijlage 1. Uit het bijgevoegde plan is duidelijk dat de gemachtigde ambtenaar de afbraak vordert van de 17 garageboxen, de achterliggende gebouwen (bungalows) en de hangar.

Blijkt nu dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies alsook de bestreden beslissing van 4/3/2004 bij de beoordeling tot het behoud van 3 garages (i.p.v. de gevraagde 4 garages) rekening hebben gehouden met de achterliggende bijgebouwen om deze 4^e garage niet te vergunnen.

‘gelet op de bestaande toestand op het links aanpalend perceel en teneinde enige openheid te verkrijgen tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, kunnen de drie garageboxen aanvaard worden en dient een open groene ruimte voorzien te worden ter vervanging van de eerste garage.’

De bestreden beslissingen steunen op dubbelzinnige motieven/overwegingen daar waar zij rekening houden met de achterliggende bijgebouwen links op het perceel (hetzij de bungalows) om te oordelen dat een vierde garage de openheid tussen hoofdgebouw én bijgebouw in de weg staat en dus niet kan worden vergund terwijl de bestreden beslissingen verder deze achterliggende bijgebouwen beschouwen als een aantasting van de ‘normaal te verwachten open en groene karakter van de tuinstrook’ en er de afbraak van vorderen.

De bestreden beslissingen steunen op fictieve toestanden en niet-consequente motieven om de afbraak van de 17 garageboxen, de hangar en

de achterliggende gebouwen te vorderen daar waar deze bouwsels zich zouden situeren in een tuinstrook of nog een strook normaal bestemd voor tuinen.

Welnu, het staat vast dat de onvergunde bouwsels reeds bestaan sedert 1964 en zeer zeker voor 1980 (datum van het overlijden van de heer G. VERTONGEN (bouwheer der betrokken constructies).

Sedert meer dan 20 jaar bestaat er ter plaatse een door de overheid erkende afwezigheid van tuinzone en een door de overheid erkende terreinbezetting (zie middel 1 nopens het vertrouwensbeginsel) zodat diezelfde overheid zich nu niet meer kan beroepen op ‘de noodzaak ter plaatse van een open ruimte en een tuinstrook’ om de betrokken bouwsels die de punten B) C) en D) van de bouwaanvraag van verzoeker uitmaken, te verwerpen en de afbraak ervan te vorderen als voorwaarde van een stedenbouwkundige vergunning.

De betrokken beslissingen hebben bij hun beoordeling geen rekening gehouden met de functie van de betrokken bouwwerken die worden gebruikt ofwel als garages ofwel als woningen die derhalve wel thuishoren binnen een woongebied.

Bovendien stellen de bestreden beslissingen ten onrechte vast dat artikel 3 van het decreet van 4 juni niet toepasselijk is terwijl de achterliggende gebouwen, de 17 garageboxen en de hangar wel bestaan voor 7 maart 1977 (vaststelling gewestplan HALLE-VILVOORDE-ASSE (hetgeen in de bestreden beslissingen wordt erkend) er geen goedgekeurde bouwplannen aanwezig zijn waaruit een bouwovertreiding blijkt.

De bestreden beslissingen kunnen niet rechtmatig afleiden dat de 17 garageboxen allen in overtreding werden opgericht gelet er geen goedgekeurde bouwplannen in het dossier aanwezig zijn.

In werkelijkheid zijn er zeker 15 overdekte boxen vergund. Idem voor de overige bestaande constructies”.

2.2.2. Beoordeling

2.2.2.1. Zoals vermeld onder randnummer 2.1.2.1, diende de verwerende partij haar decretale verplichting om over de goede ruimtelijke ordening te waken, uit te oefenen, ongeacht ieder aan het bestreden besluit voorafgaand precedent. De Raad van State vermog voorts zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2.2.2. De verzoeker toont niet aan, noch maakt hij aannemelijk, dat bij de beoordeling van deel A van de aanvraag onder “bijgebouwen”, de in het bestreden besluit onvergund geachte bungalows, vervat in deel B van de aanvraag, moeten worden begrepen.

2.2.2.3.1. De verzoeker toont evenmin aan dat de verwerende partij bepaalde gebouwen op het kwestieuze terrein ten onrechte als onvergund heeft beschouwd. Zijn betoog dat “er geen goedgekeurde bouwplannen in het dossier aanwezig zijn”, volstaat daartoe niet.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de “17 garageboxen tegen de rechter perceelsgrens (deel C)” gesteld dat “de uitvoering (...) niet overeen(stemt) met (de) vergunning (van 5 augustus 1964)”, wordt inzake het verbouwen van twee achterliggende bijgebouwen tot 2 bungalows (deel B) overwogen dat daarvoor “op 16 juni 1965 de vergunning (werd) geweigerd” en dat dit deel “ook meer uitgebreid (is) dan wat op de plannen van de weigering voorzien was” en wordt, wat betreft de hangar (deel D), overwogen dat “het dossier (...) geen elementen (bevat) waaruit blijkt dat de hangar inderdaad opgericht werd voor de definitieve vaststelling van het gewestplan”. Die vaststellingen worden door de verzoeker geenszins weerlegd. Integendeel wordt in de bij de regularisatieaanvraag horende “beschrijvende nota” gesteld dat “er geen enkele stedenbouwkundige vergunning bestaat voor de constructies”. Voorts geeft de verzoeker in zijn beroep bij de bestendige deputatie toe dat deel C “niet conform” werd uitgevoerd, dat, ondanks de weigeringsbeslissing van 16 juni 1965 “de bungalow-gebouwen ter plaatse uiteindelijk toch werden gebouwd in de loop van het jaar 1965 (zie bouwmaterialen)” en dat “de bestaande hangar achter in de tuin klaarblijkelijk samen werd gebouwd met de boxen en de bungalow-gebouwen in de jaren 64-65”, zonder dit laatste echter met enig bewijsmateriaal aan te tonen.

2.2.2.3.2. Gelet op het voorgaande vermocht de verwerende partij uitgaan van de onvergunde toestand van de kwestieuze gebouwen en kon zij terecht oordelen dat “de volledige bebouwing en verharding van de tuinzone tot op een diepte van meer dan 70 meter vanaf de rooilijn (...) een overdreven terreinbezetting en een aantasting van het binnengebied in(houdt)”, dat “de regularisatie van deze ongunstige situatie (...) de woonkwaliteit van de omgeving aan(tast)” en dat “de vergunning voor deel A van de aanvraag blijft bestaan onder de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar”.

De verzoeker toont geen schending van de formele motiveringsplicht aan, die te dezen geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

2.2.2.4. In zoverre de verzoeker eerst in zijn memorie van wederantwoord een schending van “het door de grondwet beschermde woonrecht” aanvoert, is het middel onontvankelijk.

Het middel is niet gegrond.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.