

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.437 van 2 december 2009
in de zaak A. 157.937/X-12.144.**

In zake: Jeanine NOBLET
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Demin
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelersstraat 90
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 november 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 september 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep van de verzoekster tegen het besluit van 16 januari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee waarbij haar de vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van een weekendhuisje, vijver en omheining op een terrein gelegen te Oud-Heverlee, Hazenfonteinstraat 3A, kadastraal bekend sectie B, nrs. 71/a en 65/h.

II. Verloop van de rechtspleging

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

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

De verzoekster 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 30 oktober 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrik Soeteweye, die loco advocaat Geert Demin verschijnt voor de verzoekster, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. Bij arrest, gewezen op 29 september 1999, veroordeelt het hof van beroep te Brussel de verzoekster voor het wederrechtelijk verbouwen van een chalet gelegen in een natuurgebied te Oud-Heverlee, aan de Hazenfonteinstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 71 en deel nrs. 66/c en 66/g en beveelt het herstel van de plaats in de vorige toestand.

3.2. Met een ter post aangetekend schrijven van 23 juli 2003 deelt de afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen Vlaams Brabant aan de verzoekster mee wat volgt:

“Betreft: BOUWOVERTREDING
Gemeente: OUD-HEVERLEE
Naam en adres overtreder: NOBLET JEANINE (...)
Plaats van overtreiding: OUD-HEVERLEE (Oud-Heverlee),
Hazefonteinstraat (sectie B, nrs. 66h en 71a)
Mijnheer, Mevrouw,

Er werd vastgesteld dat op het hierboven vermeld terrein de volgende werken, handelingen en/of wijzigingen werden uitgevoerd: aanleggen minstens instandhouden van een vijver.

U wordt verzocht binnen de twee maanden, te rekenen vanaf heden, bij het college van burgemeester en schepenen een volledig dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen.

Hoogachtend,
De stedenbouwkundige inspecteur,
(w.g.)
A. DE GRAEVE”.

3.3. Op 23 september 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekster bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een vergunningsaanvraag in voor de “regularisatie weekendhuisje, vijver (en) omheining”, gelegen aan de Hazenfonteinstraat 3A, kadastraal bekend sectie B, nrs. 71/a en 65/h.

In de beschrijvende nota, horende bij voornoemde aanvraag, wordt onder meer gesteld wat volgt:

“3. De overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context

Er werden voor deze eigendom verschillende pv van vaststelling opgemaakt :

zie min. van de Vlaamse Gemeenschap Afdeling Ruimtelijke ordening:
kenmerk 233/AB/900801/O1-OV1A.3 900801 dd juli 2003-09-23.

OPRICHTEN MINSTENS INSTANDHOUDEN V/E Chalet met terras, OMHEINING met poort + 2 zuilen en de opslag van afval allerhande.

DE AANLEG van een VIJVER.

Als omschrijving van de toestand voorgaand aan het misdrijf staat :

Voor het misdrijf was geen chalet met terras, geen vijver, geen omheining met poort en geen bouwafval aanwezig op het terrein.

M.a.w. men geeft niet aan wanneer en door wie het misdrijf werd uitgevoerd.

Volgens verklaring van mevr. J. Noblet werd de vijver door vorige eigenaar, in casu Bellefroid voor 1960 uitgegraven.

Werd een omheining in groene Ursusdraad en groene palen aangebracht om de eigendom te beschermen. Deze uitvoering werd voor alle omliggende eigendommen gebruikt.

M.a.w. ieder eigenaar heeft het recht om zijn eigendom te beschermen.

De bouwovertradingen, beschreven in de ‘bouwovertrading’ dd 11 juni 2003 werden en/of worden aangepast :

zie de lengte van de dakconstructie (1.15 m te lang is verwijderd)

Terras en klein muurtje en muur langsheen zandweg naar lot 2 worden afgebroken en afval wordt verwijderd.

Voor de poort met 2 zuilen wordt regularisatie gevraagd”.

Het bij de regularisatieaanvraag horende bouwplan geeft niet de toestand weer van vóór de wederrechtelijk verrichte handelingen. Enkel worden op

dit plan aanduidingen aangebracht van “af te breken of reeds afgebroken” delen van het chalet.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek dat over de aanvraag wordt gehouden, worden twee bezwaarschriften ingediend.

In een van die bezwaarschriften wordt onder meer gesteld dat “sinds haar aankoop (...) mevrouw Noblet meteen (is) begonnen met de verbouwing van het weekendhuis tot een villa met omheining” en dat “het weekendhuisje vroeger een paardenstal was, die destijds zeer sober werd omgevormd tot weekendhuis”. In zake de te regulariseren vijver stelt dit bezwaarschrift dat “deze (...) al heel veel jaren (bestaat) en (...) nog (is) aangelegd door de heer Julien Bellefroid”.

3.5. Op 9 januari 2004 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit, waarin onder meer wordt gesteld wat volgt:

“Historiek

Op datum van 25 februari 1992 werd door de plaatselijke politie een PV. van overtreding vastgesteld onder het nr: L.66B.36.10033/92, ref: stedenbouw OV.92/167 wegens het uitbreiden van een niet vergund gebouw.

Op 13 december 1994 leverde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud- Heverlee een weigering van de bouwvergunning af voor de regularisatiewerken aan een niet vergund buitenverblijf.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project betreffende de regularisatie van een bestaand weekendhuisje, vijver en omheining voldoet niet aan artikel 100 van het geldende decreet inzake minimale uitrusting van de weg die slechts een aarden weg is zonder nutsleidingen. Het gebouw (vroeger paardenstalletje) werd omgevormd tot weekendhuisje zonder de stedenbouwkundige vergunning. Het goed is tevens gelegen binnen de perimeter van een habitatrictlijngebied (EG-richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna). In deze gebieden kunnen enkel werken worden toegestaan die de bestaande natuurwaarde en/of de natuurontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengen. De uitgevoerde werken betreffende de regularisatie van een weekendhuisje, vijver en omheining gelegen in een Natuurgebied is in strijd met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen”.

3.6. Bij besluit van 16 januari 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee de gevraagde regularisatievergunning.

3.7. Op 26 februari 2004 stelt de verzoekster beroep in tegen het voormelde weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

In haar beroepschrift laat zij, na te hebben geargumenteed dat het weekend huis is gelegen aan weg die, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust, nog gelden wat volgt:

“Een tweede argument die wijst op een weinig consequente houding van de gemachtigde ambtenaar en zijn administratie heeft betrekking op het feit dat deze naar aanleiding van de procedure voor de Correctionele rechtbank en later voor het Hof van Beroep steeds de gedeeltelijke afbraak hebben gevorderd van de vakantiewoning. Daarmee heeft de gemachtigde ambtenaar minstens het rechtmatig vermoeden gecreëerd dat de vakantiewoning op zich geen bouwovertreiding vormde.

Stellen dat de vakantiewoning volledig strijdig zou zijn met de planologische voorschriften en derhalve volledig dient te verdwijnen, is volkomen in strijd met dit eerdere standpunt en niet in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur.

De gemachtigde ambtenaar vertrekt trouwens van een aantal onzekere en niet bewezen feiten. Ik heb er geen weet van dat mijn vakantiewoning voorheen een paardenstalletje zou zijn geweest.

Een argument dat hier onmiddellijk bij aansluit heeft betrekking op de vijver die eveneens voorwerp uitmaakt van de regularisatieaanvraag.

Vooreerst verwijst de gemachtigde ambtenaar naar de habitatrichtlijn, stellende dat in deze gebieden enkel werken zijn toegestaan die de bestaande natuurwaarde en/of de natuurontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengen. Uit het advies van de gemachtigde ambtenaar kan niet worden afgeleid waarin deze bedreiging zou bestaan voor wat de vijver betreft.

Het initiatief om regularisatie te vragen is zelf genomen op basis van een brief van 23.07.2003 van de administratie Ruimtelijke ordening. In deze brief werd ik aangemaand om binnen de twee maanden een volledig dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Hiermee werd opnieuw een rechtmatig vermoeden gecreëerd dat voor zover noodzakelijk een regularisatie mogelijk was”.

3.8. Bij het thans bestreden besluit van 21 september 2004 van de bestendige deputatie wordt het beroep van de verzoekster zonder voorwerp verklaard voor de aanleg van de vijver en niet ingewilligd voor het weekendverblijf en de draadafsluiting.

Dit besluit is, wat de “verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening” betreft, gemotiveerd als volgt:

“Situering & beschrijving omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Hazenfonteinstraat. De Hazenfonteinstraat is een smalle gemeenteweg langs de spoorweglijn Leuven-Charleroi, aan de westzijde van deze spoorweg en bestaat uit verschillende weggedeelten. Deze spoorweg vormt de begrenzing van de aaneengesloten kern van Oud-Heverlee aan de rand van de Dijlevallei. Het belangrijkste gedeelte van de Hazenfonteinstraat ligt aan de rand van deze vallei en wordt bereikt via enkele

onderdoorgangen onder de spoorweg vanaf de kern van Oud-Heverlee. Langs dit straatgedeelte heeft zich een kleine lintvormige woonontwikkeling voorgedaan. Het goed is gelegen langs het straatgedeelte dat dwars op de spoorweg staat en het gebied tussen de spoorweg en de meer westelijk gelegen Leibeek en de meanderende Dijle ontsluit. Dit gebied wordt gekenmerkt door twee heel grote vijvers en een achttal tussenliggende kleinere vijvers en is een waardevol broekgebied. Dit vlakke broekgebied wordt gedomineerd door de waterpartijen met tussenliggende natte graslanden en enkele kleinere broekbosjes. Verspreid over een ruimere omgeving werden enkele kleinere weekendverblijven opgericht.

Beschrijving aanvraag/ontwerp:

De aanvraag beoogt de regularisatie van het initiële vakantieverblijf, de vijver en een geplaatste omheining. De verbouwingen aan het initiële vakantieverblijf (9,12m bij 6,32m) maakten reeds deel uit van een voorgaande procedure. Hiervan is vast te stellen dat deze werken gedeeltelijk terug verwijderd werden. Een aantal dakoversteken werden gerealiseerd waarbij de bedekking er terug werd afgenomen, maar de structuur is nog aanwezig. Voorgemetste gevelstenen, een klein muurtje en een nieuwe schouw werden niet opnieuw verwijderd. Het gebouwtje bevindt zich momenteel in een onafgewerkte toestand en is voor grote delen bepleisterd. De toestand vóór de werken is moeilijk te achterhalen. De vijver is een L-vormige uitgegraven vijver met een oppervlakte van 60 à 70 are die deel uitmaakt van een groepje vijvers met geometrische vormen die vermoedelijk gelijktijdig werden gerealiseerd. De betrokken afsluiting betreft een gevlochten geplastificeerde metaaldraad met kleinere mazen en een hoogte van 2m.

Beoordeling:

Aangaande de vijver kan gesteld worden dat deze deel uitmaakt van een aantal vijvers die gelijktijdig gerealiseerd werden door de voormalige eigenaar Julien Bellefroid. Zowel de aanvrager als een aanpalende buur getuigen dat deze vijvers reeds voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet werden gerealiseerd. De huidige toestand en de doorgroening tussen deze vijvers kunnen doen vermoeden dat deze verklaringen correct zijn. In elk geval komen deze vijvers reeds voor op de topografische onderlegger bij het gewestplan uit het begin van de jaren '70, en dus voor de inwerkingtreding van de gewestplannen.

Een vijver betreft een vergunningsplichtige reliëfwijziging, aanmerkelijke reliëfwijzigingen waren al van bij de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 1962 vergunningsplichtig. Uitgaande van het feit dat er geen vergunning kan aangetoond worden dient verwezen (te) worden naar deze decreetswijziging van 4 juni 2003. Art. 3 van dit decreet bepaalt het volgende:

‘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’.

In de toelichting bij art. 145bis die door de Vlaamse overheid wordt gegeven bij ‘vergund of geacht vergund’ wordt ook het bovenstaand geval aangehaald. Art.145bis handelt echter uitdrukkelijk over gebouwen, niet over andere vergunningsplichtige ingrepen. De decreetswijziging van 4 juni 2003 kan breder gelezen worden alsook betrekking hebbend op alle soorten constructies.

In dit artikel dient ‘in overtreding’ gelezen te worden als een overtreding op de toenmalig geldende regelgeving. In die zin kan een proces-verbaal dat onlangs gemaakt werd niet als bewijsmateriaal aangenomen worden. In het kader van deze regelgeving kan gesteld worden dat voor de vijver een vermoeden van vergundheid bestaat.

In bijkomende orde kan opgemerkt wordt dat geen concrete elementen worden aangehaald aangaande de verstoring van de natuurwaarden. Gezien de vijver reeds decennialang op deze plaats is gelegen en deel uit maakt van een veel groter vijvercomplex binnen dit broekgebied, kan gesteld worden dat de natuur zich hier heeft aangepast aan deze situatie en de plek een gewijzigde maar nog steeds grote natuurwaarde heeft gekregen. Het is uiteindelijk juist de aanwezigheid van deze vijvers die bij de opmaak van de gewestplannen mede aanleiding heeft gegeven tot de inkleuring als natuurgebied. Voor de vijver kan gesteld worden dat de aanvraag zonder voorwerp is.

Wat betreft het vakantieverblijf kan gesteld worden dat de initiële toestand niet te achterhalen is. De huidige toestand van het gebouwtje wordt gekenmerkt door verschillende verbouwingswerken en omkeringen hiervan, waarbij door bepleistering en het plaatsen van gevelsteen andere verbouwingssporen niet meer zichtbaar zijn. Voortgaande op het bezwaarschrift van een onmiddellijke buur zou er reeds langer een gebouwtje aanwezig geweest zijn op het perceel, maar het is niet duidelijk van wanneer dat dit zou gedateerd hebben en in hoeverre delen hiervan gerecupereerd werden binnen de huidige structuur, noch welke functie dit gebouwtje bezat. De aanvrager toont echter op geen enkele manier aan dat er een vergunde kern aanwezig is, en vraagt een regularisatie voor het geheel.

De aanvrager beroept zich op het feit dat eerder slechts de verbouwingswerken aan het verblijf werden geverbaliseerd en reeds voorwerp uitmaakten van een regularisatieprocedure en een correctionele procedure. Tijdens de procedure is evenwel gebleken dat er voor het initiële verblijf geen vergunningen konden worden aangebracht en evenmin stukken konden worden aangebracht die een vermoeden van vergundheid deden ontstaan. Het feit dat eerder slechts over de verbouwingswerken werd geoordeeld kan slechts in relatie gezien worden met de aanvraag die slechts betrekking had op de uitbreidingen, waarbij het feit dat er geen vergunning kon aangetoond worden voor de initiële constructie mede aanleiding gaf tot de weigering. Het feit dat in beginsel slechts de verbouwingswerken werden geverbaliseerd doet geenszins enig recht ontstaan tot het instandhouden van de initiële onvergunde constructie.

Gezien er geen aangetoonde vergunde delen aan het gebouwtje zijn dient de aanvraag beoordeeld te worden volgens de huidige regelgeving en op dezelfde manier als een nieuw op te richten constructie. Het oprichten van een weekendverblijf staat in functie van een recreatieve bestemming en staat haaks op de planologische bepalingen voor het natuurgebied.

De betrokken draadafsluiting is niet vrijgesteld van vergunning binnen kwetsbare gebieden. Dergelijke draadafsluiting met kleinere mazen verhinderen de normale migratie van de dieren binnen het natuurgebied en kunnen slechts onder uitzonderlijke omstandigheden in het natuurgebied verantwoord worden. De draadafsluiting belemmert de planologische doelstellingen voor het gebied”.

Dit besluit wordt aan de verzoekster met een op 30 september 2004 ter post aangetekende brief ter kennis gebracht.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Belang

4.1. De verwerende partij werpt op dat het beroep niet ontvankelijk is bij gebrek aan het rechtens vereiste rechtmatig belang.

Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Dat inzonderheid dient te worden vastgesteld dat verzoekster, wetens en willens, zonder te beschikken over de hiertoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, is overgegaan tot de uitvoering van de werken waarvan zij thans de regularisatie poogt te bekomen.

Dat aldus verzoekster zelf aan de oorzaak ligt van het vermeende nadeel dat zij middels huidige procedure poogt te vermijden, te weten het herstel van de plaats in de vorige staat.

Het belang van verzoekster is met andere woorden te vinden in het voordeel dat zij bij een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing verhoopt te bewerkstelligen, inzonderheid het behoud van de wederrechtelijk opgerichte constructies.

Dat de eventuele vernietiging van het bestreden besluit echter aan verzoekster dit nagestreefde voordeel niet kan bezorgen. Immers, vooreerst dient vastgesteld dat verzoekster bij arrest van de 13^{de} kamer van het Hof van Beroep te Brussel werd veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat en strafrechtelijk werd veroordeeld daar zij zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen op haar eigendom te Oud-Heverlee, in natuurgebied, een chalet heeft verbouwd tussen begin 1992 en 25 februari 1992 en heeft in stand gehouden vanaf het einde van voormeld bouwen tot 16 november 1993. Het Hof stelt hierbij uitdrukkelijk dat ‘de feiten van de tenlasteleggingen, die door de eerste rechter bewezen werden verklaard, bewezen zijn gebleken na onderzoek van de zaak door het hof’ alsook dat ‘de beklaagde haar strafrechtelijke aansprakelijkheid met betrekking tot deze tenlasteleggingen overigens niet betwist’.

Het Hof was hierbij tevens de mening toegedaan dat er geen opschorting van de uitspraak, noch uitstel van tenuitvoerlegging kon worden verleend, ondermeer gelet op ‘de asociale ingesteldheid waarmee ze blijkt te zijn behept en welke ondermeer wordt gekenmerkt door een aanhoudend en halsstarrig gebrek aan respect voor de belangen van anderen en voor de fundamentele normen van een goede ruimtelijke ordening’.

Daar verzoekster klaarblijkelijk niet kan aantonen welke de oorspronkelijke staat was van de chalet waarin deze dient te worden hersteld, is het maar zeer de vraag of verzoekster in uitvoering van voormeld arrest van het Hof van Beroep te Brussel er niet toe gehouden is om de volledige chalet af te breken. Het moge alleszins duidelijk zijn dat de zichtbare dakoversteken, de gemetste gevelsteen, de aangebrachte openingen voor de ramen en deze ramen, de gemetste schouw, de dakoversteek op palen, ..., blijkbaar alle zichtbare constructies, vrij recentelijk werden aangebracht.

Het is de verwerende partij, in het kader van het administratief beroep, uiteraard niet toegelaten om het gezag van gewijsde van het arrest van het Hof van Beroep te miskennen door vooralsnog een vergunning af te leveren voor constructies waarbij de afbraak klaarblijkelijk wordt bevolen; immers, verzoekster vordert de regularisatie voor het geheel der uitgevoerde werken, los van het feit dat er hoe dan ook geen regularisatie mogelijk is, daar het oprichten

van een weekendverblijf volkomen strijdig is met de planologische voorschriften voor het natuurgebied, hetgeen door verzoekster niet wordt ontkend.

Verzoekster beschikt aldus niet over het rechtens vereiste rechtmatige belang om de nietigverklaring te vorderen van het bestreden besluit”.

4.2. De verzoekster beantwoordt deze exceptie als volgt:

“Verwerende partij stelt dat verzoekster niet over het rechtens vereiste, rechtmatig belang zou beschikken om de nietigverklaring van de bestreden beslissing te vorderen.

Verwerende partij gaat daarbij uit een verkeerde vooronderstelling die op geen enkele manier kan worden hardgemaakt en die voorbij gaat om de essentie van dit dossier; verzoekster vraagt niet de regularisatie van een toestand die zij zelf heeft gecreëerd maar wel van de toestand zoals zij die gevonden heeft bij aankoop van het onroerende goed.

Het standpunt van verwerende partij is ingegeven door een verkeerde voorstelling van de feiten en de gevoerde procedures.

Verzoekster heeft een onroerend goed bestaande uit een perceel grond met vijver en een vakantiewoning aangekocht in 1991, waaraan zij een aantal verbouwingen heeft aangebracht.

Met betrekking tot deze verbouwingen werd een correctionele procedure gevoerd dewelke aanleiding heeft geven tot het arrest van de dertiende kamer van het Hof van Beroep te Brussel van 29.09.1999.

Huidige procedure heeft niet als voorwerp deze verbouwingen te regulariseren, dewelke trouwens in uitvoering van het arrest reeds werden afgebroken, maar wel de voorafbestaande toestand zoals verzoekster deze heeft gekocht.

Doordat de administratie haar vordering in de Correctionele procedure heeft beperkt tot de afbraak van de verbouwingswerken, en niet van het oorspronkelijk gebouw, heeft zij het rechtmatig vertrouwen gewekt bij verzoekster dat de regularisatie van het oorspronkelijke gebouw, voor zover nodig, mogelijk was.

Hieruit put verzoekster derhalve wel degelijk een rechtmatig belang om de nietigverklaring van de bestreden beslissing te vorderen”.

4.3.1. Met een schrijven van 13 december 2007 deelde de verwerende partij, in antwoord op een vraag van het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het auditoraat naar het resultaat van de tegen voormeld arrest van het hof van beroep te Brussel van 29 september 1999 ingestelde voorziening in cassatie, en op de vraag of “er reeds een proces-verbaal (werd) opgesteld als bedoeld in artikel 152 van het decreet van 18 mei 1999”, aan de Raad van State mede wat volgt:

“Mevrouw Anne DE GRAEVE, gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van RWO Vlaanderen, deelt aan mijn cliënte, bij schrijven van 4 december 2007 het volgende mee: ‘Mevrouw Noblet is bij arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 29 september 1999 veroordeeld tot het herstel van de plaats voor wat betreft de uitbreiding van de chalet gelegen op het perceel te Oud-Heverlee, Hazenfonteinstraat (sectie B nr 71/a). Het beroep bij het Hof van Cassatie is verworpen 26/09/2000. Het arrest van het Hof van Beroep is gekend onder volgende kenmerken: nr 1148 van het arrest en nr 42V95 van het parket. De

uitbreiding werd verwijderd. Dit is vastgesteld bij proces-verbaal van uitvoering van 18 april 2006. Het betreft hier echter duidelijk enkel en alleen de uitbreiding.

Op 2 augustus 2001 werd bovendien een proces-verbaal opgesteld lastens mevrouw Noblets voor het oprichten minstens instandhouden van een chalet met terras en vijver. Het terrein werd toen betreden in aanwezigheid van mevrouw Noblet. In het proces-verbaal staat vermeld dat de oprichting van het gebouw dateert van na 1979 daar het gebouw nog niet opgetekend staat op de kadastrale plannen bijgehouden tot 1979. Dit proces-verbaal is op 31 augustus 2001 verzonden aan het parket van de heer procureur des Konings te Leuven, het college van burgemeester en schepenen te Oud-Heverlee en aan mevrouw Jeanine Noblet.

Op 28 april 2003 werden bovendien door mijn medewerker nog bijkomende vaststellingen gedaan voor de omheining met poort en 2 gemetste zuilen. Dit aanvullend proces-verbaal is op 23 juli 2003 verzonden aan het parket van de heer procureur des Konings te Leuven, het college van burgemeester en schepenen te Oud-Heverlee en aan mevrouw Jeanine Noblet. Op 23 juli 2003 is er tevens een vordering tot herstel van de plaats (afbraak van alle bouwwerken en afsluiting) ingeleid bij het parket van de heer procureur des Konings te Leuven. Een kopie van deze herstellvordering werd eveneens bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen te Oud-Heverlee en aan mevrouw Noblet.

De vaststellingen van 2001-2003 zijn nog in onderzoek bij de heer procureur des Konings te Leuven”.

4.3.2. Uit het voormelde schrijven blijkt dat de verzoekende partij uitvoering heeft gegeven aan het voormelde arrest van het hof van beroep te Brussel van 29 september 1999, en dat zij het behoud nastreeft van bouwwerken die niet het voorwerp uitmaken van dat arrest.

Het nastreven van het behoud van wederrechtelijk opgerichte constructies is eigen aan elke regularisatie-vergunningsaanvraag, en heeft tot doel een einde te stellen aan deze wederrechtelijke toestand. Als zodanig heeft het annulatieberoep tegen de weigering van een regularisatievergunning geen ongeoorloofd oogmerk.

4.3.3. De exceptie kan niet worden aangenomen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5.1. In een eerste middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 96, § 4, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie

van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij het decreet van 4 juni 2003, en wat het handhavingsbeleid betreft, tevens de schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

“Zowel de gemachtigde ambtenaar als de bestendige deputatie zijn bij de boordeling van deze aanvraag en het daaropvolgende beroep uitgegaan van de verkeerde feitelijke omstandigheden.

De bestendige deputatie motiveert het volgende aangaande de vakantiewoning; ‘Wat betreft het vakantieverblijf kan gesteld worden dat de initiële toestand niet te achterhalen is. De huidige toestand van het gebouwtje wordt gekenmerkt door verschillende verbouwingswerken en omkeringen hiervan, waarbij door bepleistering en het plaatsen van gevelsteen andere verbouwingssporen niet meer zichtbaar zijn. Voortgaande op het bezwaarschrift van een onmiddellijke buur zou er reeds langer een gebouwtje aanwezig geweest zijn op het perceel, maar het is niet duidelijk van wanneer dat dit zou gedateerd hebben en in hoeverre delen hiervan gerecupereerd werden binnen de huidige structuur, noch welke functie dit gebouwtje bezat. De aanvrager toont echter op geen enkele manier aan dat er een vergunde kern aanwezig is, en vraagt een regularisatie voor het geheel’.

Verzoekster wenst bij deze verkeerde motivering twee argumenten te ontwikkelen;

1. Vooreerst aanvaardt de bestendige deputatie zonder meer dat de toestand van de vakantiewoning niet te achterhalen zou zijn. Nochtans stelt zij verder dat het gebouwtje reeds langer aanwezig moet zijn geweest, dit op basis van het bezwaarschrift van een onmiddellijke buur. Hierbij dient onmiddellijk gesteld te worden dat van de vijvers wel degelijk aanvaard wordt dat zij dateren van voor 1962 op basis van eenzelfde overweging.

De motivatie van de bestendige deputatie is derhalve op dit vlak tegenstrijdig; een gelijkaardig argument wordt gebruikt om tot een verschillend resultaat te komen; de vijver wordt geacht vergund te zijn terwijl het gebouw dat niet zou zijn, quod non. Zowel de vijver als de vakantiewoning, in zijn huidige omvang, werden gelijktijdig opgericht;

Daarenboven kan aan de hand van de kadastrale gegevens en meer specifiek op grond van de kadastrale plannen nagegaan worden dat het gebouw reeds bestond op het ogenblik van de fiscale perikwatie van 1975, dewelke aanleiding heeft gegeven tot de kadastrale plannen van 1979.

Op het kadastrale plan van 1979 staat het gebouw vermeld.

Het gewestplan van Leuven dat betrekking heeft op het litigieuze perceel dateert van 8 april 1977.

Derhalve bevindt verzoekster zich in de hypothese van art. 96 § 4 tweede lid waarbij de bewijslast wordt omgekeerd en het aan de overheid is om aan te tonen dat een bepaald gebouw dewelke na de wet op de stedenbouw werd gebouwd maar voor de inwerkingtreding van het gewestplan niet vergund is.

Verzoekster mag zich derhalve steunen op het vermoeden van vergund zijn van haar vakantiewoning op basis van voormeld art. 96

2. Verder stelt de bestendige deputatie dat;

‘De aanvrager beroept zich op het feit dat eerder slechts de verbouwingswerken aan het verblijf werden geverbaliseerd en reeds voorwerp uitmaakten van een regularisatieprocedure en een correctionele procedure. Tijdens de procedure is evenwel gebleken dat er voor het initiële verblijf geen vergunningen konden worden aangebracht en evenmin stukken konden worden aangebracht die een vermoeden van

vergundheid deden ontstaan. Het feit dat eerder slechts over de verbouwingswerken werd geoordeeld kan slechts in relatie gezien worden met de aanvraag die slechts betrekking had op de uitbreidingen, waarbij het feit dat er geen vergunning kon aangetoond worden voor de initiële constructie mede aanleiding gaf tot de weigering. Het feit dat in beginsel slechts de verbouwingswerken werden geverbaliseerd doet geenszins enig recht ontstaan tot het instandhouden van de initiële onvergunde constructie’.

Het gebouw waarvoor verzoekster de regularisatie heeft aangevraagd is reeds het voorwerp geweest van een administratieve en correctionele procedure. Verzoekster verwijst naar het punt II ‘Nopens de feiten’ waarin het verloop van deze procedure werd uiteengezet.

Deze procedures hadden als voorwerp de verbouwingswerken die verzoekster had laten uitvoeren na de aankoop van het perceel en de vakantiewoning.

Naar aanleiding van deze procedures is de administratie nooit enig bezwaar bekend gemaakt waaruit zou moeten blijken dat het statuut van de vakantiewoning ter discussie stond. Zij heeft derhalve bij verzoekster een rechtmatig vertrouwen gecreëerd;

Het initiatief tot regularisatie is zelf genomen op basis van een brief van 23.07.2003 van de administratie Ruimtelijke ordening. In deze brief werd verzoekster aangemaand om binnen de twee maanden een volledig dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Hiermee werd opnieuw een rechtmatig vermoeden gecreëerd dat voor zover noodzakelijk een regularisatie mogelijk was;

De Bestendige deputatie laat na op dit laatste argument te antwoorden en beperkt er zich toe te stellen dat dergelijke houding geen vermoeden van vergundheid doet ontstaan”.

Beoordeling

5.2. Artikel 96, § 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO), bepaalt wat volgt:

“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”.

5.3. Uit voormelde bepaling blijkt dat het vooreerst aan een belanghebbende toekomt “door enig bewijsmateriaal” aan te tonen dat de betrokken constructies werden gebouwd na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna : de stedenbouwwet), maar vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het

gewestplan waarbinnen zij zijn gelegen, en dat voor deze constructies voor de inschrijving in het vergunningenregister een vermoeden bestaat dat zij als vergund moeten worden beschouwd. Dit vermoeden is evenwel weerlegbaar aangezien de overheid over de mogelijkheid beschikt om door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, alsnog aan te tonen dat de constructies in overtreding werden opgericht.

5.4. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekster in haar beroep bij de bestendige deputatie niet beweert dat het betrokken weekendhuisje werd opgericht vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet. Op het bij haar verzoekschrift gevoegde kadastraal plan “1962” is op het betrokken perceel overigens geen enkele bebouwing vermeld.

De verzoekster beweert evenmin dat het betrokken weekendhuisje op het ogenblik dat de bestendige deputatie over haar beroep uitspraak deed, was ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente Oud-Heverlee, met de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat het als vergund moet worden beschouwd. Zij kan zich derhalve hoe dan ook niet op een schending door de bestendige deputatie van deze bepaling beroepen.

5.5. Er bestaat geen betwisting over dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is gelegen in natuurgebied.

Krachtens artikel 13. 4.3.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen mogen in natuurgebieden enkel jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De verzoekster beweert niet dat haar aanvraag in overeenstemming is met de geldende gewestplanvoorschriften.

Uit het feit dat in eerste instantie alleen het herstel van de plaats voor wat betreft de uitbreiding van het chalet werd gevorderd en bevolen, kan geen rechtmatig vertrouwen van vergunbaarheid van de betrokken constructie contra legem worden gecreëerd. Uit de gegevens van de zaak blijkt overigens dat reeds voor het bestreden besluit werd genomen, met name op 23 juli 2003, een vordering tot het herstel van de plaats (afbraak van alle bouwwerken en afsluiting) werd ingeleid bij het parket van de procureur des Konings te Leuven.

De brief van de administratie Ruimtelijke Ordening van dezelfde datum waarnaar de verzoekster verwijst, en waarin zij wordt verzocht “bij het college van burgemeester en schepenen een volledig dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen” blijkt uitsluitend betrekking te hebben op de vijver (zie hiervoor randnr. 3.2).

5.6. Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5.7. In een tweede middel voert de verzoekster de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

“Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel heeft als doel de overheid te verplichten de verwachtingen die zij opwekt door haar regelgeving en toepassing ervan zo goed mogelijk te laten nakomen. De gerechtvaardigde verwachtingen van de rechtsonderhorigen die door de overheid worden gewekt dienen in de mate van het mogelijke moeten worden gehonoreerd

In casu heeft de administratie bij verzoekster het vermoeden, de verwachting doen ontstaan dat de initiële vakantiewoning wel degelijk vergund was of minstens als vergund mocht beschouwd worden gezien naar aanleiding van de Correctionele procedure die eerder werd gevoerd en waarbij verzoekster werd veroordeeld om de vakantiewoning in haar initiële vorm te brengen nooit de afbraak van de volledige woning werd gevraagd.

Het huidige standpunt van de gemachtigde ambtenaar, daarin gevolgd door de gemeente Oud Heverlee en de bestendige deputatie is volkomen strijdig met de houding die de administratie heeft ingenomen naar aanleiding van de Correctionele procedure die uiteindelijk uit monde in het arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 29.09.1999.

Indien de vakantiewoning inderdaad niet vergund was, of als vergund diende te worden beschouwd had de administratie reeds in de eerste procedure de volledige afbraak dienen te vorderen terwijl ze zich beperkt heeft tot de afbraak van de verbouwingen.

Door na te laten de volledige afbraak te vorderen heeft de administratie bij verzoekster het rechtmatig vertrouwen gewekt dat de vakantiewoning mocht blijven staan.

Dit rechtmatig vertrouwen is bovendien versterkt door een brief van een brief van 23.07.2003 van de administratie Ruimtelijke ordening waarbij verzoekster werd aangemaand om binnen de twee maanden een volledig dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Hiermee werd opnieuw een rechtmatig vermoeden gecreëerd dat voor zover noodzakelijk een regularisatie mogelijk was.

Schending van het redelijkheidsbeginsel

Indien de overheid bij de toepassing van een rechtsregel, na de verzameling van de correcte relevante feiten over een discretionaire macht beschikt om deze regel toe te passen zal zij dit met de nodige redelijkheid moeten doen.

De bestendige deputatie diende hier te oordelen of het gebouw waarop de vergunningsaanvraag betrekking had al dan niet voor regularisatie in aanmerking kwam.

In casu is het redelijkheidsbeginsel geschonden gezien de bestendige deputatie zonder meer aanvaardt dat de vijver niet dient geregulariseerd te worden omdat hij vermoed wordt vergund te zijn terwijl de identieke redenering opgaat voor het gebouw waarvan aangenomen dient te worden dat het opgericht werd voor de goedkeuring van het Gewestplan.

Bovendien getuigt de houding van de administratie van weinig redelijkheid wanneer zij thans stelt dat het gebouw niet vergunbaar is, terwijl ze zelf de aanzet heeft gegeven voor de regularisatieaanvraag en nagelaten heeft in de correctionele procedure die de regularisatieaanvraag vooraf gaat de volledige afbraak te vorderen”.

Beoordeling

5.8. Uit het enkele feit dat de verzoekster door het hof van beroep te Brussel slechts werd vervolgd voor “het verbouwen en merkelijk vergroten” van een chalet, reden waarom enkel werd bevolen “de gevolgen van de inbreuken te doen verdwijnen door het herstel van de plaats in de vorige staat”, kan niet worden afgeleid dat het chalet dat door haar verbouwd en merkelijk vergroot werd, vergund was of als vergund diende te worden beschouwd.

De verzoekster voert dan ook ten onrechte aan dat “door na te laten de volledige afbraak te vorderen (...) de administratie bij verzoekster het rechtmatig vertrouwen (heeft) gewekt dat de vakantiewoning mocht blijven staan”.

Zo ook kan uit het enkele verzoek tot het indienen van een regularisatieaanvraag voor de aanleg van de vijver, uitgaande van de administratie Ruimtelijke Ordening, geenszins afgeleid worden dat “opnieuw een rechtmatig vermoeden gecreëerd (werd) dat voor zover noodzakelijk een regularisatie mogelijk was”.

5.9. Zoals reeds gesteld blijkt uit de gegevens van de zaak dat de verzoekster in haar beroep bij de bestendige deputatie, zoals wordt overwogen in de bestreden beslissing, onder meer heeft aangevoerd dat “zowel bij de eerdere procedure voor de correctionele rechtbank als voor het hof van beroep (...) slechts de gedeeltelijke afbraak van de vakantiewoning (werd) gevorderd, zodat minstens het rechtmatig vermoeden werd gecreëerd dat de vakantiewoning op zich geen bouwovertreiding vormde” en dat “wat betreft de vijver (...) het niet duidelijk (is) welke bedreiging er zou bestaan voor de bestaande natuurwaarden en/of natuurontwikkeling binnen het habitatrichtlijngebied”.

In antwoord op deze argumentatie heeft de bestendige deputatie -zoals blijkt uit het onderzoek van het eerste middel overigens ten onrechte- onderzocht of het chalet en de vijver van de verzoekster niet dienden te worden aanzien als vergund te achten constructies in de zin van artikel 96, § 4 DRO, zoals op dat ogenblik van toepassing.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de bestendige deputatie, wat betreft de vijver, zich heeft gesteund op de “de topografische onderlegger bij het gewestplan uit het begin van de jaren ’70, en dus voor de inwerkingtreding van de gewestplannen”, waarop die vijver reeds voorkwam, en een getuigenis van onder meer “een aanpalende buur (...) dat deze vijvers reeds voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet werden gerealiseerd”.

Anders dan voor de vijver, beschikte de bestendige deputatie, blijkens de motivering van het bestreden besluit, op dat ogenblik over geen gegevens omtrent het tijdstip waarop het betrokken chalet zou zijn opgericht. De verzoekster beweert overigens niet dat de overweging in het bestreden besluit dat “tijdens de procedure (...) evenwel (is) gebleken dat er voor het initiële verblijf geen vergunningen konden worden aangebracht en evenmin stukken konden worden aangebracht die een vermoeden van vergundheid deden ontstaan”, onjuist is.

5.10. De verzoekster toont dan ook niet aan dat het bestreden besluit werd genomen met schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel en/of het redelijkheidsbeginsel.

5.11. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twee december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens