

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.624 van 18 januari 2010
in de zaak A. 82.231/X-8699.**

In zake: 1. Yvon BEUTJENS (overleden)
Rechtsgeding hervat door :
Marie-Louise LEFRERE
2. Marie-Louise LEFRERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Christel Vergauwen en Hugo Sebreghts
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Knaeps
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Willekensmolenstraat 72/1&2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 januari 1999, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 23 november 1998 van de minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep van de verzoekende partijen ingesteld tegen het besluit van 4 juli 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij hen de bouwvergunning werd geweigerd voor de regularisatie van de uitbreiding van een woning aan de Lakerweg 37 te Houthalen-Helchteren, op percelen kadastraal bekend sectie B, nrs. 419/g, h en d.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

Uit het uittreksel der overlijdensakten van de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt dat de eerste verzoekende partij is overleden op 1 september 2008.

Een verzoek tot gedinghervatting werd op 3 juli 2009 ingediend door de tweede verzoekende partij.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hugo Sebreghs, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Elke Baillien, die loco advocaat Bart Knaeps verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend 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. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een perceel aan de Lakerweg 37 te Houthalen-Helchteren, kadastraal bekend sectie B, nrs. 419/g, evenals van het achterliggende perceel 419/h, het links aanpalende perceel 419/d en de rechts aanpalende percelen 419/f en 421/a. De vier laatstgenoemde percelen zijn onbebouwd, terwijl op het eerstgenoemde perceel tot in 1990 een vrijstaande woning met een oppervlakte van 10,5 op 12,1 meter stond.

Deze percelen zijn krachtens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.

3.2. Op 7 mei 1990 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren aan de verzoekende partijen de bouwvergunning om de voornoemde woning uit te breiden tot een woning met een oppervlakte van 27,5 op 16,1 meter, een kroonlijsthoogte van 4,32 meter en een nokhoogte van 11,62 meter en om op 6 meter achter de woning een vrijstaande garage op te richten van 7 op 6 meter met een plat dak en een hoogte van 3,05 meter.

De verzoekende partijen bouwen de vergunde garage niet maar koppelen achteraan de vergunde woning een tweede niet-vergunde vleugel met een oppervlakte van 10,5 op 16,5 meter, een kroonlijsthoogte van 4,32 meter en een nokhoogte van 11,62 meter. Deze tweede vleugel van de woning omvat op het gelijkvloers een overdekt terras, een bergplaats, een overloop en een garage en op de eerste verdieping vier kamers, een badkamer, een WC en een overloop.

3.3. Nadat een proces-verbaal voor een bouwovertreding is opgemaakt leidt de gemachtigde ambtenaar op 24 januari 1995 bij het parket te Hasselt een herstellvordering in teneinde aanpassingswerken te laten verrichten, bestaande in de verwijdering van de zonder vergunning opgerichte gedeelten van het gebouw.

3.4. Op 18 september 1995 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het gemeentebestuur van Houthalen-Helchteren een bouwaanvraag in om de begane inbreuken te regulariseren.

3.5. Op 18 september 1995 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren een ongunstig preadvies over de aanvraag.

3.6. Op 22 december 1995 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag.

3.7. Op 15 januari 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren de regularisatievergunning.

3.8. Op 4 juli 1996 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het beroep van de verzoekende partijen tegen voornoemde weigeringsbeslissing, onder meer omwille van de te grote bouwdiepte.

3.9. Op 26 juli 1996 stellen de verzoekende partijen tegen het laatstgenoemde weigeringsbesluit beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

3.10. Op 6 maart 1997 worden de verzoekende partijen gehoord.

3.11. Op 23 november 1998 verwerpt de minister het door de verzoekende partijen ingestelde beroep en wordt de regularisatievergunning opnieuw geweigerd. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Overwegende dat de aanvraag de regularisatie beoogt van de uitbreiding van een woning; dat de oorspronkelijke woning een oppervlakte besloeg van 12.10 m bij 10.50 m bij een kroonlijsthoogte van 4 m en een nokhoogte van 7 m; dat de vergunde uitbreiding voorzag in een woning met een oppervlakte van 27.50 m bij 16.10 m, een kroonlijsthoogte van 4 m en een nokhoogte van 11 m; dat een vrijstaande garage van 7 m bij 6 m met een plat dak werd voorzien op 6 m achter de woning;

Overwegende dat deze door het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 1990 verleende vergunning voor het verbouwen van de woning evenwel niet werd nageleefd; dat voornoemde aanvraag is ingesteld ter regularisatie van de werkelijke toestand;

Overwegende dat de deels te regulariseren L-vormige constructie, waarvan één been een lengte heeft van 27.72 m bij een diepte van 16.05 m en het andere been een lengte heeft van 27 m bij een diepte van 10.50 m, werd ingeplant op 24 m van de voorste en op 13.16 m van de linker perceelsgrens; dat huidige aanvraag verder (de) regularisatie beoogt van een overdekt terras, bergplaats en overloop als overbrugging van de 6 m lange open ruimte tussen garage en woning; dat de oppervlakte van de garage vergroot werd naar 10.50 m bij 10.50 m; dat een hellend dak, met een vorm zoals die van de vergunde woning, over de garage en de overbrugging werd voorzien; dat het open overdekte terras, voorzien links achteraan de woning dienstig wordt als veranda; dat het perceel opzij en achteraan is ingesloten tussen al dan niet volledig beboste percelen;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Hasselt - Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 1992, gelegen is in een woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor

zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat het ontwerp niet strijdig is met de planologische bestemming van het gewestplan vermeld in voornoemd artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972;

Overwegende dat de Correctionele Rechtbank van het arrondissement Hasselt appellant op 19 september 1995 beval de plaats in de vorige staat te herstellen, meerbepaald de slooping van het rechtsachterliggend gedeelte dat wederrechtelijk werd bijgebouwd en de slooping van de garage-bergplaats; dat een garage van 6 m bij 7 m evenwel vergund werd op 7 mei 1990; dat overigens beroep werd aangetekend bij het Hof van Beroep te Antwerpen; dat bij het onderzoek van de zaak blijkt dat nog geen vonnis is geveld;

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

Overwegende dat uit het technisch stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat deze uitbreiding, gelet reeds op het bestaande bouwvolume, een nog groter impact heeft op de terreinbezetting; dat de gerealiseerde uitbreiding immers een nog groter impact heeft dan het vergunde; dat een bouwdiepte van 30.25 m wordt beoogd, terwijl een reeds aanzienlijke bouwdiepte van 26.80 m werd vergund;

Overwegende dat zich recht tegenover het betreffende perceel een sociale woonwijk bevindt; dat deze bestaat uit één groot bouwvolume; dat links van het perceel van beroeper een appartementsgebouw met vier bouwlagen staat; dat deze eerder grotere gebouwen evenwel uitzonderingen zijn binnen de overwegend veel kleinere residentiële woningen; dat de voorgestelde woning, door het voorgesteld volume, niet te integreren valt binnen de omliggende overheersende bouwvolumes;

Overwegende dat om voornoemde redenen de architectuur en de inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang brengen omdat deze van die aard zijn dat ze in strijd zijn met de goede stedenbouwkundige aanleg van betrokken gebied; dat aldus geen vergunning kan verleend worden; dat het beroep van de particulier dient te worden verworpen”.

3.12. Met een vonnis van 19 september 1995 veroordeelt de correctionele rechtbank van Hasselt de verzoekende partijen tot de betaling van een geldboete of een vervangende gevangenisstraf voor de voornoemde bouwovertredding. Bij wijze van burgerlijke herstelmaatregel wordt in dit vonnis het slopen van het wederrechtelijk aan de woning bijgebouwde gedeelte bevolen.

3.13. Met een arrest van 14 september 1999 hervormt het hof van beroep te Antwerpen het voornoemde vonnis. De verzoekende partijen worden opnieuw tot de betaling van een geldboete of een vervangende gevangenisstraf veroordeeld. Wat de herstelmaatregel betreft wordt de zaak uitgesteld tot er over het onderhavige annulatieberoep uitspraak is gedaan.

IV. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

4. In het verzoekschrift wordt het volgende enig middel aangevoerd:

“schending van artikel 5.1.0. en artikel 19, laatste lid van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing der ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 2, § 1 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, van het rechtszekerheids-, het vertrouwens-, het gelijkheids- en het motiveringsbeginsel en van artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

doordat het bestreden besluit de regularisatievergunning weigert voor de uitbreiding van een discreet ingeplante villa, gelegen in een woongebied gekenmerkt door een zeer gediversifieerd karakter, om reden dat, enerzijds, de terreinbezetting overmatig zou zijn en, anderzijds, een te groot bouwvolume werd gerealiseerd,

terwijl gronden gelegen in woongebied niet van aangepaste en evenredige bebouwing mogen verstoken blijven, tenzij op grond van concrete en correcte motieven wordt aangegeven dat de geplande bebouwing van aard is de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang te brengen,

en terwijl in casu de residentiële woning, gelegen op het snijpunt van drie ruime percelen, de enige bebouwing op die percelen vormt, en zodoende een zeer lage terreinbezetting genereert, en tevens qua bouwvolume veel lager scoort dan ettelijke vergunde constructies uit de onmiddellijke omgeving, hetgeen betekent dat geen enkel der aangevoerde gronden in redelijkheid van aard is de weigering te onderbouwen, waardoor meteen ook de bindende en verordenende kracht van het gewestplan en de rechtszekerheid en gelijkheid als algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden.

Toelichting bij het middel

1.

De betrokken percelen van verzoekende partijen zijn gelegen in vol woongebied. De te regulariseren bebouwing is volstrekt verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften zoals deze blijken uit artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Het bestreden besluit beaamt :

‘(...)

dat het ontwerp niet strijdig is met de planologische bestemming van het gewestplan vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972;’

Behoudens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening van de plaats, bestond m.a.w. geen reden tot weigering van afgifte van de regularisatievergunning. Anders oordelen zou neerkomen op miskenning van de stedenbouwkundige voorschriften, en meer in het bijzonder van artikel 5.1.0. en artikel 19, in fine, van het genoemde K.B. van 28.12.1972. Tevens zou voorbij gegaan worden aan artikel 2, §1 van het gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening, dat bindende en verordenende kracht verleent aan de gewestplannen. Zo vast komt te staan dat de betrokken

administratieve overheid binnen de perken van het redelijke niet tot het besluit kon komen dat de goede ordening van de plaats in het gedrang werd gebracht door de niet-vergunde bebouwing, zijn de genoemde bepalingen op dezelfde wijze geschonden. Verzoekende partijen zullen hierna op grond van concrete gegevens aantonen dat de weigering kennelijk onredelijk was. Geen enkel motief is van aard op enige wijze de weigeringsbeslissing te onderbouwen.

2.

Voorafgaandelijk dient opgemerkt dat de bestaande toestand vergeleken en afgewogen moet worden met de woning zoals deze op 07.05.1990 vergund werd. Het vergunde ontwerp betrof een uitbreiding van de oorspronkelijke woonconstructie tot een ruime residentie van 27,50 bij 16,10 meter, en een nokhoogte van 11 meter. De garage werd bij die gelegenheid eveneens vergund. Onmiskenbaar werd bij die gelegenheid door de administratie geoordeeld dat een ruime woning gelegen op de snijpunten van drie kadastrale percelen, zowel qua architectuur, inplanting als bouwvolume verenigbaar was met de goede ordening van de plaats.

3.

Zoals reeds gesteld was de oorspronkelijke, bescheiden woning enkel gelegen op kadastrnummer 419g. Nummers 419d en 419h waren toendertijd onaangeroerde bouwpercelen in eigendom van verzoekers, waarop woningbouw zonder meer mogelijk was. Verzoekers stelden echter esthetiek en rust boven geldgewin, en verkozen de genoemde percelen niet afzonderlijk te bebouwen. Integendeel besloeg hun ontwerp tot woninguitbreiding ook deels de percelen 419d en 419h, waarmee uitdrukkelijk te kennen werd gegeven dat van afzonderlijke woningbouw op deze percelen werd afgezien. Het ontwerp van die uitgebreide woning maakte gebruik van de drie percelen, die bijgevolg alle drie dienstig werden voor die ene woning. Drie voor woningbouw voorbestemde percelen werden kortom gebruikt voor de uitbouw van één woning, met uitsluiting van elke bijkomende woonoptrek naar de toekomst toe ! Dit plan werd in 1990 regelmatig vergund. De terreinbezetting nam door die vergunning niet toe, doch integendeel, gelet op voornoemde omstandigheden, aanmerkelijk af.

Ook in de thans bestaande toestand is de terreinbezetting zeer beperkt gebleven. Het overgrote deel van de aaneengesloten percelen 419d, 419g en 419h doet dienst als rustieke en afgeschermd tuinstrook voor de enige woning aldaar gelegen. Die woning palmt, ondanks haar aanzienlijke afmetingen, slechts een klein deeltje van de totale grondoppervlakte in. Enkel aan de rechterzijde komt de bebouwing enigzins in de buurt van de perceelgrens. Ook aan die kant is de afscherming van het perceel echter optimaal. Daarnaast was de in 1990 vergunde, en zelfs de oorspronkelijke woning, op nagenoeg dezelfde afstand van de rechterperceelgrens gelegen. Bovendien behoort het rechts aanpalende perceel - kadastrnummer 419f - eveneens aan verzoekende partijen toe ! Gans de woning is omgeven door percelen die aan verzoekers toebehoren. Van schending van iemands privacy is bijgevolg hoegenaamd geen sprake ...

De in 1990 vergunde woning was relatief ruim opgevat. In elk geval waren de toen vergunde afmetingen van dezelfde orde grootte als de thans bestaande woonconstructie. De verschillen zijn zeer beperkt (...). Het 'eerste been van de L', gelegen evenwijdig met de straat, bedroeg volgens de vergunde plannen 27,50 m in de breedte en 16,10 m in de diepte. In de bestaande toestand is dit 27,72 m op 16,05 m. Waar zit het onvergunbare verschil ... ? Het in de lengte gelegen been van de L had op het vergunde ontwerp een diepte van 26,80 m. Het bestreden besluit beaamt dit uitdrukkelijk. Het achterste gedeelte werd gevormd door de garage, zoals thans ook het geval is. De diepte bedraagt nu echter 30,25 m, omwille van de iets ruimere verwezenlijking van de garage. Omtrent deze 'verhoogde' bouwdiepte stelt het bestreden besluit als volgt :

‘Overwegende dat uit het technisch stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat deze uitbreiding, gelet reeds op het bestaande bouwvolume, een nog groter impact heeft op de terreinbezetting; dat de gerealiseerde uitbreiding immers een nog groter impact heeft dan de vergunde; dat een bouwdiepte van 30,25 m wordt beoogd, terwijl een reeds aanzienlijke bouwdiepte van 26,80 m werd vergund;’

De constructie is, over een breedte van een tiental meters (rechts achteraan), een drietal meter dieper gelegen dan zoals voorzien in de vergunning. Het merendeel van het huis is 5 cm minder diep gelegen dan het vergunde ontwerp. Deze toestand achtte de beslissingnemende overheid niet regulariseerbaar. Nochtans is er geen sprake van enig significant verschil. Evenmin is in 1990 op onherroepelijke wijze geoordeeld dat een aanzienlijke bouwdiepte allerminst de goede ruimtelijke ordening schade toebracht. Bovendien blijft de achtergevel van de woning ook thans verschillende tientallen meters verwijderd van de achterste perceelgrens. Tenslotte blijft de woning heden even onzichtbaar voor de buurt. De administratie is zonder meer over al deze poignante argumentatie heen gestapt ... Zoals hoger gesteld blijft de terreinbezetting net als voorheen minimaal. Tegenover de oorspronkelijke woning ging de bezettingsgraad integendeel sterk achteruit, nu drie bouwpercelen werden ingenomen, t.o.v. één vroeger. Niet de grootte van de huidige woning, wel de bijzondere omvang van de aaneengesloten percelen springt in het oog. De impact van de opgerichte woning blijft hoe dan ook minimaal, zowel qua terreinbezetting als naar de omgeving toe. Elke andere conclusie is incorrect en onredelijk.

Het eerste weigeringsmotief, m.n. de beweerde overmatige terreinbezetting, kan eenvoudig onderuit gehaald worden. De terreinbezetting is verlaagd t.o.v. de oorspronkelijk vergunde woning, en nagenoeg (identiek) gebleven t.o.v. de in 1990 vergunde woning(uitbreiding). Ze is niet overmatig, doch integendeel opvallend laag.

Tot nu toe is aangetoond dat de bestaande woonconstructie de draagkracht van de bezette percelen geenszins overschrijdt of zelfs maar bedreigt. Hierna zal aangetoond worden dat ook naar de omgeving toe de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, door het neerplanten van een beweerdelijk overdreven bouwvolume, niet op redelijke wijze kan weerhouden worden.

4.

De vergunde woning was gericht op de Lakerweg. De thans opgerichte woning is dat evenzeer. Meer nog, van aan die straatkant gezien, is het uitzicht op en van die villa identiek of nagenoeg identiek. De opgerichte woning is op exact dezelfde afstand van de Lakerweg gelegen als de vergunde, staat op de voorziene wijze goed afgeschermd, en is nauwelijks 22 cm breder opgericht dan op het vergunde ontwerp. De straataanblik van de villa, waarin geen verandering is aangebracht, is bijgevolg onbetwistbaar vergund. Op 07.05.1990 is onherroepelijk geoordeeld dat de geplande uitbreiding van de aldaar bestaande woning niet storend was naar de omgeving toe. Zo enige strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zou bestaan, had de vergunning in mei 1990 geweigerd moeten worden. Later, onder exact dezelfde straataanblik, voorhouden dat de plaatselijke aanleg geschaad is, is zonder meer in strijd met elk gevoel van rechtszekerheid. De villa in haar globaliteit heeft hetzelfde karakter, en vanaf de enige plaats waar ze mogelijk in het gezichtsveld komt, nl. van de straatkant, is ze identiek t.a.v. het vergunde. In 1998 kan echter blijkbaar niet hetgeen in 1990 uitdrukkelijk wel kon. Het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is door de regularisatie te weigeren op kennelijke wijze geschonden. Tevens is zowel de materiële als de formele motiveringsplicht geschonden.

Even opmerkelijk is dat de uitbreiding van de woning in mei 1990 minstens impliciet vergund werd onder voorwaarde van afdoende afscherming van het perceel. Verzoekers hebben die ideeën van onopvallendheid, visuele discretie

en esthetiek gerealiseerd door het aanbrengen van voldoende groenaanplantingen op het perceel, en in het bijzonder langsheen de perceelgrenzen. Ze dachten hiermee, overeenkomstig de verwachtingen, de goede aanleg van de plaats te bevorderen. De correctionele rechtbank weerhield die aanplantingen in 1995 ook niet als bouw misdrijf. Zulks was trouwens evenmin gevorderd. Een jaar later verantwoordde de Bestendige Deputatie haar weigering der regularisatie echter mede door voor te houden dat het onttrekken van de woning aan het straatbeeld door de groenaanplantingen ter plaats storend zou overkomen ...

Verzoekers hebben te goeder trouw hun perceel met de nodige discretie ingekleed. Zulks kan de goede ruimtelijke ordening enkel ten goede komen. Dat argumentatie daaromtrent als weigeringsmotieven worden aangewend door de administratie, is op zijn minst contradictoir en niet-draagkrachtig. Bovendien stelt het bestreden ministerieel besluit expliciet :

‘dat het perceel opzij en achteraan is ingesloten tussen al dan niet volledig beboste percelen;’

Het perceel zelf is rijkelijk met groen beplant. De omliggende percelen zijn eveneens gedeeltelijk bebost. De woning ligt m.a.w. zeer onopvallend en enigzins verscholen. Aan deze niet-betwiste en zelfs door de administratie uitdrukkelijk erkende vaststellingen gaat het bestreden besluit nochtans voorbij waar het stelt dat de architectuur en de inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang brengen. De inplanting van een villa kan op zich niet meer betwist worden, daar deze regelmatig is vergund. De wijze waarop dit gebeurd is, is esthetisch verantwoord en zeer discreet, in casu zelfs nauwelijks zichtbaar. Waar schuilt dan in redelijkheid de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening ?

5.

Er is echter meer. Naast de overdreven terreinbezetting weerhoudt de bevoegde minister nog een tweede essentieel weigeringsmotief. Het bestreden ministerieel besluit overweegt, als onderbouwing van de weigering, met name als volgt :

‘Overwegende dat zich recht tegenover het betreffende perceel een sociale woonwijk bevindt; dat deze bestaat uit één groot bouwvolume; dat links van het perceel van beroeper een appartementsgebouw met vier bouwlagen staat; dat deze eerder grotere gebouwen evenwel uitzonderingen zijn binnen de overwegend veel kleinere residentiële woningen; dat de voorgestelde woning, door het voorgestelde volume, niet te integreren valt binnen de omliggende overheersende bouwvolumes;’

De omgeving zou kortom gekenmerkt worden door kleinere residentiële woningbouw. De tweede weigeringsgrond is dan ook het beweerdelijk overdreven bouwvolume van de deels te regulariseren woning. Het voorgestelde volume zou niet te integreren vallen binnen de omliggende overheersende bouwvolumes, die kleiner zouden zijn. Verzoekers zullen aan de hand van concrete gegevens aantonen dat dit hoofdmotief volstrekt foutief en onredelijk is en het gelijkheidsbeginsel schendt.

Verzoekende partijen zijn, zoals hoger uiteengezet, de eigenaars van de aaneengesloten percelen met nrs. 419/d-g-h-f en 421a gelegen aan de Lakerweg te Houthalen-Helchteren. Langsheen deze weg, uitgerust met alle moderne nutsvoorzieningen, zijn haast overal vergunde woningen opgetrokken, die uiteenlopen van residentiële landhuizen en villa's, over appartementen tot sociale woningbouw. De diversiteit die deze buurt kenmerkt wordt nog versterkt door de aanwezigheid van o.m. een Griekse kerk, een schrijnwerkerij en een grootwarenhuis. Vrij recent werd op een achtergelegen perceel nog een jeugdhuis vergund en opgericht met een oppervlakte van 16 op 20 m. Op percelen met kadastrumnummers 414c en e, evenals op het perceel aan de

inscriptie 'Coursel Bos', zijn evenzeer omvangrijke constructies aanwezig. Het enige typische in de ganse buurt is de opvallende diversiteit.

Zoals het bestreden besluit terecht aangeeft bevindt zich op het perceel recht tegenover het perceel van verzoekers een sociale woonwijk, bestaande uit één (zeer) groot bouwvolume. Meteen links van het perceel van verzoekers bevindt zich een appartementsgebouw met vier bouwlagen. Dit wordt eveneens bevestigd door het litigieuze weigeringsbesluit. Kan men zulke uitzichtbepalende en dominante gebouwen, in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel, in redelijkheid als 'uitzonderingen' beschouwen in de omgeving? Daarbij weze in gedachte gehouden dat de vergunde villa van verzoekers zeer vergelijkbare afmetingen kende als de daadwerkelijk opgerichte. Dit maakt, samen met het aanpalende flatgebouw en de overliggende sociale woonconstructie, drie grote bouwvolumes. Het uitzonderingskarakter wordt hierdoor nog minder aannemelijk. Bovendien is reeds benadrukt dat de buurt ook plaats biedt aan een moderne supermarkt op 'hedendaagse' schaal, en tevens aan andere niet-woongerichte constructies als werkplaatsen, jeugdlokalen en een kerk. Dit alles was voor de vergunningverlenende overheid vergunbaar zonder dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang kwam. Het vergunningenbeleid drukt op eenduidige wijze de toelaatbaarheid van de meest diverse gebouwen met de meest diverse afmetingen en functies uit. De bevoegde overheden hebben steeds op die wijze geoordeeld. Thans vragen verzoekers regularisatie van een vrij ruime, discreet opgestelde villa op een opvallend groot perceel, die in nagenoeg dezelfde afmetingen reeds vergund is geweest. Zulks zou ontoelaatbaar zijn in vol woongebied, omwille van het 'overdreven bouwvolume'. Door zo te beslissen schendt het besluit opnieuw de eerder genoemde wetsartikelen, de materiële en formele motiveringsplicht, alsook het rechtszekerheids-, het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel.

6.

De onredelijkheid houdt hier geen halt. De gemeente heeft onlangs besloten tot de oprichting van een mega-sportcomplex pal achter de percelen van verzoekers, op nauwelijks enkele meters afstand. Dit plan blijkt al jaren te bestaan. Omtrent die op te richten accommodatie op perceel met kadasternr. 447f meldt het infoblad van de gemeente het volgende:

'In december besliste het schepencollege een nieuw sportcomplex in Houthalen-Centrum te bouwen. Het gebouw komt in de nabijheid van de bestaande hal op één van de lager gelegen sportterreinen. Drie jaren van overleg en planning gingen aan de beslissing vooraf. Het gemeentebestuur hoopt dat we bij de start van de competitiewedstrijden in september 2000 al gebruik kunnen maken van het nieuwe sportcomplex.

De nieuwe 'sporthal' bestaat uit twee evenwaardige zalen van 48 meter op 32. De eerste zaal heeft een capaciteit van ongeveer 2100 toeschouwers, de tweede kan om en bij de 1000 mensen aan. De lokale turnclubs en de gevechtssporten krijgen een specifieke ruimte. Tussen de twee zalen komt een grote cafetaria en een ruime inkomhal.

Boven de cafetaria is een ruimte van 500 m² voorzien die kan gebruikt worden als ontvangst- en vergaderruimte. Bovendien komen er nog vijftien kleedkamers en op de eerste verdieping enkele tribunes.'

Het bijgevoegde krantenartikel bevestigt zulks. Een bouwproject van 200 miljoen BEF, bestaande uit twee mega-zalen, een cafetaria, kleedkamers, polyvalente ruimten, twee nieuwe sportvelden, een parking e.d.m., is in overeenstemming te brengen met een goede ordening van de plaats. Een aanpalende villa, gelegen in woongebied aan een uitgeruste weg, zou dat niet zijn ... Opnieuw verwijzen verzoekers naar het hoofdmotief van bestreden besluit, waar gesteld wordt dat 'eerder grote gebouwen evenwel uitzonderingen

zijn binnen de overwegend veel kleinere residentiële woningen'. Feitelijk is dit volkomen onjuist. Grote complexen, al dan niet met woonfunctie, domineren de omgeving. Verzoekers zijn niet gekant tegen supermarkten, sociale wooncomplexen of sporthallen. Zij menen enkel dat, gelet op die verweving van functies die vaak typisch is voor dergelijke woonstructuren, en tevens als beleidssnoer vooropgezet wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ook een residentiële doch onopvallende villa in dit plaatje past. Er bestaat geen reden tot weigering van de regularisatievergunning. Alleszins zijn de in het bestreden besluit opgegeven weigeringsgronden incorrect, niet-draagkrachtig en in strijd met hoger genoemde bepalingen.
Het eerste en enige middel is gegrond”.

Beoordeling

5. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg.

6. In het bestreden besluit wordt gewezen op de grote terreinbezetting en wordt geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg aangezien “de voorgestelde woning, door het voorgesteld volume, niet te integreren valt binnen de omliggende overheersende bouwvolumes”.

7. Het argument van de verzoekende partijen dat er van geen schending van iemands privacy sprake is omdat de woning is omgeven door percelen die aan hen toebehoren mist pertinentie aangezien bij de vergelijking tussen de aanvraag en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving de vraag naar wie eigenaar is van de omliggende percelen irrelevant is.

8. Er kan niet ingestemd worden met de stelling van de verzoekende partijen als zou er geen significant verschil zijn tussen de vergunde garage met een volume van ongeveer 100 m³ en het opgerichte gebouw met een volume van ongeveer 1000 m³. Door het aanbouwen van een tweede vleugel is de woning bijna verdubbeld in volume.

De verzoekende partijen die het risico hebben genomen om dit bouwwerk zonder voorafgaandelijke vergunning op te richten zijn slecht geplaatst

om zich op het vertrouwensbeginsel te beroepen. Een burger kan zich inderdaad beroepen op verwachtingen geput uit een constante, wettige gedragslijn van de overheid. Even goed houden, naast uiteraard het legaliteitsbeginsel, de regelen van een behoorlijk burgerschap in dat een burger de wet naleeft, en, toegepast op het voorliggende geval, dat die burger, wanneer hij werken wil uitvoeren waarvoor de decreetgever een voorafgaande vergunning vereist, die vergunning ook aanvraagt en een gunstige beslissing dienaangaande afwacht alvorens de werken uit te voeren. Wanneer hij meent zich op dergelijke verwachtingen te kunnen beroepen, dient hij deze aan te voeren tijdens de decretaal voorgeschreven vergunningsprocedure. Hij kan zich derhalve, nadat hij eigengereid vergunningsplichtige handelingen heeft gesteld zonder de vereiste vergunning, naar aanleiding van het niet inwilligen van een later ingediende regularisatieaanvraag, niet beroepen op vermeende verwachtingen.

Er wordt niet aangetoond dat de voornoemde beginselen geschonden zouden zijn, temeer daar de vergunningverlenende overheid zich bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag niet mag laten leiden door het voldongen feit.

9. In het bestreden besluit is de vergunningverlenende overheid er van uitgegaan dat er zich -ondanks de aanwezigheid van een appartementsgebouw en het “groot bouwvolume” van de sociale woonwijk- in de onmiddellijke omgeving “overwegend veel kleinere residentiële woningen” bevinden.

10. Het blijkt niet dat de gebouwen waarnaar de verzoekende partijen verwijzen -te weten een supermarkt, werkplaatsen, een jeugdlokaal, een kerk en een nog op te richten “mega-sportcomplex”- gelegen zouden zijn binnen hetzelfde woongebied van het gewestplan langs de Lakerweg. Aangaande de inplanting van deze gebouwen beperken de verzoekende partijen er zich immers toe te stellen dat ze gelegen zijn in de buurt of op achterliggende percelen.

Aldus verschaffen de verzoekende partijen geen concrete gegevens waaruit zou blijken dat deze gebouwen in rechte en in feite vergelijkbaar zijn met hun woning en slagen zij er niet in aan te tonen dat het uitgangspunt van de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de onmiddellijke omgeving (nr. 9) feitelijk onjuist zou zijn.

11. Noch door voornoemde argumenten, noch door te stellen dat “van aan (de) straatkant gezien (...) het uitzicht op en van die villa identiek of nagenoeg identiek (is)” en dat het perceel rijkelijk met groen is beplant en opzij en achteraan door groen is ingesloten, tonen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in het bestreden weigeringsbesluit de eisen van een goede plaatselijke aanleg onredelijk zou hebben beoordeeld.

12. Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De nalatenschap van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 347,06 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens