

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.174 van 15 juni 2010
in de zaak A. 153.762/X-11.961.**

In zake: Fernand BOEKAERTS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Antoon Lust
 kantoor houdend te 8310 BRUGGE
 Baron Ruzettelaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 juli 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij aan Fernand BOEKAERTS-VANDEPUTTE de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een bestaande woning gelegen Isenbaertstraat 30 te Jabbeke, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 182/a-b-c.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 137.151 van 9 november 2004 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

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

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de verzoekende partij, en adjunct-adviseur Axel Van Rie, 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. Op 19 juni 1964 bekomt J. Decq van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Snellegem de vergunning “voor het bouwen van een woonhuis”, op een perceel gelegen aan de Isenbaertstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 182.

Het betrokken perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 20 maart 1968 (datum van de notariële akte) verwerft de verzoeker de eigendom van het betrokken perceel.

Met het oog op de verkoop van voormeld onroerend goed vraagt verzoekers notaris aan de gemeente Jabbeke bepaalde inlichtingen. Op 23 januari 2003 antwoordt het college van burgemeester en schepenen aan die notaris onder meer het volgende:

“- vraag 1.4 : sedert 29 maart 1962 (invoering wet op de Stedenbouw) werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd: bouwen woning op 19.06.1964 (...)

- vraag 1.5. : of er een bouwovertreiding is op het eigendom kan op dit moment moeilijk beoordeeld worden omdat de desbetreffende afgeleverde bouwvergunningen (of het gebouwde) vanaf de straat niet kunnen gecontroleerd worden en het voorwerp dienen uit te maken van een grondige controle op het terrein zelf en dit in samenspraak en mits toelating van de eigenaar betreffende het recht van betreding.

Het bestaan van bouwvergunningen wil niet zeggen dat er geen bouwmisdrif is want de uitgevoerde bouwwerken kunnen nog altijd afwijken van de goedgekeurde plannen.

Uit een vergelijk met het vergund grondplan en het kadastraal plan blijkt dat beiden niet met elkaar overeenstemmen”.

5. Op 9 april 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning “voor het regulariseren van een bestaande eengezinswoning”, aan de Isenbaertstraat 30 te Jabbeke, kadastraal bekend sectie B, nr. 182/a, b en c.

De begeleidende nota bij de aanvraag stelt onder meer dat “de huidige inplanting en de buitenafmetingen afwijken van de vergunde bouwaanvraagplannen”, dat “een bijkomende garage werd aangebouwd aan de bestaande woning” en dat “deze bovenvermelde werken werden uitgevoerd door de vorige eigenaars”. Met betrekking tot “de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context” wordt enkel vermeld dat “de woning niet in een verkaveling en een BPA ligt”. Wat betreft “de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving”, wordt in de nota vermeld dat “de gewijzigde inplanting en de uitbreiding (garage) van de bestaande woning niet zichtbaar zijn van op straat” en dat “de woning midden in een bebost gebied ligt waardoor huidig straatbeeld ongewijzigd blijft”.

6. Bij het over de aanvraag gehouden openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

7. Op 19 september 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, onder meer omdat “de regularisatie slaat op de gewijzigde inplanting van het vergunde woonhuis en de aangebouwde garage” en “doordat de gewijzigde inplanting volledig buiten de vergunde toestand ligt, het voorstel niet voldoet aan de uitzonderingsbepaling” (zijnde artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening).

8. Op 20 oktober 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning.

9. Op 4 december 2003 stelt de verzoeker administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen tegen de voornoemde weigeringsbeslissing.

In zijn beroepschrift voert hij onder meer aan dat de regularisatieaanvraag moet worden beoordeeld volgens de regelgeving die van toepassing was ten tijde van de wederrechtelijk verrichte bouwwerken, dat bijgevolg artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening niet van toepassing was en dat, gelet op artikel 191, § 1, vijfde lid van hetzelfde decreet, het betrokken gebouw vermoed moet worden vergund te zijn.

Voorts wordt in het beroepschrift nog het volgende gesteld:

“In casu werden werken uitgevoerd in strijd met de vergunning. Dat wordt gelijkgesteld met het uitvoeren van werken zonder vergunning. Indien blijkt dat de vergunning kón worden verleend op het ogenblik van de uitvoering van de werken, dan is het enige gebrek dat geen vergunning werd aangevraagd, wat een zuiver formele onwettigheid is. Blijkt daarentegen dat het goed onvergunbaar was omdat het strijdig was met de geldende bestemmingsvoorschriften en niet kon vallen onder het toepassingsgebied van één of andere uitzonderingsbepaling, dan is de begane onwettigheid materieel.

Het litigieuze gebouw is opgetrokken in 1964-1965. Op dat ogenblik was de Stedenbouwwet weliswaar al in werking getreden, maar waren er nog geen gewestplannen. Het gebouw is dus in elk geval niet strijdig met de bestemming van het gebied, vermits die bestemming juridisch niet vaststond, en op dat vlak kon de vergunning niet worden geweigerd. Er moest wel nog worden onderzocht of het gebouw in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Rekening houdend met het feit dat de afwijking van de vergunning in eerste instantie enkel de inplanting van het gebouw betreft, en een minieme volumevergroting, en dat het oorspronkelijk voorgestelde project in elk geval niet strijdig werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, en rekening houdend met het feit dat de gemeente het gebouw in zijn huidige inplanting ook thans niet strijdig acht met de goede ruimtelijke ordening, kan men geredelijk aannemen dat het gebouw met zijn huidige inplanting ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening anno 1964 moet worden geacht en er ook op dat vlak geen materiële onwettigheid werd begaan”.

10. Op 13 mei 2004 verklaart de bestendige deputatie het ingestelde administratief beroep ontvankelijk maar ongegrond en weigert zij de gevraagde vergunning. Het bestreden besluit is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat het ontwerp voorziet in de regularisatie van een bestaande woning gelegen in agrarisch gebied; dat op 19 juni 1964 een vergunning werd verleend voor het oprichten van een woning; dat de woning

weliswaar werd opgericht op een andere plaats dan waar het oorspronkelijk werd vergund; dat zij wat betreft het uitzicht van de gevels en afmetingen verschilt met de initiële vergunde plannen; dat nadien de woning werd uitgebreid met een garage; dat de beroeper deze onvergunde toestand beoogt te regulariseren door op 9 april 2003 een regularisatieaanvraag in te dienen;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied; dat zij bijgevolg principieel strijdig is met de bestemming van het gewestplan; dat (het) bestemmingsvoorschrift van het gewestplan op zichzelf geen weigeringsgrond vormt bij herbouw en uitbreiding indien onder meer is voldaan aan de voorwaarde dat de woning of het gebouw hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft (art. 145bis DRO); dat de aanvraag evenwel de regularisatie van een nieuwbouw beoogt terwijl de uitzonderingsbepalingen enkel verbouwing, herbouw en uitbreiding van bestaande gebouwen toelaten; dat de woning werd opgericht op een andere plaats dan hetgeen vermeld staat in de oorspronkelijke vergunde plannen; dat bovendien het uitzicht van de gevels én de afmetingen verschillen met de initieel vergunde plannen; dat de woning verder werd uitgebreid met een garage; dat de woning helemaal niet vergund is, noch geacht wordt vergund te zijn; dat bijgevolg dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis DRO;

Overwegende dat de beroeper in zijn beroepschrift betoogt dat de aanvraag niet dient te worden getoetst aan artikel 145bis DRO, maar op basis van de wetgeving die gold op het ogenblik waarop de vergunning diende te worden verleend; dat het gebouw werd opgericht in de jaren '60 vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen; dat de aanvraag op het ogenblik van de oprichting van de woning niet kon worden geweigerd wegens strijdigheid met de bestemming van het gewestplan; dat evenwel de overheid als orgaan van actief bestuur, verplicht is rekening te houden met de regelgeving zoals deze zich voordoet op het ogenblik van de beslissing van de vergunning; dat die overheid anders contra legem zou handelen; dat een rechtsonderhorige rekening moet houden dat een bepaalde regeling steeds kan wijzigen; (...); dat de decreetgever niet in een overgangsmaatregel heeft voorzien die een rechtsgrond zou kunnen geven aan de stelling van beroeper; dat de stelling van beroeper om principiële redenen niet kan worden gevolgd, want in bepaalde gevallen een aanmoediging zou kunnen vormen voor een rechtsonderhorige om zonder vergunning te bouwen indien de wetgever van plan is om de regelgeving te wijzigen in beperkende zin; dat ook in recente rechtsleer de stelling van beroeper uitdrukkelijk wordt verworpen (bijv. WYCKAERT, S., *De stedenbouwkundige regularisatie(vergunning): algemene beginselen*", TROS, 2003, nr. 10, 310); dat de auteur concludeert dat de stelling van beroeper eventueel nog zou kunnen worden bediscussieerd in geval de regels gewijzigd zijn tussen het moment waarop een vergunning wordt aangevraagd en het moment waarop de overheid beslist, of in geval een nieuwe vergunning noodzakelijk is ingevolge de vernietiging van een eerder vergunningsbesluit, maar dat er geen discussie kan over bestaan dat bij een stedenbouwkundige overtreding, die erin bestaat zonder vergunning te hebben gebouwd, moet worden gekeken naar het recht van toepassing op het ogenblik dat de beslissing omtrent de regularisatieaanvraag valt; dat bouwen zonder vergunning (evenals bouwen in strijd met een vergunning) een misdrijf uitmaakt; dat de overtreder van dit misdrijf daarvan dan ook de gevolgen moet dragen; dat de bestendige deputatie deze conclusie van voormelde auteur kan bijtreden.

Overwegende dat bovendien de decreetgever een regularisatievergunning voor zonevreemde woningen uitdrukkelijk in de tijd heeft beperkt; dat geen regularisatievergunning meer kan worden bekomen voor aanvragen ingediend vanaf 1 februari 2003 (art. 195quinquies); dat het ontvangstbewijs de datum

draagt van 9 april 2003; dat ingevolge deze legaliteitsbelemmering, de toetsing met de goede ruimtelijke ordening irrelevant is”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 96, § 4, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

Hij stelt dat het aan de vergunningverlenende overheid is om aan te tonen dat zijn woning, die dateert van na de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, maar van vóór de vaststelling van het geldende gewestplan, niet vergund is. Het huis werd door de vorige eigenaar gebouwd tussen 19 juni 1964 en begin 1968. De verzoeker heeft er zelf geen bouwwerkzaamheden meer uitgevoerd. Eerst in een brief van 23 januari 2003 van de gemeente Jabbeke wordt gesteld dat het grondplan dat werd goedgekeurd in de bouwvergunning van 19 juni 1964 niet overeenstemt met het grondplan volgens het kadaster en dat nog niet met zekerheid kan worden gesteld of een bouw misdrijf voorligt, omdat nog geen grondige controle op het terrein is gebeurd. Tussen 1964 en 2003 was er een periode van absolute leegte. Uit het volledig ontbreken van gegevens omtrent wat er in die periode, en in het bijzonder in de periode tussen de vergunningsbeslissing van 19 juni 1964 en het oprichten en de verkoop van het gebouw lijkt te moeten worden afgeleid dat geen overtredingen werden begaan en dat er nog een wijziging van de bouwvergunning werd goedgekeurd die om een of andere reden niet werd gearhiveerd door de gemeente. Enkel dit kan verklaren dat aan de verzoeker bij de aankoop van het huis in 1968 zonder schroom is verzekerd dat het huis regelmatig vergund was en dat de overheid gedurende bijna veertig jaar niets heeft ondernomen om een eventueel bouw misdrijf vast te stellen. Het gebouw moet bijgevolg geacht worden te zijn vergund, zodat de verwerende partij de aanvraag niet had mogen behandelen en had moeten afwijzen als zijnde zonder voorwerp.

Beoordeling

12. In de mate dat de verzoeker op het einde van zijn uiteenzetting van het middel suggereert dat de verwerende partij de aanvraag had moeten afwijzen

omdat ze geen voorwerp zou hebben, heeft hij geen belang bij het middel. Wanneer het middel in die interpretatie gegrond zou worden bevonden, zou daaruit immers voortvloeien dat het gebouw regelmatig vergund zou zijn. De nietigverklaring van het bestreden weigeringsbesluit op grond van dit middel kan de verzoeker in die omstandigheden geen rechtstreeks nut opleveren.

Het middel wordt verder onderzocht in de mate dat louter de strijdigheid van het bestreden besluit met de aangehaalde decretale bepaling wordt aangevoerd.

13. Artikel 96, § 4, tweede lid DRO luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit als 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”.

Deze bepaling werd ingevoegd bij artikel 3, 2° van het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, en is overeenkomstig artikel 12 van hetzelfde decreet in werking getreden op 22 augustus 2003.

14. Uit de aangehaalde decretale bepaling blijkt dat de overheid “door enig bewijsmateriaal (...), zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan (...)” kan aantonen dat de betrokken constructie in overtreding werd opgericht en bijgevolg niet als vergund moet beschouwen.

Het bestreden besluit overweegt dienaangaande dat de woning op een andere plaats werd opgericht dan volgens de bouwvergunning van 19 juni 1964, dat het uitzicht van de gevels alsook de afmetingen verschillen van de vergunde plannen en dat een garage werd opgericht die niet was vergund. Deze gegevens worden door de verzoekende partij niet betwist.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat het vermoeden waarvan sprake is in de aangehaalde decretale bepaling door het bestreden besluit

wordt weerlegd op gronden die door de verzoekende partij niet worden betwist en overeenkomstig de aangehaalde decretale bepaling.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

15. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 145bis DRO en van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet).

De verzoeker stelt dat de aanvraag een zuiver formele regularisatievergunning betreft, aangezien de werken, die voor de aankoop van het gebouw op 20 maart 1968 werden uitgevoerd, volgens de toentertijd geldende regelgeving ook vergunbaar waren. De vergunningverlenende overheid moet bijgevolg de regularisatieaanvraag beoordelen volgens de regelgeving die van toepassing was ten tijde van de uitvoering van de vergunningsplichtige werken, ook indien die regelgeving inmiddels werd gewijzigd. De stelling dat de regelgeving moet worden toegepast zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing over een regularisatieaanvraag wordt gesteund op de bekommernis om de betrokkene niet zijn strafrechtelijke aansprakelijkheid te laten ontlopen. Deze bekommernis is evenwel ongegrond, aangezien wie zonder vergunning bouwt, daarvoor strafbaar blijft ook indien later een regularisatievergunning wordt bekomen, nu die regularisatievergunning niet met terugwerkende kracht wordt gegeven. Enkel voor de herstellvordering kan het afgeven van een regularisatievergunning gevolgen hebben.

De verzoeker vraagt dat de zaak met toepassing van artikel 92 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, naar de algemene vergadering wordt verwezen, teneinde de eenheid in de rechtspraak tussen de Franstalige en de Nederlandstalige kamers over deze kwestie te herstellen.

16. De verzoeker vraagt in ondergeschikte orde dat, indien geconcludeerd zou worden dat de bindende kracht van de gewestplannen, gecombineerd met de artikelen 145bis en 195bis DRO de toekenning van een regularisatievergunning voor de betrokken woning zou verhinderen, de twee volgende prejudiciële vragen zouden worden voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof:

“1. Schenden artikel 2 §1 Coördinatiedecreet RO jo. de artikelen 145bis en 195bis DRO, in die zin geïnterpreteerd dat ze eraan in de weg staan dat een vergunning wordt verleend voor werken en handelingen die, op een moment dat ze nochtans vergunbaar waren gelet op de destijds geldende wetten en verordeningen waaronder de destijds geldende bestemmingsvoorschriften, zonder vergunning werden uitgevoerd of geacht worden te zijn uitgevoerd omdat ze in strijd met een vergunning werden uitgevoerd, maar die voor de toekomst behouden kunnen blijven nu noch het uitvoeren van de werken noch het in stand houden ervan langer strafbaar zijn gelet op de geldende verjaringsregels en de bepalingen van artikel 146 al. 3-4 DRO zoals ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, het eigendomsrecht zoals gewaarborgd door artikel 16 G.W., gelezen in samenhang met artikel 1 van het eerste protocol bij het E.V.R.M., en het recht op behoorlijke huisvesting zoals gewaarborgd door artikel 23 al. 3, 3° G.W., nu daardoor aan de eigenaar of de gebruiker van de woning elk recht wordt ontzegd om zijn woning in goede staat van onderhoud te behouden wanneer daartoe vergunningsplichtige werken moeten worden uitgevoerd ?

2. Schenden artikel 2 §1 Coördinatiedecreet RO jo. de artikelen 145bis en 195bis DRO, in die zin geïnterpreteerd dat ze eraan in de weg staan dat een vergunning wordt verleend voor werken en handelingen die, op een moment dat ze nochtans vergunbaar waren gelet op de destijds geldende wetten en verordeningen waaronder de destijds geldende bestemmingsvoorschriften, zonder vergunning werden uitgevoerd of geacht worden te zijn uitgevoerd omdat ze in strijd met een vergunning werden uitgevoerd, maar die voor de toekomst behouden kunnen blijven nu noch het uitvoeren van de werken noch het in stand houden ervan langer strafbaar zijn gelet op de geldende verjaringsregels en de bepalingen van artikel 146 al. 3-4 DRO zoals ingevoegd bij decreet van 4 juni 2003, het gelijkheidsbeginsel op zichzelf genomen en jo. het eigendomsrecht zoals gewaarborgd door artikel 16 G.W. en artikel 1 1° protocol E.V.R.M. en jo. het recht op behoorlijke huisvesting zoals gewaarborgd door artikel 23 al. 3, 3° G.W., nu daardoor aan de eigenaar of de gebruiker van de woning elk recht wordt ontzegd om zijn woning in goede staat van onderhoud te behouden wanneer daartoe vergunningsplichtige werken moeten worden uitgevoerd, terwijl eigenaars en gebruikers van zone-eigen woningen in dezelfde omstandigheden hun gebouw wél in goede staat van onderhoud kunnen behouden ook al moeten ze daarvoor vergunningsplichtige werken uitvoeren?”.

Beoordeling

17. Artikel 4.2.24, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

“Art. 4.2.24. § 1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of nà het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

(...)”.

Omdat deze nieuwe decretale bepaling uitdrukkelijk voorschrijft dat aanvragen tot regularisatievergunningen moeten worden beoordeeld overeenkomstig de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften, moet worden vastgesteld dat de verzoeker geen belang meer heeft bij het middel. Na een gebeurlijke nietigverklaring op grond van dit middel is de vergunningverlenende overheid er immers toe gehouden de aanvraag te beoordelen op de wijze die door de verzoeker in dit middel juist wordt bekritiseerd. Het gegrond bevinden van het middel kan in de gegeven omstandigheden niet tot het door de verzoeker beoogde resultaat leiden, met name een beoordeling van de aanvraag volgens de regelgeving die toepasselijk was ten tijde van de niet conform de bouwvergunning uitgevoerde werken.

18. De eenheid van de rechtspraak komt niet in het gedrang door de oplossing die aan dit middel moet worden gegeven, aangezien die oplossing op dwingende wijze is ingegeven door een uitdrukkelijk geformuleerde decretale bepaling van het Vlaamse Gewest. Er is dan ook geen reden om de zaak voor te leggen aan de algemene vergadering.

19. Evenmin kan worden ingegaan op het verzoek tot prejudiciële vraagstelling aan het Grondwettelijk Hof, aangezien het tweede middel onontvankelijk is om een reden die zelf niet het voorwerp vormt van de voorgestelde vragen, overeenkomstig artikel 26, § 2, tweede lid, 1° van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

20. In een derde middel voert de verzoeker de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Hij stelt dat de overheid in de lange periode sinds de oprichting van het gebouw in 1964 en 1965 niets had ondernomen om op te treden tegen de niet-correcte uitvoering van de bouwvergunning van 19 juni 1964. Nooit werd een proces-verbaal opgesteld of herstel gevorderd. Ook toen de verzoeker het goed heeft gekocht in 1968, volstrekt onwetend van het bouw misdrijf, heeft de overheid niets ondernomen en heeft zij integendeel steeds het vertrouwen gewekt dat het gebouw geldig was vergund. Eerst nu, bijna 40 jaar na de aankoop van het goed, wordt de regularisatievergunning geweigerd omdat het gebouw niet legaal zou zijn

opgetrokken. Het feit dat de verwerende partij zelf niet over de instrumenten beschikt inzake de handhaving van stedenbouwmisdrijven, doet niet ter zake, nu het Vlaamse Gewest wel over deze bevoegdheid beschikt en de verwerende partij als een orgaan van medebewind namens het Vlaamse Gewest optreedt. Zowel het vertrouwensbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel is bijgevolg geschonden. De onwettige toestand kan overigens niet worden verweten aan de verzoeker, zodat het beroep op deze beginselen volstrekt rechtmatig is.

Het legaliteitsbeginsel belet helemaal niet dat het gewekte vertrouwen zou worden gehonoreerd en dat de regularisatievergunning toch zou worden verleend. Het legaliteitsbeginsel staat niet zomaar boven de twee zo-even aangehaalde beginselen. Het eerste beginsel moet integendeel worden afgewogen tegen de twee andere, wat in dit geval tot gevolg heeft dat het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel primeren, aangezien het algemeen belang helemaal niet vereist dat het legaliteitsbeginsel in al zijn gestrengheid moet worden gehanteerd, gelet op het stilzitten van de overheid en op het feit dat er geen bezwaren zijn vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het misdrijf van het bouwen zonder vergunning reeds lang verjaard en is de verzoeker niet strafbaar voor het instandhouden van onvergunde werken, gelet op de drie voorwaarden van artikel 146, derde lid DRO die te dezen vervuld zijn. Het niet toekennen van de regularisatievergunning maakt zijn eigendom waardeloos en hypothekeert toekomstige instandhoudings- en onderhoudswerken. Uit dit alles blijkt dat de vergunningverlenende overheid ten onrechte het vertrouwensbeginsel niet heeft laten primeren.

Beoordeling

21. Een burger kan zich inderdaad beroepen op verwachtingen geput uit een constante, wettige gedragslijn van de overheid.

Evenzeer mag van een burger die een onroerend goed verwerft, worden verwacht dat hij zich vergewist van de precieze stedenbouwkundige toestand van dit goed en dat hij tijdig de nodige maatregelen neemt om een gebeurlijke onwettigheid te beëindigen. Dat deze onwettige toestand ten aanzien van hem niet of niet langer strafrechtelijk wordt beteugeld en dat de overheid zelf geen dwingende maatregelen neemt om aan deze onwettige toestand een einde te maken, doet aan deze verplichting geen afbreuk en houdt niet in dat hij zich kan beroepen op “verwachtingen” die na verloop van tijd zouden zijn ontstaan.

De stelling van de verzoeker dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt bevestigd in het gunstige preadvies

van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag, en dat ook in het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar wordt gesteld dat de woning niet zichtbaar is van op de openbare weg en geen afbreuk doet aan de landbouwbelangen in de omgeving, doet niets af aan de strijdigheid van de bestaande toestand met de stedenbouwkundige regelgeving. Voorhouden dat de vergunningverlenende overheid de gevraagde vergunning moet verlenen in weerwil van de in het bestreden besluit toegepaste decretale bepaling, omdat de toepassing van deze decretale bepaling niet vereist zou zijn door het algemeen belang en niet zou stroken met de zo-even geschetste “verwachtingen” van de aanvrager, valt bezwaarlijk te rijmen met het beginsel van een aan de wet gebonden overheid, dat eigen is aan een rechtsstaat. Evenmin strookt het toelaten van een dermate willekeurige beoordelingsruimte voor de overheid met het door de verzoeker zelf ingeroepen rechtszekerheidsbeginsel, weze het dan in hoofde van de rechtsonderhorigen in het algemeen en niet in hoofde van de verzoeker alleen.

Het derde middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens