

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.915 van 28 juni 2010
in de zaak A. 185.447/X-13.484.**

In zake:

1. Anne DHONT
2. Patrick LESCART
3. Nathalia SORBI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tanguy Vandenput
kantoor houdend te 1160 BRUSSEL
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Chantal DASSONVILLE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVENSS-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 oktober 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 5 juli 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende voorwaardelijke inwilliging van het beroep ingesteld tegen het besluit van 4 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek waarbij het besluit van 20 november 2006 wordt ingetrokken en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een woning op een perceel gelegen te Linkebeek, Perkstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 243/n.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 176.332 van 30 oktober 2007 is de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De tussenkomen de partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 17 januari 2008. De tussenkomen de partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomen de partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 maart 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dominique Vermer, die loco advocaat Tanguy Vandenput verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laura Mols, die loco advocaat Günther L'heureux verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker 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. De tussenkomende partij dient op 14 april 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een eerste aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te Linkebeek, Perkstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 243/n.

Het voormelde perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Bij besluit van 9 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek wordt de gevraagde vergunning geweigerd. Het door de tussenkomende partij ingestelde beroep wordt door de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bij besluit van 8 maart 2005 verworpen.

Inmiddels had de tussenkomende partij evenwel reeds beroep ingesteld bij de bevoegde Vlaamse minister die haar beroep bij besluit van 5 september 2005 eveneens verwerpt. Dit besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“dat alleszins een bestaande toestand wordt weergegeven die niet overeenstemt met de vergunde toestand zonder dat is aangegeven dat het om een vergunde woning gaat; dat het dossier op dat punt al tekortschiet.

(...)

dat in de huidige omstandigheden grote onduidelijkheid bestaat over het statuut van deze weg; dat trouwens voor de oprichting van een quasi nieuwe woning (...) de bereikbaarheid van het bouwperceel, via een onvoldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand, als ontoereikend kan beschouwd te worden.

(...)

Overwegende dat uit een grondig nazicht van de ingediende plannen blijkt dat bijzonder weinig van de bestaande buitenmuren behouden blijven (uitgenomen een deel van de noord-west-hoekgevel); dat in het ontwerp bovendien bestaande muren worden aangeduid die er in feite niet zijn, zoals het grote raam in de oostgevel, een bestaande raamopening in de noordgevel wordt aangeduid als een bestaande muur, de zuidgevel wordt volledig opnieuw opgericht met een kleine uitbreiding naar de voorgevel (oostgevel) toe; dat alle binnenmuren worden verwijderd en een volledig nieuwe binnenindeling wordt opgebouwd wat zeker tot gevolg heeft dat de bestaande fundering (niet te zien op de bestaande toestand) zal moeten versterkt worden mogelijks nieuw worden voorzien; dat uit dit alles moet afgeleid worden dat hier eerder sprake is van herbouwen dan wel van verbouwen of dat minstens de plannen aanzienlijk

misleidend zijn opgemaakt om de werkelijke impact van de werken te verdoezelen; dat in deze context de vraag dient gesteld of de huidige inplanting nog wel stedenbouwkundig verantwoord is en of hier niet dient gezocht te worden naar een betere stedenbouwkundige inplanting”.

5. Op 12 december 2005 dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een nieuwe vergunningsaanvraag in op grond van gewijzigde plannen.

6. Bij besluit van 19 december 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Deze vergunning wordt niet aangevochten.

7. Nadat werd vastgesteld dat de werken niet volgens de verleende stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd, wordt op 6 september 2006 door een gemeentelijke ambtenaar de staking van de werken bevolen. In het verslag over deze inbreuk wordt onder meer het volgende gesteld:

“In vergelijking met de goedgekeurde plannen zijn er meer bestaande buitenmuren afgebroken dan eerst voorzien. Doordat onder de muur op de hoek tussen de noord- en de oostgevel geen fundering aanwezig was, diende er een oplossing gevonden te worden voor dit constructieprobleem. Om de stabiliteit van de (nieuw te bouwen) constructie te kunnen verzekeren werd deze muur afgebroken en op dezelfde plaats terug opgebouwd. Verder werden ondermeer metalen palen en een betonnen kolom geplaatst om de constructie op de eerste verdieping te kunnen dragen. Deze elementen, die betrekking hebben op de stabiliteit, waren niet voorzien in de goedgekeurde plannen. Daarnaast werden in vergelijking met de goedgekeurde plannen verschillende raamopeningen gewijzigd. Het gabariet van de woning is in zeer beperkte mate gewijzigd t.o.v. de goedgekeurde plannen”.

8. Bij schrijven van 5 december 2006 laat de stedenbouwkundige inspecteur aan de tussenkomen de partij het volgende weten:

“Op 19 december 2005 werd voor dit eigendom een vergunning tot verbouwing afgeleverd. Er werd vastgesteld dat de gevels anders worden uitgevoerd dan vergund. De raam- en deuropeningen werden gewijzigd van vorm en afmetingen en er werden raamopeningen verplaatst en weggelaten. De linkervoorhoek van het gebouw werd over een breedte van 1,80m vernieuwd terwijl deze volgens de goedgekeurde plannen diende te worden bewaard. In de linkerzijgevel werd aan de rechterkant een betonnen kolom voorzien van $\pm 1,00$ m breed over de ganse hoogte van het gebouw. Hierdoor zullen de ramen in deze gevel kleiner worden dan vergund. In de rechterzijgevel werd aan de linkerkant een gedeelte van de bestaande muur afgebroken en vernieuwd wat volgens de goedgekeurde plannen diende te worden behouden. In de achtergevel werd op het gelijkvloers het rechterraam

weggelaten. (...) De binnenmuren die voorzien waren in metselwerk aan de trap en de wc zullen worden uitgevoerd in een pleisterwand. Het houten geraamte werd ondertussen aangebracht.

Ter hoogte van het raam in de linkerzijgevel en ter hoogte van de keuken werden metalen buizen geplaatst. Deze waren op het oorspronkelijk plan niet voorzien. De afmetingen die op het oorspronkelijk plan werden aangeduid stemmen niet overeen met de thans uitgevoerde maten. De afwijking op afmetingen van het gelijkvloers van het gebouw varieert tussen de 14cm en de 18cm”.

9. Op 31 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een nieuwe aanvraag in, deels tot regularisatie van de in afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 19 december 2005 uitgevoerde werken, deels tot wijziging van deze vergunning. Het betreft de afbraak en heropbouw van de noordoostelijke hoek van de bestaande woning, het wijzigen van de grootte, de plaats en het aantal voorziene raamopeningen, evenals het wijzigen van de interne indeling van de woning.

10. De gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek verleend bij besluit van 20 november 2006.

11. De voormelde vergunning wordt met een besluit van 30 november 2006 van de gemachtigde ambtenaar geschorst. Dit besluit wordt dezelfde dag aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek ter kennis gebracht met het verzoek het geschorste besluit “zo vlug mogelijk in te trekken”. Er wordt een proces-verbaal opgesteld en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt op 5 december 2006 een schriftelijk bevel tot staking van de werken.

Het schorsingsbesluit van de gemachtigde ambtenaar is als volgt gemotiveerd:

“Aangezien het een herbouwing betreft en geen verbouwing van het bestaande gebouw, wordt een slechte stedenbouwkundige inplanting (minder dan 1 m ten opzichte van de ene perceelsgrens en 2 m ten opzichte van de andere perceelsgrens) bestendigd en is de aanvraag bijgevolg stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Volgens artikel 100 van het gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, kan er enkel herbouwd worden wanneer het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Aangezien de weg momenteel niet voldoende uitgerust is, voldoet de aanvraag niet aan dit artikel. Tevens bestaat er onduidelijkheid of de aanvraag gaat omtrent een vergund geacht woongebouw, zijnde een gebouw met permanente woonfunctie”.

12. Bij besluit van 4 december 2006 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek de geschorste stedenbouwkundige vergunning in en met een besluit van dezelfde datum wordt de gevraagde vergunning geweigerd.

13. Op 5 januari 2007 stelt de tussenkomenende partij tegen het voormelde weigeringsbesluit beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

14. Bij het bestreden besluit van 5 juli 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het voormelde beroep in en wordt de gevraagde vergunning verleend onder de erin gestelde voorwaarden.

IV. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

15. De verzoekende partijen roepen in een enig middel de schending in van “de beginselen van behoorlijk bestuur, (...) van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, (...) van artikel 100, § 1 van het decreet van 19 (lees: 18) mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, (...) van artikels 51 en volgende van het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening”, alsook “de manifeste beoordelingsverging”, “de onjuistheid en ongepastheid van de motieven van de rechtshandeling” en “machtsoverschrijding”:

“Toelichting bij het middel

a. Het standpunt van de tegenpartij

1. De bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt als volgt gemotiveerd:

‘- De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van een aantal uitgevoerde wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen. Meerbepaald werden een aantal raamopeningen gewijzigd of weggelaten, in tegenstelling tot de vergunning werden twee stukken muur afgebroken en heropgebouwd (omwille van gebrekkige fundering en stabiliteit van deze stukken muur) en de indeling op de verdieping werd gewijzigd.

(...)

- Op basis van de bijkomende afbraak en herbouw van een deel van de buitenmuren t.o.v. de vergunde plannen, mag niet besloten worden dat de

werken geen verbouwing meer zijn maar wel een herbouw. Nog steeds blijven ongeveer (slechts) de helft van de bestaande buitenmuren behouden. Gezien men bij de aanvraag in 2005 geoordeeld heeft dat de werken als een verbouwing konden beoordeeld worden, betreft de voorliggende regularisatie evengoed een verbouwing en geen herbouw.

- De verbouwingswerken aan de bestaande woning werden vergund door het college van burgemeester en schepenen en niet geschorst door de gemachtigde ambtenaar. Gezien de inhoud van de regularisatie niet van dien aard is dat het fundamenteel om een andere aanvraag gaat, de wijzigingen plaatselijk zijn en de omvang een beperkte ruimtelijke impact heeft, kan de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet opnieuw het concept van de oorspronkelijke aanvraag in vraag stellen. Dit zou immers afbreuk doen aan de reeds verworven rechten door de eerder rechtmatig verleende vergunning. De aanvraag strekt louter tot de regularisatie van de uitgevoerde wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen. Alle andere uitgevoerde werken vallen onder de rechtmatige en definitief verworven stedenbouwkundige vergunning van 19 december 2005'. (...)

2. Met andere woorden, de bestendige deputatie stelt dat deze (derde) aanvraag niet meer dient te worden beoordeeld naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg inzake de inplanting, het bouwvolume of de toegang tot een goede uitgeruste weg.

Een zeer gelijkaardige project werd inderdaad reeds door het college van burgemeester en schepenen vergund op 19 december 2005 vergund, zodat de eigenaar beroep kan doen op verworven rechten.

Volgens de bestendige deputatie zouden de verschillen t.a.v. het in 2005 vergunde project niet van die aard zijn dat een nieuwe beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een weigering zou kunnen leiden. De aanvraag zou nog steeds een verbouwing zijn, en geen herbouw.

Om die reden heeft de bestendige deputatie:

- niet nagekeken of de inplanting en het bouwvolume verenigbaar waren met de goede plaatselijke ordening;
- niet nagekeken of het gebouw een toegang had tot een voldoende uitgeruste openbare weg (artikel 100, §1 van het decreet dd. 18 mei 1999);
- meer algemeen niet nagegaan of het project verenigbaar was met de goede plaatselijke aanleg.

Meer nog: de bestendige deputatie wijkt ontegensprekelijk af van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, en nog duidelijker van het schorsingsbesluit van de gemachtigde ambtenaar van het Vlaamse Gewest.

Laatstgenoemde had inderdaad geoordeeld dat de (derde) aanvraag een herbouw betrof, en dus geenszins een verbouwing, en:

- dat het ging om een herbouw die de slechte inplanting bestendigt;
- dat het goed niet gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg.

De bestendige deputatie betwist geenszins de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar op het vlak van de slechte ruimtelijke ordening, en geeft niet de minste motivering waarom zij wezenlijk afwijkt van het standpunt van zowel de gemeente als vooral de gemachtigde ambtenaar op het vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De bestendige deputatie geeft hiervoor als enige verantwoording dat de (derde) aanvraag een verbouwing betreft, en geen herbouw, zodat de verworven rechten een nieuwe beoordeling in de weg staan. De bestendige deputatie beschouwt zich bijna volledig gebonden door de vergunning dd. 19 december 2005.

Men kan in dit dossier trouwens niet om de vaststelling heen dat het bestaande gebouw op stedenbouwkundig vlak een verre van optimale inplanting

heeft. In casu beschouwde de bestendige deputatie echter dat zij volledig gebonden was door bestaande verworven rechten.

b. Onjuiste en/of minstens onvoldoende gemotiveerd standpunt dat de aanvraag een loutere verbouwing betreft

3. Het standpunt van de bestendige deputatie dat de (derde) aanvraag (opnieuw) slechts een verbouwing betreft kan bezwaarlijk bijgetreden worden, en is op zijn minst niet afdoende gemotiveerd.

4. Men stelt vast dat volgens de vergunning dd. 19 december 2005 (afbraakplannen) in feite voorzien werd in het behoud van bijna de totale omtrek van de bestaande buitengevels van het oorspronkelijk chalet, met inbegrip van de noordoostelijke hoek en van de zuidelijke muur (die een nieuwe gevelbekleding zouden krijgen).

De eigenaar had dus in een zekere mate rekening gehouden met de weigeringsbeslissingen op haar eerste aanvraag. De zuidelijke muur werd inderdaad behouden, in tegenstelling tot de eerste aanvraag.

Deze vergunning flirt reeds met de grens van wat in redelijkheid als een herbouw kan worden beschouwd: de bestaande muren worden eigenlijk niet behouden omdat hun behoud een feitelijke meerwaarde zou opleveren, maar enkel omdat zij de stedenbouwkundig ongunstige maar voor de aanvrager gunstige (geen verlies van grond aan de noordelijke en westelijke zijde) inplanting mee moet verantwoorden (naast het gunstigere fiscale regime).

Hoe dan ook heeft het college van burgemeester en schepenen in 2005 beschouwd dat de tweede aanvraag een loutere verbouwing betrof van de bestaande chalet, zodat, rekening houdend met verworven rechten voortvloeiend uit de bestaande chalet, de vergunning afgeleverd werd.

Mevrouw Dassonville heeft echter de werken niet uitgevoerd conform de vergunning: zij heeft onder andere ongeveer 10 meter bijkomende buitenmuur afgebroken, nl. de zuidelijke muur en de noordoostelijke hoek.

Hierdoor tracht zij dankzij een tussenstap (de vergunning dd. 19 december 2005) terug te keren naar de situatie van de eerste aanvraag die door alle stedenbouwkundige overheden geweigerd werd (het schepencollege, de bestendige deputatie en de Vlaamse regering - zie hierboven eerste aanvraag) en die evenzeer in het behoud van slechts 3 buitenmuren voorzag. De Vlaamse regering had die eerste aanvraag nochtans ondubbelzinning geweigerd op grond van de beoordeling dat:

‘uit dit alles moet afgeleid worden dat hier eerder sprake is van herbouwen dan wel verbouwen of dat minstens de plannen aanzienlijk misleidend zijn opgemaakt om de werkelijke impact van de werken te verdoezelen; dat in deze context de vraag dient gesteld of de huidige inplanting nog wel stedenbouwkundig verantwoord is en of hier niet dient gezocht te worden naar een betere stedenbouwkundige inplanting, zoals een iets grotere afstand tot de achterste perceelsgrens’.

Kortom:

- de eerste aanvraag (2004) voorzag het behoud van de oostelijke, noordelijke en westelijke buitenmuren van het gebouw, maar de afbraak van de zuidelijke muur, en werd dan ook beschouwd als een herbouw en dus geweigerd,
- de tweede aanvraag (2005) voorzag het behoud van de vier buitenmuren van het gebouw, met inbegrip dus van de zuidelijke muur, en werd daardoor beschouwd als een verbouwing en dienvolgens aanvaard,
- uiteindelijk heeft de eigenaar de zuidelijke muur toch afgebroken, en bovendien zelfs de noordoostelijke hoek, en dit is precies wat de aangevonden vergunning dd. juli 2007 beoogt te regulariseren, zonder de minste motivering nopens deze ommekeer.

De bestendige deputatie heeft dus noch verklaard om welke reden zij afwijkt van het standpunt van de gemachtigde ambtenaar inzake de beoordeling van de

goede plaatselijke aanleg, noch de motieven vermeld die verantwoorden dat zij ook afwijkt van het standpunt van de overheden - en onder andere de Vlaamse regering - die in 2004 geoordeeld hadden dat het behoud van slechts drie buitenmuren als een herbouw diende te worden beschouwd, en geenszins als een verbouwing.

In casu werden niet alleen slechts drie buitenmuren behouden, zoals in de eerste aanvraag, maar zelfs de noordoostelijke hoek werd bijkomend afgebroken.

Nochtans diende de bestendige deputatie haar standpunt des te meer te motiveren:

- dat mevrouw Dassonville architect is met heel wat ervaring met de stedenbouwkundige procedures, zodat het vrij duidelijk is dat zij bewust de tweede aanvraag (2005) gebruikt heeft om progressief naar de gewenste situatie te komen, heel goed wetende dat de gewenste constructie onmogelijk was zonder de zuidelijke muur en de noordoostelijke hoek af te breken;
- dat de derde aanvraag een verschillende inplanting voorziet zowel voor de opslagplaats als voor het hoofdgebouw: door de wijziging van een 15-tal centimeters wordt de inplantingszone gewijzigd, en dit is, gelet op de zeer kleine oppervlakte van het terrein, alles behalve onbeduidend; het standpunt dat de eigenaar beroep kan doen op verworven rechten is een manifeste beoordelingsvergissing, gelet op de nieuwe inplanting.

Wat integendeel opvalt is dat de bestendige deputatie de precieze draagwijdte van de derde aanvraag bijzonder weinig heeft onderzocht:

- de bestendige deputatie heeft geen enkele precieze opmeting gedaan, hetgeen de verzoekende partijen wel gedaan hebben (...);
- de bestendige deputatie beweert dat de inplanting ongewijzigd blijft - wat heel belangrijk is t.a.v. de verworven rechten - terwijl het omstandig technisch verslag van de gemeente (...) en de beslissing van de gemeente dd. 20 november 2006 op de derde aanvraag gewag maken van een inplanting die 'grotendeels' ongewijzigd bleef, wat zoveel betekent dat de inplanting in feite wel in een zekere mate gewijzigd werd; ook de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bevestigt in de bekrachtiging van het bevel tot staking van werken dd. 5 december 2006 dat 'de afwijking op afmetingen van het gelijkvloers van het gebouw varieert tussen de 14cm en 18cm'.
- de bestendige deputatie beweert dat het bouwvolume ongewijzigd blijft, terwijl de gemeente gesteld had dat het bouwvolume lichtjes gewijzigd werd;
- de bestendige deputatie zwijgt in alle talen over de opslagplaats, terwijl de gemeente het ook heeft over een wijziging van de inplanting van de houtopslagplaats.

5. Conclusie: De bestendige deputatie gaat ervan uit - zonder dit vertrekpunt te motiveren - dat de derde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een loutere verbouwing bleef van de bestaande constructie, zodat de eigenaar verworven rechten kon putten uit de vergunning dd. 19 december 2005. Een dergelijk standpunt miskent de beginselen en bepalingen vermeld in het middel:

- enerzijds berust dit standpunt op onjuiste motieven: in tegenstelling tot wat de bestendige deputatie beweert blijft de inplanting van het hoofdgebouw niet ongewijzigd en blijft de inplanting van de houtopslagplaats ook niet ongewijzigd,
- anderzijds is dit standpunt als dusdanig onjuist, of op zijn minst niet deugdelijk gemotiveerd naar de redenen die verantwoorden dat de bestendige deputatie afwijkt van de beoordeling van alle andere overheden (schepencollege, Vlaamse Regering en gemachtigde ambtenaar) volgens dewelke het enkel behoud van drie buitenmuren, een

herbouw uitmaakt. In casu werden deze drie buitenmuren zelfs niet volledig behouden, nu de noordoostelijke hoek ook afgebroken wordt.

c. Het gebrekkig karakter van het aanvraagdossier

6. Onafgezien van de niet correcte beoordeling van de aard van de aanvraag (...), werd de bevoegde overheid volledig misleid door een dossier dat een onjuiste beeld weergegeven heeft van de werkelijkheid. De plannen van de aanvraag geven geen getrouwd beeld weer van het overblijvend onbebouwd gedeelte van het perceel (...). Nochtans werd het overdreven bouwvolume van het gebouw vergeleken met de beperkte oppervlakte van het perceel reeds als problematisch beschouwd door de bevoegde overheden (...). De tegenpartij heeft derhalve geen beslissing kunnen nemen met kennis van zaken.

d. Onjuiste motieven wat de draagwijdte van de aanvraag betreft

7. De tegenpartij stelt in de aangevochten beslissing:

‘De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van een aantal uitgevoerde wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen. Meerbepaald werden een aantal raamopeningen gewijzigd of weggelaten, in tegenstelling tot de vergunning werden twee stukken muur afgebroken en heropgebouwd (omwille van gebrekkige fundering en stabiliteit van deze stukken muur) en de indeling op de verdieping werd gewijzigd’.

Verder stelt de tegenpartij nog:

‘De aanvraag strekt louter tot de regularisatie van de uitgevoerde wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen’.

8. Beide overwegingen, die nochtans doorslaggevend waren, zijn niet juist:

- zoals eerder gesteld strekt de aanvraag niet louter tot de regularisatie (...), zoals trouwens, onder andere, voortvloeit uit de bekrachtiging van het bevel tot staking van de werken van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur dd. 5 december 2006 (‘deels regularisatie’);
- de aanvraag betreft niet enkel de raamopeningen, de afbraak van bijkomende buitenmuren en de wijziging van de indeling, doch ook de wijziging van de inplanting en van het bouwvolume van het hoofdgebouw (tussen 14 en 18cm - zie plannen, de bekrachtiging dd. 5 december 2006, de vergunning dd. 20 november 2006, het omstandig technisch verslag van de gemeente Linkebeek en het verslag van de architect Borremans), en de inplanting van de houtopslagplaats.

9. De vergunning steunt derhalve op onjuiste motieven en de tegenpartij heeft de beslissing niet met kennis van zaken kunnen nemen. Het middel is derhalve gegrond.

e. Het ontbreken van een bijzondere motivering betreffende het gedeelte van de aangevochten vergunning dat een regularisatie beoogt

10. Omdat een regularisatievergunning noodzakelijkerwijze een bekrachtiging van voldongen feiten impliceert, wordt vereist dat deze bijzonder zorgvuldig gemotiveerd wordt.

11. In casu ontbreekt een dergelijke motivering en geeft de aangevochten vergunningen integendeel de indruk dat de tegenpartij geen andere keuze ziet dan de vergunning af te leveren, gelet op het feit dat de werken reeds uitgevoerd werden, en dat de uitvoering van het project om stabiliteitsredenen niet anders kan dan conform de nieuwe aanvraag.

12. Een dergelijke redenering tracht de rechtspraak van de Raad van State precies te vermijden door te bepalen dat een regularisatieaanvraag dient te worden beoordeeld alsof de werken niet uitgevoerd waren, en zelfs een bijzondere motivering vergt.

13. Welnu, toen de werken nog niet uitgevoerd waren hebben alle bevoegde overheden de (eerste) aanvraag geweigerd. De verzoekende partijen stellen zich dan ook terecht de vraag waarom de huidige aanvraag (die op het vlak van de

afbraak van bestaande muren nog verder gaat dan de eerste aanvraag), na de uitvoering van de deels onvergunde werken, wél wordt afgeleverd. De loutere verwijzing naar de vergunning van 19 december 2005 volstaat niet, aangezien deze vergunning in een andere inplanting voorzag, en vooral een verbouwing betrof. De loutere vaststelling dat de afbraak van de twee stukken muur om stabiliteitsproblemen noodzakelijk was volstaat evenmin, omdat de overheid op die manier precies doet wat niet mag: zich voornamelijk door het voldongen feit laten beïnvloeden.

f. Onvoldoende motivering betreffende het gedeelte van de aangevochten vergunning dat geen regularisatie beoogt

14. Ook het gedeelte van de vergunning dat geen regularisatie beoogt is onvoldoende gemotiveerd.

15. Ten eerste betreft de aanvraag, zoals gezegd, geen verbouwing meer, doch voortaan een echte herbouw. In ieder geval legt de bestendige deputatie niet uit waarom de bijkomende afbraak van 10 meters buitenmuren geen herkwalificatie als herbouw verantwoordt, terwijl de Vlaamse regering in 2004 wel in die zin geoordeeld had. Nu de kwalificatie van de aanvraag als verbouwing niet verantwoord is, is het ontbreken van een beoordeling van de verenigbaarheid van het volledig project met de goede plaatselijke aanleg evenmin verantwoord.

16. Ten tweede heeft de gemachtigde ambtenaar daarentegen de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg wel beoordeeld, en was de mening toegedaan dat het project een ongepaste inplanting bestendigde (op 1 meter van de westelijke perceelsgrens, en op 2,30 van de noordelijke perceelsgrens).

De bestendige deputatie geeft de redenen niet weer waarom zij de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar niet gegrond acht.

17. Ten derde, zelfs indien de aanvraag een verbouwing zou beogen - quod non - dan nog geeft de bestendige deputatie geen enkele uitleg over het feit dat de verschillende inplanting en bouwvolume ('gabariet') verenigbaar zouden zijn met de goede plaatselijke aanleg.

g. Schending van artikel 100,§ van het decreet dd. 18 mei 1999 en van het motiveringsplicht

18. Gelet op het feit dat de derde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen verbouwing beoogt, doch een afbraak gevolgd door de herbouw van een nieuwe woning, kon geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden, nu het stuk grond gelegen is aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende uitgerust is (artikel 100 van het decreet dd. 18 mei 1999).

19. In zijn schorsingsbesluit had de gemachtigde ambtenaar inderdaad duidelijk vastgesteld dat de perkstraat geen voldoende uitgeruste weg was. Deze vaststelling werd niet tegengesproken door de bestendige deputatie".

Beoordeling

16. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), wordt de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de deputatie, wanneer zij

uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de motiveringswet.

Aan de voormelde motiveringsplicht is voldaan, wanneer de beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen.

17. Het bestreden besluit is wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft onder meer als volgt gemotiveerd:

“De verbouwingswerken aan de bestaande woning werden vergund door het college van burgemeester en schepenen en niet geschorst door de gemachtigde ambtenaar. Gezien de inhoud van de regularisatie niet van dien aard is dat het fundamenteel om een andere aanvraag gaat, de wijzigingen plaatselijk zijn en de omvang een beperkte ruimtelijke impact heeft, kan de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet opnieuw het concept van de oorspronkelijke aanvraag in vraag stellen. Dit zou immers afbreuk doen aan de reeds verworven rechten door de eerder rechtmatig verleende vergunning. De aanvraag strekt louter tot de regularisatie van de uitgevoerde wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde plannen. Alle andere uitgevoerde werken vallen onder de rechtmatige en definitief verworven stedenbouwkundige vergunning van 19 december 2005.

Zoals hiervoor gesteld geeft de regularisatie geen aanleiding tot een totaal nieuwe beoordeling van de aanvraag. De wijzigingen t.o.v. de vergunde plannen gebeuren binnen het vergunde bouwvolume en ze hebben geen invloed op de ruimtelijke ordening van de omgeving of de privacy van de omwonenden”.

18. De verwerende partij vermocht in het bestreden besluit niet op rechtmatige wijze te oordelen dat de werken die overeenkomstig het voormelde besluit van 19 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek werden uitgevoerd, onder deze “rechtmatige en definitief verworven stedenbouwkundige vergunning (...)” vallen en dat “de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet opnieuw het concept van de oorspronkelijke aanvraag in vraag (kan) stellen”. Aangezien de tussenkommende partij de bij het voormelde besluit van 19 december 2005 vergunde werken niet geheel conform deze vergunning heeft uitgevoerd, vermocht zij hieruit geen rechten meer te putten. De verwerende partij diende in ieder geval het gehele project aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

19. Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 5 juli 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende voorwaardelijke inwilliging van het beroep ingesteld tegen het besluit van 4 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek waarbij het besluit van 20 november 2006 wordt ingetrokken en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een woning op een perceel gelegen te Linkebeek, Perkstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 243/n.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens