

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 171.261 van 15 mei 2007
in de zaak A. 50.159/X-7980.**

In zake : Valentin LEMMENS,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat P. JONGBLOET,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Jan Jacobsplein 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. Taelman,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Valentin LEMMENS op 4 februari 1993 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 28 september 1992 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 6 februari 1992 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij hem de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een wederrechtelijk opgetrokken garage op een perceel gelegen te Lede, Heiplasstraat, kadastraal bekend Sectie F, nrs. 112/k en 112/l;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikking van 25 februari 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 21 december 2006 waarbij de terecht-zitting bepaald wordt op 26 januari 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur J. CLEMENT;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de verzoeker op 17 september 1991 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een bouwaanvraag heeft ingediend voor de regularisatie van het oprichten van een garage op een perceel gelegen te Lede, Heiplasstraat, kadastraal bekend Sectie F, nrs. 112/k en 112/l; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 18 november 1991 de regularisatievergunning heeft geweigerd; dat de verzoeker op 12 december 1991 beroep heeft ingesteld tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat de bestendige deputatie bij besluit van 6 februari 1992 het beroep heeft verworpen; dat de verzoeker op 4 maart 1992 beroep heeft ingesteld tegen dit verwerpingsbesluit bij de Vlaamse minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden bij het bestreden besluit van 28 september 1992 besluit het beroep eveneens heeft verworpen;

Overwegende dat de verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het redelijkheidsbeginsel,

“Doordat aan beroeper de bouwvergunning wordt geweigerd voor een kleine, houten garage in achteruitbouw.

Terwijl de stedenbouwwet door de besturen nochtans moet toegepast worden in het algemeen belang, en een evaluatie moet gemaakt worden van de goede plaatselijke aanleg.

En terwijl de garage niet de minste hinder kan veroorzaken voor de burenen, en het enige weigeringsmotief dat erin bestaat dat op het aanliggende perceel geen aanbouw kan verwezenlijkt worden onzinnig en niet afdoende is, daar in de bouwplannen van de burenen geen aanbouw voorzien wordt, en de regel van halfopen bebouwing redelijkerwijze niet geldt voor een eenvoudige constructie als een houten garage.

En terwijl een achterliggende constructie enkel het algemeen belang kan schaden, indien door de overdreven omvang de burenen van licht en lucht beroofd worden, wat in casu niet het geval is (...);

Overwegende dat de verwerende partij repliceert als volgt :

“In tegenstelling met hetgeen verzoekende partij stelt, werd de houten garage geenszins opgericht met akkoord van de nabuur, minstens wordt dit niet bewezen.

In het kader van de regularisatieaanvraag werd door de nabuur, de heer en mevrouw LAMMENS-DE CORTE, een bezwaar ingediend onder andere gesteund op het feit dat de garage opgericht is zonder hun akkoord of dit van hun rechtsvoorganger en tevens dat de garage opgericht is op de perceelsgrens en de afloop ervan op hun eigendom hangt.

‘Dat bijgevolg de vergunningverlenende overheid de aanvraag dient te toetsen aan de gangbare inzichten betreffende een goede ordening der plaats, waarbij naast een initiële goede perceelsaanleg ook het gegeven aangaande eventuele overlast voor de gebuur dient onderzocht; dat de garage zo werd ingeplant dat het eigen terrein het minst wordt bezwaard; dat echter zowel het bouwconcept van de garage, zijnde constructie bedekt met een zadeldak waarvan het nok evenwijdig loopt met de erfgrs en met vrijhangende goot op de scheidingsgrens, als de aangewende materialen de potentiële aanbouw als afwerkende constructie op het aanliggende eigendom uitsluiten;’ (Ministerieel Besluit van 28 september 1992).

Verzoekende partij wijst erop dat de bouwplannen van de burenen geen aanbouw voorzien.

Deze opmerking is evenwel niet relevant. De constructie van de garage maakt, zoals aangegeven, elke latere aanbouw onmogelijk.

De door verzoeker geciteerde wetsartikelen zijn dan ook geenszins geschonden.

Het eerste middel is dan ook volkomen ongegrond”;

Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord dupliceert wat volgt :

“Aan beroeper wordt de bouwvergunning geweigerd voor een kleine, houten garage in achteruitbouw.

Beroeper is ter plaatse reeds als eigenaar woonachtig sinds 1961, en plaatste de garage in 1985 voor het bergen van zijn wagen.

Toendertijd bestond een aanbouw tegen de garage van een duivenhok; de buur maakte nooit enig bezwaar tegen het plaatsen van de garage op de perceelsgrens, in het verlengde van de oprit van beroeper tussen de woning en de perceelsgrens.

Het zou onzinnig geweest zijn de constructie meer naar het midden van het perceel te verplaatsen, gezien beroeper nu van de oprit rechtdoor binnen kan rijden in de garage.

De garage kan ook voor de huidige burens niet de minste hinder veroorzaken.

Het weigeringsmotief dat erin bestaat dat op het aanliggende perceel geen aanbouw kan verwezenlijkt worden is totaal onredelijk en niet afdoende, daar in de bouwplannen van de burens geen aanbouw voorzien wordt, en de regel van halfopen bebouwing redelijkerwijze niet geldt voor een eenvoudige constructie als een houten garage.

Het is beroeper daarbij een raadsel welke aanbouw de buur in de toekomst nog zou moeten verrichten, gelet op het feit dat de garage van de nieuwbouw voorzien is aan de voorzijde van het perceel, en de buur bovendien wegens het feit dat hij zijn woning op de perceelsgrens heeft gebouwd geen doorgang meer heeft over zijn perceel naar de tuin (...).

Hoogstens kan de toekomstige aanbouw van een tuinhuis nog voorzien worden, waartoe de bestaande garage van beroeper geen enkel beletsel vormt.

Bovendien hebben de burens LAMMENS - DE CORTE inmiddels een tuinafsluiting geplaatst met betonpaaltjes en draad, waarlangs nog sparren geplaatst zijn die reeds even hoog als de garage reiken.

Dit vormt meteen het beste bewijs dat de burens in de toekomst geen aanbouw voorzien.

Er bestaat dus geen enkel valabel stedenbouwkundig argument dat kan ingaan tegen de afgifte van een vergunning voor de houten garage op de huidige plaats.

De 'overlast' voor de buur is puur illusoir, en de ruimtelijke impact van de garage is nihil.

Een achterliggende constructie kan daarbij enkel het algemeen belang schaden, indien door de overdreven omvang de burens van licht en lucht beroofd worden, wat in casu niet het geval is (...);

Overwegende dat de verzoeker in zijn laatste memorie nog uiteenzet dat precies een alternatieve inplanting -dus niet op de perceelsgrens- de goede plaatselijke aanleg in het gedrang zou brengen, en wel om twee redenen:

- “- waar de garage momenteel rechtstreeks in het verlengde is gelegen van de oprit van beroeper, derwijze dat beroeper gemakkelijk zijn voertuig in en uit de garage kan rijden, zou een andere wijze van inplanten met zich brengen dat beroeper ernstig zou moeten manoeuvreren om in en uit de garage te kunnen rijden, hetgeen voor alle partijen hinder met zich zou brengen;
- de burens LAMMENS - DE CORTE hebben er zelf voor gezorgd dat in de toekomst geen aanbouw meer mogelijk is, enerzijds door hun woning in te planten op de rechterperceelsgrens (hierdoor de doorgang naar een eventuele achterliggende garage versperrend) en anderzijds door een tuinafsluiting te plaatsen met betonplaatjes en draad, waarlangs nog sparren geplaatst zijn die even hoog als de garage reiken.
De gekozen inplanting is dan ook de beste oplossing in het licht van de goede plaatselijke ordening, beter dan een alternatieve inplanting op een zekere afstand van de perceelsgrens”;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie nog uiteenzet dat “de beschouwingen van verzoekende partij hoogstens de

opportuniteit van de bestreden beslissing betreffen en als zodanig geen rechtsmiddel bevatten”;

Overwegende dat naar luid van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen de opgelegde motivering “afdoende” moet zijn; dat aan de door voornoemde wetsbepaling voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de beslissing over de bouwaanvraag duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen deze beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen;

Overwegende dat het behoort tot de aan de vergunningverlenende overheid wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening; dat de Raad van State zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid doch enkel over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

“(…) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling noch binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg; dat bijgevolg de vergunningverlenende overheid de aanvraag dient te toetsen aan de gangbare inzichten betreffende een goede ordening der plaats, waarbij naast een initieel goede perceelsaanleg ook het gegeven aangaande eventuele overlast voor de geur dient onderzocht, dat de garage zo werd ingeplant dat het eigen terrein het minst wordt bezwaard; dat echter zowel het bouwconcept van de garage, zijnde een constructie bedekt met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de erfgrens en met vrijhangende goot op de scheidinggrens, als de aangewende materialen de potentiële aanbouw als afwerkende constructie op het aanliggende eigendom uitsluiten.

(…)

dat door de opgelegde inplanting van de woning LAMMENS aan het eigendom LEMMENS (Lammens) mettertijd also de mogelijkheid wordt geboden zijn perceel op een aanvaardbare wijze te valoriseren, waarbij een

eventuele verbouwing over de volledige perceelsbreedte zou kunnen gebeuren; (...) dat de garage om bovenvermelde redenen een goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt (...);

Overwegende dat de verzoeker de juistheid van de feitelijke overwegingen waarop het bestreden besluit is gesteund niet betwist; dat de door de verzoeker aangevoerde argumenten met betrekking tot de opportuniteit van het bestreden besluit de Raad van State niet kunnen ertoe brengen aan te nemen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag op grond van voormelde gegevens wat betreft de verenigbaarheid van de betrokken constructie met de goede plaatselijke aanleg de perken van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden; dat het eerste middel niet gegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van de artikelen 45 en 65, § 1, van de stedenbouwwet,

“Doordat aan beroeper de bouwvergunning ter regularisatie van een kleine houten garage wordt geweigerd.

Terwijl deze constructie reeds in 1985 werd geplaatst, en de bevoegde overheden al die tijd nooit enige opmerking hebben gemaakt of enig initiatief hebben genomen om vervolging in te stellen wegens bouwvoertreding.

En terwijl om aan een particulier een regularisatievergunning te kunnen weigeren voor een constructie die meerdere jaren zonder vergunning bestaat, de overheid in de beslissing minstens moet aangeven waarom zij al die jaren passief is gebleven en niet is opgetreden tegen de onwettige toestand om een herstel van de plaats te bekomen (...);

Overwegende dat de verwerende partij repliceert als volgt :

“Het zogenaamd stilzitten van de overheid tegen de wederrechtelijk opgerichte constructie, maakt de bouwvoertreding niet ongedaan.

Het bouwbedrijf, namelijk het oprichten van een niet-vergunde constructie en in het bijzonder het in stand houden van dergelijke constructie, maakt een voortdurend bedrijf uit.

Het niet onmiddellijk reageren - voorzover elke bouwvoertreding onmiddellijk aan de overheden zou of kan bekend zijn - maakt de onwettelijkheid niet ongedaan.

Uit artikel 65 § 3 van de Stedenbouwwet, waarop de figuur van de regularisatievergunning is gesteund, blijkt dat een dergelijke vergunning niet alleen in overeenstemming moet zijn met de voorschriften van de plannen van aanleg, van de stedenbouwkundige verordeningen of van een verkavelingsvergunning, maar ook dat ze moet betrekking hebben op werken en handelingen die, met het oog op de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, in aanmerking komen voor afgifte van de vereiste vergunning.

Met betrekking tot het eerste middel werd aangetoond dat de wederrechtelijk opgerichte constructie zeker niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.”;

Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord aan hetgeen hij reeds heeft uiteengezet toevoegt wat volgt :

“Tegenpartij geeft noch in de bestreden beslissing, noch in de memorie van antwoord enige indicatie waarom enerzijds een regularisatie kost wat kost moet afgewezen worden, en anderzijds tegelijkertijd geen enkel bestuurlijk initiatief wordt ondernomen om herstelmaatregelen te vorderen.

Beroeper wordt aldus door het bestuur geplaatst in een onwettige toestand van rechtsonzekerheid”;

Overwegende dat de verzoeker in zijn laatste memorie benadrukt dat, wanneer de overheid de regularisatieaanvraag weigert, hetgeen zou kunnen leiden tot het herstel van de plaats in de vorige staat, zij uitdrukkelijk moet motiveren waarom de goede plaatselijke aanleg zich verzet tegen de handhaving van de constructies en dat, in dat geval, de beslissing waarbij de regularisatievergunning wordt geweigerd, moet verantwoorden waarom de overheid passief is gebleven ten opzichte van een toestand die zij strijdig acht met de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds eerder heeft uiteengezet;

Overwegende, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker voorhoudt, dat de artikelen 45 en 65, § 1, van de stedenbouwwet niet inhouden dat de vergunningverlenende overheid ertoe verplicht is in het besluit waarbij een regularisatievergunning wordt geweigerd, “minstens (...) aan (te) geven waarom zij al die jaren passief is gebleven en niet is opgetreden tegen de onwettige toestand om een herstel van de plaats te bekomen”; dat het tweede middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van het continuïteits- en het gelijkheidsbeginsel,

“Doordat beroeper de vergunning geweigerd wordt voor een garage nabij de perceelsgrens, en aan de buur tegelijkertijd een bouwvergunning wordt afgeleverd voor een woning op dezelfde perceelsgrens, evenmin zonder verdere mogelijkheid tot aanbouw.

Terwijl de overweging dat tegen de garage een aanbouw moet mogelijk blijven, in tegenstrijd is met het vergunnen van een gebouw op de perceelsgrens op amper vier meter van de zijgevel van de woning van beroeper.

En terwijl het gelijkheidsbeginsel gebiedt dat de overheid aan beroeper toestaat wat aan diens buur in de overtreffende trap wordt toegestaan, daar de bouw van de woning, in tegenstelling tot de bestaande garage, wel het algemeen belang schaadt en voor de eigendom van beroeper een vermindering van licht en een belangrijke minwaarde impliceert.

En terwijl ook het continuïteitsbeginsel zich verzet tegen de bestreden beslissing, nu op korte tijd zonder aanwijsbare reden van onderscheid door het bestuur aan beroeper wordt geweigerd wat aan de buur wordt toegestaan”;

Overwegende dat de verwerende partij repliceert wat volgt :

“Het door verzoekende partij bedoeld eigendom vormt echter het lot 2 van de op 21 februari 1990 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, waarbij volgens de voorschriften de woning diende opgetrokken op de rechterperceelsgrens.

Beide situaties zijn dan ook niet vergelijkbaar, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel”;

Overwegende dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord dupliceert wat volgt :

“Beroeper wordt de vergunning geweigerd voor een garage nabij de perceelsgrens, terwijl aan de buur tegelijkertijd een bouwvergunning wordt afgeleverd voor een woning op dezelfde perceelsgrens, evenmin zonder verdere mogelijkheid tot aanbouw.

De motivering van het bestreden besluit dat tegen de garage een aanbouw moet mogelijk blijven, is in dit licht totaal in tegenstrijd met het vergunnen van een gebouw op de perceelsgrens op amper vier meter van de zijgevel van de woning van beroeper (...).

Uit de foto's blijkt dat de woning van beroeper gebouwd is als tweewoonst, net zoals de andere woningen in de Heiplasstraat.

Dit wil zeggen dat in vooraanzicht rechts van de woonst van beroeper een andere woning onmiddellijk aangebouwd is, terwijl aan de linkerkant een bouwvrije zone bestaat, die deels als oprit, deels als achterkoer gebruikt wordt.

De woning van de echtgenoten LAMMENS - DE CORTE wordt nu echter op de perceelsgrens gebouwd met een wachtgevel naar de eigendom van beroeper toe.

Deze wachtgevel is totaal dysfunctioneel, nu de zijmuur van de woning van beroeper geconcipieerd is als vrijstaande muur, met vier zijvensters, en van verdere aanbouw geen sprake meer kan zijn.

Zulks zou overigens niet wenselijk en zelfs absurd zijn, daar alsdan een toestand van gesloten bebouwing zou ontstaan in strijd met de overige bebouwing in de wijk, en beroeper bovendien zichzelf zou beroven van zijn oprit en rechtstreekse toegang tot zijn achterliggende eigendom.

Eerder dan de eigendom van beroeper te ‘valoriseren’, volgt uit de bouw van de echtgenoten LAMMENS - DE CORTE integendeel dat de eigendom van beroeper sterk in waarde vermindert, meer nog, dat aan de leefsituatie van beroeper een aanzienlijke schade wordt aangebracht.

Het gelijkheidsbeginsel gebiedt in deze optiek dat de overheid aan beroeper toestaat wat aan diens buur in de overtreffende trap wordt toegestaan, daar de bouw van de woning, in tegenstelling tot de bestaande garage, wel het algemeen belang schaadt en voor de eigendom van beroeper een aanzienlijke vermindering van licht en een belangrijke minwaarde impliceert.

Ook het continuïteitsbeginsel verzet zich tegen de bestreden beslissing, nu op korte tijd zonder aanwijsbare reden van onderscheid door het bestuur aan beroeper wordt geweigerd wat aan de buur wordt toegestaan”;

Overwegende dat de verzoeker in zijn laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen hij reeds eerder heeft uiteengezet;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie in essentie niets toevoegt aan hetgeen zij reeds eerder heeft uiteengezet;

Overwegende dat het gelijkheidsbeginsel slechts kan zijn geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld, zonder dat er een objectieve verantwoording voor deze ongelijke behandeling bestaat;

Overwegende dat de gevraagde regularisatievergunning werd geweigerd om reden dat “zowel het bouwconcept van de garage, (...) als de aangewende materialen de potentiële aanbouw als afwerkende constructie op het aanliggende eigendom uitsluiten” en dat “op het nevenliggend eigendom, zijnde het lot 2 van de op 21 februari 1990 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, een woning werd opgetrokken met wachtgevel op de perceelsgrens; dat deze woning werd gebouwd conform de geldende verkavelingsvoorschriften, waarbij die bouwwijze werd opgelegd in een toekomstgerichte visie voor wat betreft de totaalaanleg van het gebied”; dat de juistheid van deze overwegingen door de verzoeker niet wordt betwist; dat hieruit alleen reeds blijkt dat het in casu niet gaat om in rechte en in feite gelijke gevallen; dat de door de verzoeker aangehaalde feitelijke argumentatie om een schending van het gelijkheids- en het continuïteitsbeginsel aan te tonen aan deze vaststelling geen afbreuk doet; dat het middel in al zijn onderdelen niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijftien mei 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.