

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.106 van 20 april 2010
in de zaak A. 166.139/X-12.493.**

In zake: Leonardus SCHROER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Yves Loix en Koen Van Wynsberge
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 19 september 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 23 juni 2005 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, waarbij aan de verzoeker de vergunning wordt geweigerd tot regularisatie van een zonevreemde woning op een perceel te Wuustwezel, Huisheuvelstraat 54, kadastraal bekend als sectie C, nr. 250/k.

II. Verloop van de rechtspleging

2. 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 15 januari 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Floris Sebreghts, die loco advocaten Yves Loix en Koen Van Wynsberge verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

III. Feiten

3.1. Op 9 juni 1995 koopt de verzoeker een perceel aan de Huisheuvelstraat 54 te Wuustwezel, kadastraal bekend als sectie C, nr. 250/k.

In een brief van daags voordien aan de verzoeker stelt de burgemeester van Wuustwezel dat “voor zover bekend, een beperkt gedeelte van de constructies welke zich op het perceel (...) bevinden, werden opgericht en bewoond voor de wet van 29.3.1962”.

3.2. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of vergunde verkaveling.

3.3. Op 30 november 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 betreffende het “slopen van berging en uitbreiden + fatsoeneren van bestaande woning” op het voormelde perceel, overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar waarin wordt overwogen dat de bestaande constructie “niet in aanmerking komt voor de voorgestelde verbouwing en uitbreiding omdat voor de bestaande constructies mij geen bouwvergunning is bekend”.

3.4. Op 29 december 1995 wordt er jegens de verzoeker, een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld wegens het, zonder voorafgaande vergunning, onder meer oprichten van “een stenen woning met verdiep met een maximale breedte van 10 m en een maximale diepte van 13 m”.

3.5. Op 1 september 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel opnieuw een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 betreffende het “uitbreiden en fatsoeneren van bestaande woning, slopen van berging” op het voormelde perceel, overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar waarin het volgende wordt overwogen:

“Het eigendom komt niet in aanmerking voor verbouwings- en uitbreidingswerken. Aan de hand van de dossierstukken blijkt de oppervlakte van de oorspronkelijke woning 8 x 13m te bedragen. De uitbreiding van het volume van deze woning kan slechts overwogen worden nadat de toestand gesaneerd is, t.t.z. na slooping van alle wederrechtelijk opgerichte constructies. De berging kan gesloopt worden. Het eigendom is bovendien belast met een bouw misdrijf”.

3.6. Op 28 augustus 1998 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het gemeentebestuur van Wuustwezel een vergunning voor “het regulariseren van bestaande woning” op het voormelde perceel.

3.7. Op 24 maart 2000 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies omtrent de aanvraag, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Gelet op het proces-verbaal dd. 29 december 1995 voor het oprichten van een stenen woning en 2 garages in hout, een houten carport en een houten tuinhuisje zonder bouwvergunning;

Overwegende dat het dossier belast is met een bouw misdrijf;

Gelet op mijn brief dd. 3 juni 1998;

Overwegende dat bij opzoekingswerk blijkt dat in 1948 een betonnen hok werd opgericht van 3 m x 6 m.

Overwegende dat dit betonnen hok werd bewoond van 1950 t/m 1976;

Gelet op de kadastrale gegevens van 1970 waaruit blijkt dat ‘een gebouw bestaande uit betonplaten met hout en plastic met een grootte van 6 x 4,5 meter’;

Overwegende dat de verbouwingen nadien werden gedaan zonder vergunning, dat in 1976 het eigendom werd verkocht, dat de bestaande betonnen constructie werd gesloopt en een nieuwe bungalow werd opgericht;

Overwegende dat tussen 1992 en 1995 nog uitbreidingen en verbouwingen hebben plaatsgevonden zonder vergunning;

Overwegende dat de beschrijvende nota van de architect onjuist is;

Overwegende dat er geen sprake is van een bestaand gebouw van voor de wet op de stedenbouw namelijk 1962 vermits de toenmalige constructie werd afgebroken, dat hierdoor het decreet niet van toepassing is;

- Beschikkend gedeelte:

ONGUNSTIG, de bouwvergunning moet worden geweigerd:
- Er is geen sprake van een bestaand vergund gebouw vermits de bestaande betonnen constructie van voor de wet op de stedenbouw volledig werd gesloopt, de bestaande woning betreft een nieuwbouw die werd opgericht zonder vergunning;
- Het ongunstig advies van de afdeling Land wordt gevolgd.
(dd. 24 maart 2000, ref. 362.136(1))”.

3.8. Op 4 april 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel de gevraagde vergunning, met verwijzing naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.9. Op 2 februari 2001 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het administratief beroep van de verzoeker tegen de weigeringsbeslissing van het college.

Bij arrest nr. 131.380 van 13 mei 2004 verwerpt de Raad van State het annulatieberoep van de verzoeker tegen de voormelde beslissing van de deputatie (zaak A. 107.490/X-10.435).

3.10. Op 7 februari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het gemeentebestuur van Wuustwezel opnieuw een vergunning, voor “regularisatie van een zonevreemde woning” op het voormelde perceel.

In de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota wordt onder meer het volgende gesteld:

“Op 29.12.95 werd door de politie van Wuustwezel proces-verbaal opgemaakt voor een bouwmisdrijf gelegen op hogervermeld perceel. Een stedenbouwkundig attest werd aangevraagd, en door de gemeente Wuustwezel afgeleverd aan de huidige eigenaar op 1 september 1997 (ongunstig).

In zijn brief d.d. 8 juni 1998 aan de eigenaar van het perceel, schrijft ir Pieter SOETE, gemachtigd ambtenaar ROHM, dat het bouwmisdrijf gedeeltelijk hersteld werd: bijgebouwen waren afgebroken.

De bestaande woning dateert vòòr het in werking treden van de Wet op de Stedenbouw (1962). Volgens opzoeken in het bevolkingsregister blijkt dat de woning of gedeelten ervan reeds in 1948 werden bewoond door een zekere MICHIELSEN August. De Heer ANSOMS, burgemeester van de gemeente Wuustwezel, bevestigt dit gegeven in zijn verklaring (...).

Ir Pieter SOETE is evenwel van mening dat - wat de woning betreft - het bouwmisdrijf blijft bestaan : opzoeken brachten z.i. aan het licht dat de woning vòòr 1962 kleiner was dan wat er nu staat.

De vorige eigenaars hebben inderdaad de bestaande woning verbouwd.

Uitbreidingen van de woning werden echter door de huidige eigenaar afgebroken en wat vermoedelijk de constructie vòòr 1962 was, werd behouden.

De aanwezigheid van een ‘voutekamertje’ en een opkamertje wijzen erop dat dit gedeelte van de woning waarschijnlijk behoort tot het oorspronkelijke bouwvolume. (Sporen van een weggewerkt trapgat werden elders niet gevonden.)

De soort metselspecie (kalkmortel) van de dragende muren is op enkele plaatsen zichtbaar en is o.i. een aanwijzing dat de constructie dateert vòòr 1962.

Tussendorpels in blauwe hardsteen wijzen eveneens op een zekere ouderdom van de constructie (: de raamdorpels werden tijdens de laatste verbouwing uitgevoerd met een rollaag baksteen).

De woning is voorzien van nieuw parament. Uiteraard is hierdoor de woning vergroot.

In zijn betrachting ROHM ter wille te zijn heeft de eigenaar misschien meer laten afbreken dan nodig. De kamer achter de opkamer bevond zich binnen de bouwdiepte van 13.45m. De huidige buitenmuur aan de achterzijde van de woning (achter de opkamer) is een binnenmuur geweest”.

3.11. Op 20 februari 2003 geeft de afdeling Natuur “een positief advies op voorwaarde dat voldaan wordt aan de bepalingen van het decreet op de ruimtelijke ordening m.b.t. zonevrije woningen”.

3.12. Op 3 april 2003 stelt de afdeling Land in een advies onder meer het volgende:

“Het betreft de regularisatie van een zonevrije particuliere woning in agrarisch gebied. het is niet duidelijk of het een in oorsprong vergunde woning betreft. Nabij het bouwperceel bevindt zich nog een andere zonevrije bebouwing. Enkel indien het een regulier vergunde woning betreft en strikt voldaan wordt aan de vigerende regelgeving in verband met zonevrije woningen kan de regularisatie gedoogd worden”.

3.13. Op 19 juli 2004 geeft het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel een gunstig vooradvies.

3.14. Op 13 augustus 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen. De oorspronkelijk bestaande constructie (gebouw bestaande uit betonplaten met hout en plastic / kadastragegevens 1970) werd na 1976 volledig gesloopt. Nadien werd een volledig nieuw gebouw opgericht. Hiervoor werden geen stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd of afgeleverd. De woning betreft aldus een volledig onvergunde constructie. Artikel 195quinquies van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen is niet van toepassing voor de huidige aanvraag”.

3.15. Op 23 augustus 2004 weigert het college de gevraagde vergunning te verlenen, met verwijzing naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.16. Op 22 september 2004 stelt de verzoeker administratief beroep in tegen de voormelde weigeringsbeslissing. In het beroepsschrift wordt onder meer het volgende gesteld:

“Verzoekende partij heeft hierbij de eer aan uw Raad een verzoekschrift tot nietigverklaring over te maken overeenkomstig artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht.

I. Voorwerp van het verzoek tot nietigverklaring

1. Het verzoekschrift dat bij middel van onderhavige akte aan Uw Raad wordt voorgelegd, strekt tot het bekomen van de vernietiging van het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van de Provincie Antwerpen d.d. 23 juni 2005 waarbij het beroep tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wuustwezel niet wordt ingewilligd en waarbij een stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van een zonevreemde woning gelegen te 2990 Wuustwezel, op een terrein aan de Huisheuvelstraat 54, hetwelke kadastraal gekend is onder de omschrijving sectie C, nr. 250 K, wordt geweigerd”.

3.17. Op 23 juni 2005 verwerpt de deputatie het beroep van de verzoeker. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming.

Artikel 145bis §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, bepaalt dat, voorzover voldaan is aan de voorwaarden, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen.

Artikel 145bis §1 eerste lid, 1/, van voornoemd decreet bepaalt dat het verbouwen van een bestaand gebouw of constructie binnen het bestaande bouwvolume mogelijk is.

Artikel 145bis §1 eerste lid, 6/, van voornoemd decreet bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande woning mogelijk is; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/-6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) De woning is niet verkrot; woningen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;

b) De woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

c) Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft, zowel bij ver-, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 2/-6/ gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg verstaan.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent ondermeer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van de functies de aanwezige bestemmingen van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

Er bestaat onduidelijkheid over de bebouwings- en de vergunningstoestand van het goed waarvoor de regularisatieaanvraag is ingediend. Bij het Kadaster werden de gegevens over de bebouwingstoestand op het betreffend perceel opgevraagd en onderzocht.

Historiek:

In 1950 werd het betreffende perceel afgesplitst. De kadastrale schets van 1950 (N 22) toont dat nog geen bebouwing op dit perceel bestond.

Uit de kadastrale schets (nr. 519) van de nieuwe toestand bij de ruilverkaveling in 1982 blijkt dat het perceel bebouwd is. Naar aanleiding van de ruilverkaveling in 1982 werd door de landmaatschappij de betrokken grond volledig en gedetailleerd opgemeten. Op dit opmetingsplan van 1982 staat een constructie van 6m30 x 5m42 (= 34m²) opgetekend.

Daarnaast vermelden de kadastergegevens dat het hier gaat om een 'gebouw bestaande uit betonplaten met hout en plastic'.

Uit het voorgaande kan besloten worden dat deze betonnen constructie van 6m30 x 5m42 werd opgericht tussen 1950 en 1982, waarbij vast staat dat in 1982 enkel een betonnen gebouwtje van 6m30 x 5m42 op dit perceel aanwezig was.

Op de kadastrale schets van 1985 is af te lezen dat het perceel werd uitgebreid, doch de bebouwing is nog steeds dezelfde gebleven.

De huidige kadasterplannen geven de bestaande bebouwingstoestand weer. De woning heeft volgens de plannen en de nota van de architect een oppervlakte van 104m². Bovendien kan aan de hand van de foto's gesteld worden, dat het een volledig nieuwe woning, opgetrokken in baksteen betreft. Na 1982 werd de betonnen constructie gesloopt en een volledig nieuwe bungalow opgericht zonder vergunning. Het eigendomsattest van 16 oktober 1984 geeft aan dat het om een vakantiewoning gaat. Tussen 1985-1995 werd deze woning volledig verbouwd en uitgebreid zonder vergunning (verklaring door de vorige eigenaars van het goed, opgetekend door de Politie van Brasschaat op 20 augustus 1996).

De inschrijving op de lijst van de bevolkingsregisters vormt geen bewijs voor de vergunningstoestand van de huidige woning, wel voor de bewoningstoestand van het perceel.

De verklaring van de burgemeester, opgenomen in de notariële akte van 9 juni 1995 bij de aankoop van deze woning, dat een beperkt gedeelte van de

constructies opgericht en bewoond werd vóór de wet op de stedenbouw van 1962, doet geen afbreuk aan het feit dat het hier gaat over de oorspronkelijke betonnen constructie en niet over de nieuwe woning die na 1982 werd opgericht zonder vergunning. Voormelde verklaring vormt geen enkel bewijs dat deze nieuwe woning als vergund moet worden beschouwd.

Het proces-verbaal van 29 december 1995 vermeldt eveneens dat de stenen woning wederrechtelijk werd opgericht.

De architect beschrijft in zijn nota bij de aanvraag tot regularisatievergunning op 31 augustus 1998, dat de aanwezigheid van een 'voutekamertje' en een opkamertje en het materiaalgebruik, met name het soort metselspecie in kalkmortel en de tussendorpels in blauwe hardsteen, erop wijzen dat de 'constructie' dateert van vóór 1962. Hier wordt echter verkeerdelijk de 'constructie' gesteld. Het kan zijn dat de materialen of constructieonderdelen een zekere ouderdom hebben, doch dit bewijst niet dat de oorspronkelijke betonnen constructie vóór 1962 werd opgericht. Het is zelfs zeer onwaarschijnlijk dat er zich in dit betonnen hok van 34m² een opkamertje en een voutekamertje bevonden.

Zowel in het huidige dossier als in de vroegere aanvraagdossiers zijn er geen gegevens terug te vinden over het al dan niet verkrot zijn van de oorspronkelijk bestaande constructie.

Conclusie

De woning is een volledig onvergunde constructie; er is bijgevolg geen sprake van een bestaand vergund gebouw van vóór de wet op de stedenbouw van 1962, aangezien de toenmalige betonnen constructie volledig werd afgebroken (na 1982) en nadien de nieuwbouw werd opgericht zonder vergunning.

Artikel 195quinquies van de overgangsbepalingen van voornoemd decreet, bepaalt, dat de in artikel 145bis vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw niet geldt voor de vergunningsaanvragen ingediend vóór 1 februari 2003, voorzover de aanvrager kan aantonen dat de werken en handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht. Dit is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis.

Uit navraag bij de gemeente blijkt, dat het huidige aanvraagdossier werd ingediend bij het gemeentebestuur op 30 januari 2003 (ontvangstbewijs voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen te Wuustwezel op 7 februari 2003 (...), zodat in de regel voormeld artikel van toepassing is. Van de initiële bebouwingstoestand weet men enkel dat het gaat om een constructie in beton van beperkte afmetingen (6m30 x 5m42), dat geen gegevens bekend zijn van hoe deze constructie er uitzag, dat derhalve niet kan worden aangetoond of ze op het moment van de uitvoering van de werken al dan niet verkrot was. Bijgevolg wordt niet voldaan aan artikel 195quinquies.

Ons college heeft voor hetzelfde dossier reeds eerder in zitting van 2 februari 2001 het beroep tegen de weigering van de vergunning tot het regulariseren van bestaande woning niet ingewilligd. Hier werd eveneens de overweging gemaakt dat de oorspronkelijke constructie niet behouden en het huidige gebouw niet vergund was.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming en in strijd met de decretale en reglementaire bepalingen".

IV. Onderzoek van het eerste en tweede middel

De aangevoerde middelen

4. De verzoeker voert het volgende eerste middel aan:

“Genomen uit de schending van art. 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (hierna DORO) en van art. 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna DRO)

Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing uitgaat van de premisse dat het voorwerp van de regularisatieaanvraag zowel qua constructie als qua functie een volledig onvergunde woning zou betreffen;

Terwijl de aanvraag in casu voldoet aan de voorwaarden opgenomen in art. 145bis DORO;

En terwijl meer in het bijzonder de woning in casu onmiskenbaar een hoofdzakelijk vergunde woning betreft aangezien uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wuustwezel d.d. 1 september 1997 blijkt dat de vergunde oppervlakte van de woning voor verbouwing 8 x 13 m bedraagt en het voorwerp van de aanvraag wat de constructie betreft een bestaande vergunde woning uitmaakt;

En terwijl de woning ook wat de functie betreft als hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd, aangezien uit de verklaring van de burgemeester van de gemeente Wuustwezel blijkt dat zij reeds vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet d.d. 29 maart 1962 werd opgericht en bewoond en dus ook de woonfunctie moet geacht worden vergund te zijn;

Zodat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt aangenomen dat niet zou voldaan zijn aan de voorwaarden van art. 145bis DORO omtrent het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning;

En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing aanneemt deze woning na 1982 volledig zou zijn afgebroken en er een volledige nieuwbouw zou zijn opgericht zonder dat daartoe de vereiste stedenbouwkundige vergunning werd bekomen;

En terwijl de beslissingen van de Bestendige Deputatie overeenkomstig art. 53, §3 DRO met reden omkleed dienen te zijn;

En terwijl geen enkel element dat aan verzoekende partij bekend is toelaat te besluiten dat de op het perceel aanwezige constructie volledig zou zijn afgebroken en herbouwd na 1982;

En zodat de bestreden beslissing gebaseerd is op onjuiste, minstens niet voldoende draagkrachtige motieven, nu de vermeende afbraak na 1982 niet is aangetoond.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

V.1.1 Eerste onderdeel

46. Overeenkomstig artikel 145bis, §1 DORO kan een regularisatievergunning worden afgeleverd voor zonevreemde woningen indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De woning in kwestie is niet verkrot; woningen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningaanvraag tot ver- of herbouwen;
- b. De woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- c. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt en het aantal

woongelegenheden zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt blijft tot het bestaande aantal

47. De bestreden beslissing stelt dat in casu niet zou zijn aangetoond dat de woning een hoofdzakelijk vergunde constructie zou betreffen, ook wat betreft de functie. Zij komt tot deze bevinding op grond van de hiernavolgende overwegingen:

‘De inschrijving op de lijst van de bevolkingsregisters vormt geen bewijs voor de vergunningstoestand van de huidige woning, wel voor de bewoningstoestand van het perceel. De verklaring van de burgemeester, opgenomen in de notariële akte van 9 juni 1995 bij de aankoop van deze woning, dat een beperkt gedeelte van de constructies opgericht en bewoond werd vóór de wet op de stedenbouw van 1962 doet geen afbreuk aan het feit dat het hier gaat over de oorspronkelijke betonnen constructie en niet over de nieuwe woning die na 1982 werd opgericht zonder vergunning. Voormelde verklaring vormt geen bewijs dat deze nieuwe woning als vergund moet worden beschouwd.’

48. Vooraleer verzoekende partij overging tot de aankoop van de woning in kwestie, heeft zij de nodige inlichtingen ingewonnen omtrent de vergunningstoestand ervan. Uit het schrijven van de burgemeester van de gemeente Wuustwezel blijkt dat een beperkt gedeelte van de constructies, welke zich bevinden op het perceel Huisheuvelstraat, 1/ afdeling sectie C nr. 250k, werden opgericht en bewoond vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962.

49. Deze verklaring werd door de instrumenterende notaris opgenomen in de notariële akte d.d. 9 juni 1995 betreffende de aankoop van de kwestieuze woning. Uit deze akte blijkt duidelijk dat verzoekende partij, bij het afsluiten van de koopovereenkomst te goeder trouw heeft gehandeld, en dat verzoekende partij het rechtmatige vertrouwen kon hebben dat de aankoop een bestaande vergunde woning tot voorwerp had.

50. In deze context dient de worden verwezen naar het gestelde in art. 96, §4, eerste lid DORO. De bepaling luidt als volgt:

‘Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, krijgen in het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd.’

51. De verklaringen uit de brief d.d. 8 juni 1995 zijn ondubbelzinnig. De betreffende woning werd reeds voor inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 opgericht en bewoond. Dit betekent m.a.w. er vóór de inwerkingtreding van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening d.d. 29 maart 1962 een constructie met woonfunctie was opgericht op het betreffende perceel. Uit dit alles kan zodoende een onweerlegbaar vermoeden worden afgeleid dat de woonfunctie heden als vergund moet worden beschouwd. Alleszins had het betreffende pand reeds een woonfunctie voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen.

52. De functie op zich kan dus geen belemmering vormen voor het verkrijgen van de vergunning. Het is overeenkomstig art. 145bis DORO is het immers mogelijk om een zonevreemde woning te herbouwen of uit te breiden indien de woning hoofdzakelijk vergund is, of kan geacht worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

53. Niet alleen de woonfunctie kan echter geacht worden vergund te zijn. De woning is tevens hoofdzakelijk vergund wat betreft de constructie. De woning heeft in casu een vergund geachte oppervlakte van 8 x 13 m. Zoals uit het feitenrelaas blijkt diende verzoekende partij op 19 juni 1996 bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in tot

het bekomen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 strekkende tot het 'uitbreiden en fatsoeneren van bestaande woning, slopen van berging'.

54. Dit leidde opnieuw tot een ongunstig attest nr. 2 d.d. 1 september 1997 (...). Ook dit attest volgde een ongunstig advies van het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van 10 juni 1997, waarin onder meer werd overwogen:

'Het eigendom komt niet in aanmerking voor verbouwings- en uitbreidingswerken. Aan de hand van de dossierstukken blijkt de oppervlakte van de oorspronkelijke woning 8 x 13 m te bedragen. De uitbreiding van het volume van deze woning kan slechts overwogen worden nadat de toestand gesaneerd is, t.t.z. na slooping van alle wederrechtelijk opgerichte constructies. De berging kan gesloopt worden. Het eigendom is bovendien belast met een bouw misdrijf.' (...)

55. Uit dit advies van het Bestuur Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met het schrijven van de burgemeester van de gemeente Wuustwezel, blijkt dat de oorspronkelijke woning (noodzakelijkerwijze de constructie die bestond voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962) een oppervlakte had van 8 x 13m. Uit de samenlezing van beide stukken kan er overeenkomstig art. 96, §4 van het DORO, dan ook een onweerlegbaar vermoeden worden geput dat de vergunde oppervlakte van de oorspronkelijke woning 8 x 13 m bedroeg.

56. De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat het voorwerp van de aanvraag niet hoofdzakelijk vergund zou zijn, ook wat betreft de functie. De woonfunctie was aanwezig voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet. Overeenkomstig art. 96, §4, eerste lid, DORO wordt zij geacht (onweerlegbaar vermoed) vergund te zijn. De vergunde constructie kende daarenboven een vergunde oppervlakte van 8 x 13 meter. De te regulariseren woning heeft een oppervlakte van 10,19 x 13 m. Het voorwerp van de aanvraag is dan ook duidelijk en onmiskenbaar hoofdzakelijk vergund.

57. Gelet op het voorgaande is de bestreden beslissing genomen met miskennen van art. 145bis DORO en art. 96, §4 DORO. De aanvraag voldoet aan de in art. 145bis DORO gestelde voorwaarden. Daarenboven miskent de bestreden beslissing het decretaal gevestigde onweerlegbare vermoeden van vergundheid zoals gevestigd in art. 96, §4, eerste lid, DORO. De regularisatievergunning werd ten onrechte geweigerd.

58. Het eerste onderdeel is gegrond. De bestreden beslissing is onwettig.

V.1.2 Tweede onderdeel

59. Art. 53, §3 DRO stelt dat de beslissingen van de Bestendige Deputatie met reden omkleed dienen te zijn. De akte waarin de beslissing is opgenomen dient de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Dergelijke motivering dient draagkrachtig te zijn. De motivering is draagkrachtig indien de betrokken bestuurde in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven kan aantreffen op grond waarvan ze werden genomen. Een draagkrachtige motivering veronderstelt dat deze motivering niet al te faciel of oppervlakkig is en dat ze voldoende precies is, voldoende onderbouwd derwijze dat ze het eindbesluit verantwoordt. De in de bestreden beslissing vervatte motieven dienen uiteraard feitelijk correct te zijn.

60. De bestreden beslissing motiveert haar standpunt omtrent het onvergund karakter van de woning aan de hand van het feit dat de constructie, zoals die oorspronkelijk aanwezig was op het perceel van verzoekende partij, volledig zou zijn afgebroken in 1982. Op dezelfde plaats zou er nadien een bakstenen nieuwbouw (bungalow/vakantiewoning) opgericht zijn, doch zonder de daartoe vereiste vergunning. Deze bungalow zou vervolgens verbouwd zijn tot de woning waarvoor heden een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd:

‘Uit de kadastrale schets (nr. 519) van de nieuwe toestand bij de ruilverkaveling in 1982 blijkt dat het perceel bebouwd is. Naar aanleiding van de ruilverkaveling in 1982 werd door de Landmaatschappij de betrokken grond volledig en gedetailleerd opgemeten. Op dit opmetingsplan van 1982 staat een constructie van 6m30 x 5m42 (=34m²) opgetekend.

Daarnaast vermelden de kadastragegevens dat het hier gaat om een gebouw bestaande uit betonplaten met hout en plastic.

Uit het voorgaande kan besloten worden dat deze betonnen constructie van 6m30 x 5m42 werd opgericht tussen 1950 en 1982, waarbij vast staat dat in 1982 enkel een betonnen gebouwtje van 6m30 x 5m42 op dit perceel aanwezig was.

Op de kadastrale schets van 1985 is af te lezen dat het perceel werd uitgebreid, doch de bebouwing is nog steeds dezelfde gebleven.

De huidige kadasterplannen geven de bestaande bebouwingstoestand weer. De woning heeft volgens de plannen en de nota van de architect een oppervlakte van 104m². Bovendien kan aan de hand van de foto's gesteld worden, dat het een volledig nieuwe woning, opgetrokken in baksteen betreft. Na 1982 werd de betonnen constructie gesloopt en een volledig nieuwe bungalow opgericht zonder vergunning. Het eigendomsattest van 16 oktober 1984 geeft aan dat het om een vakantiewoning gaat. Tussen 1985-1995 werd deze woning volledig verbouwd en uitgebreid zonder vergunning (verklaring door de vorige eigenaars van het goed, opgetekend door de Politie van Brasschaat op 20 augustus 1996).’

61. De formele motiveringsplicht is in de eerste plaats geschonden omdat het relaas omtrent de vermeende afbraak geen enkele steun vindt in de feiten. De bewering dat er op het perceel oorspronkelijk een betonconstructie werd opgericht mist feitelijke grondslag. Ook de bewering dat deze betonconstructie nadien zou zijn afgebroken en dat er een vakantiewoning zou zijn opgericht is feitelijk onjuist. Verzoekende partij kent geen enkel stuk dat toelaat het voorgaande te besluiten. Aan de hand van de stukken van verzoekende partij kan enkel worden vastgesteld dat het pand van verzoekende partij bewoond werd voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet en dat dit pand een vergunde oppervlakte had van 8 x 13m. Elke verwijzing naar kadasterplan is in deze context niet terzake dienend. Kadasterplannen dienen immers niet om de vergunningstoestand van bestaande bebouwing na te gaan, maar strekken er enkel toe de identificatie van gronden mogelijk te maken.

62. In de tweede plaats voert verzoekende partij een schending van de formele motiveringsplicht aan omdat de bestreden beslissing de argumentatie van verzoekende partij omtrent het vergund karakter van de woning zonder afdoende motivering verwierpt. Verzoekende partij heeft in haar beroepsakte d.d. 20 januari 2005 uitdrukkelijk vermeldt dat uit de door de overheid gehanteerde stukken (...) kan worden afgeleid dat het goed een hoofdzakelijk vergunde woning betreft. De oorspronkelijke constructie bestond reeds voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet en had een residentiële functie. Het goed werd immers opgericht en bewoond vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, zodat de woonfunctie van het gebouw aan de Huisheuvelstraat overeenkomstig art. 96, §4, eerste lid DORO mag geacht worden vergund te zijn. Dit blijkt duidelijk uit stuk 3. In 1997 (...) werd daarenboven nog aangenomen door de vergunningverlenende overheid dat de oorspronkelijke woning een oppervlakte had van 8 x 13m en dat deze oppervlakte eveneens mocht geacht worden vergund te zijn.

63. In antwoord op het voorgaande stelt de bestreden beslissing enkel dat de inschrijving op de lijst van de bevolkingsregisters geen bewijs vormt voor de vergunningstoestand van de huidige woning. Deze inschrijving zou enkel het

bewijs leveren dat het pand werd bewoond voor 1962. Door haar beslissing zo te motiveringen gaat verwerende partij echter voorbij aan het gestelde in artikel 96, §4, eerste lid DORO. (...). Ingevolge deze bepaling dient de woonfunctie geacht worden vergund te zijn indien blijkt dat het pand opgericht en bewoond werd vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet. Minstens motiveert verwerende partij niet afdoende waarom in casu geen toepassing zou kunnen/mogen worden gemaakt van art. 96, §4, eerste lid, DORO.

64. De verwijzing die in deze context gedaan wordt naar kadastrale schetsen anno 1982 en 1985 vormen daarenboven geen afdoende motivering voor de weigeringsbeslissing. Deze kadastrale schetsen maakten geen deel uit van het bestreden besluit, en werden zelfs nooit ter kennis gebracht aan verzoekende partij. Nochtans mocht verwerende partij ervan uitgaan dat er op haar een verstrengde motiveringsplicht rustte, zeker nu verzoekende partij herhaaldelijk heeft verwezen naar stukken afkomstig van de overheid waaruit duidelijk blijkt dat het pand een hoofdzakelijk vergunde woning betreft. Besluitend moet dan ook worden gesteld dat de bestreden beslissing niet met reden omkleed is.

65. Gelet op het voorgaande is de formele motiveringsplicht duidelijk geschonden. Ook het tweede onderdeel is gegrond”.

5. De verzoeker voert het volgende tweede middel aan:

“Genomen uit de schending van art. 96, §4, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DORO) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het vertrouwensbeginsel

Doordat de bestreden beslissing de woonfunctie niet als stedenbouwkundig vergunde functie in aanmerking neemt ondanks het feit dat deze functie reeds aanwezig was vóór de inwerkingtreding van het de stedenbouwwet d.d. 29 maart 1962;

En doordat de bestreden beslissing afwijkt van het standpunt zoals ingenomen in het Collegebesluit d.d. 1 september 1997, meer bepaald dat de vergunde oppervlakte van de oorspronkelijke woning 8 x 13m bedroeg;

Terwijl art. 96, § 4, eerste lid DORO een onweerlegbaar vermoeden van vergundheid vestigt voor constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

En terwijl het vertrouwensbeginsel impliceert dat de burger moet kunnen vertrouwen in een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan;

Zodat de bestreden beslissing het rechtmatig gevestigde vertrouwen dat de woning van verzoekende partij minstens voor de oppervlakte van 8 x 13 m vergund was en dat de door de vroegere eigenaars uitgevoerde verbouwingswerken voor regularisatie in aanmerking komen beschaamt en om die reden onwettig is.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

66. Vooraleer verzoekende partij overging tot de aankoop van het pand aan de Huisheuvelstraat 54 te Wuustwezel informeerde verzoekende partij herhaaldelijk naar de stedenbouwkundige staat van het goed bij de diensten van de gemeente Wuustwezel. Het voorgaande resulteerde in de verklaring van de burgemeester van de gemeente, waarin werd gesteld dat een gedeelte van de constructies reeds werd opgericht en bewoond vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet d.d. 29 maart 1962. Deze verklaring werd opgenomen in de notariële akte d.d. 9 juni 1995.

67. Uit het feitenrelaas is tevens gebleken dat verzoekende partij op 19 juni 1996 overging tot de aanvraag van een stedenbouwkundig attest nr. 2. Dit attest werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wuustwezel geweigerd op 1 september 1997. Deze weigering was ingegeven door het ongunstig advies van het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening d.d. 10 juni 1997. Hierin werd onder meer overwogen dat de oppervlakte van de oorspronkelijke woning 8 x 13 m bedroeg.

68. Verzoekende partij mocht er als burger op vertrouwen dat de door de overheid verstrekte inlichtingen juist zijn. Aan de hand van hogervermelde verklaring (...) en het ongunstig advies d.d. 10 juni 1997 (...) kon verzoekende partij er dus vanuit gaan dat minstens het gedeelte van de constructie met vloeroppervlakte 8 x 13m vergund was. Tevens kon zij er aan de hand van deze verklaring op vertrouwen dat de stedenbouwkundig vergunde functie van dit pand 'wonen' was. Bovenstaande verklaringen laten daarenboven toe om, in toepassing van art. 96, §4 DORO, het bestaan van een onweerlegbaar vermoeden af te leiden dat het pand minstens voor een oppervlakte van 8 x 13 m vergund was en dat dit pand tevens een vergunde woonfunctie had.

69. De bestreden beslissing tracht dit onweerlegbaar vermoeden alsnog te weerleggen aan de hand van kadasterplans. Daarenboven stelt verwerende partij, zonder dat er hiervoor enige grond bestaat, dat het pand volledig zou zijn afgebroken en heropgericht na 1982.

70. De handelswijze van verwerende partij vormt een duidelijke schending van art. 96, §4 DORO. De verklaringen van de burgemeester en de bevindingen van het Bestuur Stedenbouw en Ruimtelijke ordening (dewelke dateren van lang vóór de totstandkoming van art. 96, §4, eerste lid, DORO) vestigen een onweerlegbaar vermoeden. De decreetgever zelf maakte het in art. 96, §4, eerste lid, DORO gevestigde vermoeden onweerlegbaar. (Wat niet het geval is voor het vermoeden van art. 96, §4, tweede lid DORO). De weerlegging van dit vermoeden op zich gaat in tegen het decretale systeem van art. 96, §4 DORO. De bestreden beslissing is om die reden alleen reeds onwettig.

71. Deze onwettigheid is zo mogelijk nog frappanter wanneer blijkt dat verwerende partij aan de hand van kadasterplans of kadastrale schetsen de 'werkelijke omvang' van het pand tracht vast te stellen, of nog erger, wanneer zij het voordeel van art. 96, §4 DORO ontzegt op grond van een vermeende afbraak. De kadasterplans strekken ertoe de identificatie van gronden mogelijk te maken. Deze plans geven niet de minste indicatie omtrent de vergunde omvang van bestaande bebouwing. Daarenboven werden de betreffende kadastrale schetsen anno 1982 en 1985 niet aan verzoekende partij ter kennis gebracht. Zoals gezegd is de bewering dat het pand zou zijn afgebroken na 1982 daarenboven feitelijke onjuist. Deze vermeende afbraak werd op geen enkel ogenblik aan verzoekende partij meegedeeld noch door de overheid, noch door de vorige eigenaars. Daarenboven is er door verzoekende partij geen enkel stuk gekend waaruit deze vermeende afbraak zou blijken.

72. Op grond van het voorgaande komt de schending van art. 96, §4, eerste lid DORO duidelijk vast te staan.

73. Als al zou blijken dat de kadasterplans de werkelijke vergunde omvang van het pand weergeven, quod non, en als zou blijken dat het pand toch zou zijn afgebroken in 1985 (Nogmaals, aan verzoekende partij zijn geen gegevens bekend die deze bewering staven) dient in ondergeschikte orde te worden gewezen op het feit dat de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel schendt.

74. Door de regularisatievergunning op voormelde gronden te weigeren beschaamt verwerende partij het bij verzoekende partij gewekte vertrouwen. Het vertrouwensbeginsel impliceert dat de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan. Overeenkomstig de rechtspraak

van uw Raad is er van een schending van het vertrouwensbeginsel sprake indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

- i. het bestaan van een bestuurlijke vergissing
- ii. het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan de burger
- iii. de afwezigheid van gewichtige redenen om dat voordeel terug te vorderen

75. Deze voorwaarden zijn in casu duidelijk vervuld. Indien zou blijken dat de in de bestreden beslissing gedane vaststellingen op basis van de kadastergegevens alsnog als juist dienen te worden beschouwd, komt onmiskenbaar vast te staan dat de door de overheid gedane verklaringen uit het verleden (...) kennelijk gebaseerd zijn op een vergissing.

76. Deze vergissing verleende aan verzoekende partij het voordeel om zich te beroepen op het onweerlegbaar vermoeden van art. 96, §4, eerste lid DORO. Daarenboven werd verzoekende partij voorgehouden dat zij een regularisatievergunning kon bekomen indien zij de voorwaarden van het stedenbouwkundig attest nr. 2 d.d. 20 oktober 1997 had vervuld. Ondanks het feit dat verzoekende partij zich heeft geconformeerd aan de wensen van de overheid werd de regularisatievergunning haar tot tweemaal toe geweigerd en dit terwijl er in casu geen gewichtige redenen voor handen zijn die zouden rechtvaardigen dat dit voordeel van art. 96, §4, eerste lid DORO alsnog aan verzoekende partij zou dienen te worden ontnomen.

77. Aan al de door uw Raad gestelde voorwaarden is voldaan. Het vertrouwensbeginsel is dan ook duidelijk geschonden.

78. Opnieuw blijkt de bestreden beslissing onwettig te zijn”.

Beoordeling

6.1. De artikelen 145bis en 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) bepalen op het ogenblik dat het bestreden besluit wordt genomen, wat volgt:

“Artikel 145bis - § 1. Voor zover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op :

- 1/ het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume;

(...)

- 6/ het uitbreiden van een bestaande woning (...).

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
 - b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (...)

Artikel 195quinquies - De in de artikelen 145bis (...) vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voorzover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht”.

6.2. Het behoort aan diegene die gebruik wenst te maken van een uitzonderingsregel niet alleen zich daar in zijn aanvraag uitdrukkelijk op te beroepen, doch eveneens in zijn aanvraag de nodige concrete gegevens aan te brengen die aantonen dat aan de door deze uitzonderingsregel gestelde voorwaarden is voldaan.

Voor het indienen van de aanvraag was de verzoeker op de hoogte van het ongunstig advies van 24 maart 2000 van de gemachtigde ambtenaar omtrent een eerdere regularisatieaanvraag (nr. 3.7), volgens hetwelk uit de kadastrale gegevens blijkt dat het in 1948 opgerichte en tot 1976 bewoonde “betonnen hok” op het perceel werd gesloopt, waarna “een nieuwe bungalow werd opgericht”.

In zijn aanvraag stelt de verzoeker dat “wat vermoedelijk de constructie vóór 1962 was, werd behouden” en dat er in het bestaande gebouw materialen en sporen aanwezig zijn die “o.i. een aanwijzing (zijn) dat de constructie dateert (van) vóór 1962”. Verder verwijst hij naar de brief van de gemachtigde ambtenaar van 8 juni 1998 waarin gesteld wordt dat de woning voor 1962 kleiner was dan wat er nu staat en naar de brief van de burgemeester van Wuustwezel van 8 juni 1995 (nr. 3.1.) waaruit volgens hem blijkt dat de bestaande woning dateert van vóór 1962 en dat de woning “of gedeelten ervan” reeds in 1948 werden bewoond.

6.3. In het bestreden besluit leidt de verwerende partij uit de kadastrale gegevens af dat de oorspronkelijke van vóór 1962 daterende betonnen constructie op het perceel werd gesloopt tussen 1982 en 1984, waarna “een volledig nieuwe bungalow” werd opgericht.

De verzoeker kan zich niet dienstig beroepen op het feit dat de “kadastrale schetsen anno 1982 en 1985 (hem) niet ter kennis werden gebracht”. Er geldt voor de vergunningverlenende overheid geen verplichting om van dergelijke publiek toegankelijke gegevens kennis te geven aan de vergunningsaanvrager. Gelet op de niet mis te verstane overwegingen van het ongunstig advies van 24 maart 2000 van de gemachtigde ambtenaar, had de verzoeker bovendien de kadastrale historiek kunnen opzoeken alvorens een nieuwe regularisatieaanvraag in te dienen.

De vergunningverlenende overheid kon zich voor wat betreft de historiek van de bebouwing op het perceel rechtmatig steunen op de opeenvolgende kadastrale plannen.

Uit de overwegingen in bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de door de verzoeker in zijn aanvraag en in zijn beroep aangebrachte elementen heeft afgewogen tegen de historiek van de bebouwing zoals die blijkt uit de opeenvolgende kadastrale plannen.

De verwerende partij kon wettig oordelen dat de door haar vastgestelde historiek van de bebouwing niet onderuit werd gehaald door de opwerping dat binnen het bestaande gebouw “materialen of constructieonderdelen een zekere ouderdom hebben”.

De verwerende partij kon even wettig oordelen dat “de inschrijving op de lijst van de bevolkingsregisters (...) geen bewijs (vormt) voor de vergunningstoestand van de huidige woning” en dat het in de brief van de burgemeester van 8 juni 1995 gaat over “de oorspronkelijke betonnen constructie en niet over de nieuwe woning die na 1982 werd opgericht zonder vergunning”, zodat de brief “Geen enkel bewijs (vormt) dat deze nieuwe woning als vergund moet worden beschouwd”.

6.4. Gelet op de aard en de bewoordingen ervan en gelet op de ongunstige stedenbouwkundige attesten van 30 november 1995 (nr. 3.3) en 1 september 1997 (nr. 3.5) kon de verzoeker uit de brief van de burgemeester van 8 juni 1995 geen rechtmatige verwachting putten dat de bestaande woning als vergund zou worden beschouwd.

6.5. De vaststelling in het bestreden besluit dat de constructie van vóór 1962 werd afgebroken tussen 1982 en 1984 wordt niet ontkracht door de boude beweringen van de verzoeker dat deze vaststelling “onjuist is”, dat “deze vermeende afbraak op geen enkel ogenblik aan verzoekende partij werd medegedeeld noch door de overheid, noch door de vorige eigenaars” en dat “daarenboven er door verzoekende partij geen enkel stuk gekend is waaruit deze vermeende afbraak zou blijken”.

De laatstgenoemde vaststelling brengt mee dat de verzoeker zich niet dienstig kan beroepen op artikel 96, § 4, eerste lid DRO dat betrekking heeft op constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

6.6. Overigens bevat het verzoekschrift geen kritiek op de overwegingen van het bestreden besluit volgens welke “zowel in het huidige dossier als in de vroegere aanvraagdossiers (...) er geen gegevens terug te vinden (zijn) over het al dan niet verkrot zijn van de oorspronkelijk bestaande constructie” en “dat geen gegevens bekend zijn van hoe deze constructie er uitzag, dat derhalve niet kan worden aangetoond of ze op het moment van de uitvoering van de werken al dan niet verkrot was”.

6.7. De aangevoerde middelen worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

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

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens