

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 181.194 van 18 maart 2008
in de zaak A. 66.991/X-10.083.**

In zake : Renier MOORS,
wonende te 3360 OPGLABBEEK,
Heidestraat 24

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te 9250 WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Renier MOORS op 28 december 1995 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 oktober 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, waarbij zijn beroep tegen de beslissing van 19 januari 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg wordt verworpen en hem de regularisatievergunning wordt geweigerd voor de oprichting van een toonzaal aan de Heidestraat 24 te Opglabbeek, kadastraal bekend sectie B, nrs. 819/b2 en 819/c2;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001 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 laatste memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 28 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 februari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoeker is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de Heidestraat 24, te Opglabbeek, kadastraal bekend sectie B, nrs. 819/b2 en 819/c2.

1.2. Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in woongebied.

1.3. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.4. Op 21 augustus 1973 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek aan de verzoeker een bouwvergunning voor het oprichten van een toonzaal op het betrokken perceel.

1.5. De gelijkvloerse verdieping wordt gerealiseerd. De verdieping en het zadeldak worden niet gerealiseerd. Daarbij wordt de bouwlijn tot vóór de bouwlijn van de bestaande woning verschoven en de constructie zelf, die een minimale breedte van 15,20 meter bij 40,56 meter bouwdiepte heeft, doorgetrokken tot aan de achterste perceelsgrens. Voorts wordt van de oorspronkelijke constructie in betonplaten achteraan het perceel het rechtergedeelte geïncorporeerd in de nieuwe

constructie, het tussengedeelte gesloopt en het linkergedeelte, dat dienst doet als garage, behouden.

1.6. Een eerste regularisatieaanvraag voor de uitgevoerde werken wordt wegens laattijdigheid van het administratief beroep, definitief geweigerd bij besluit van 28 oktober 1992 van de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening.

1.7. Op 25 januari 1993 dient de verzoeker opnieuw een regularisatieaanvraag in voor de toonzaal.

1.8. Op 13 juli 1993 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit om de volgende redenen :

“ONGUNSTIG : de goede ordening van de plaats wordt in het gedrang gebracht door de vormgeving, inplanting en materialen.

Gelet dat de aanvraag de regularisatie inhoudt van een wederrechtelijke toestand; dat hiervoor reeds een ongunstig advies werd afgeleverd op 20.11.90 en een wijziging van de bouwvergunning door het schepencollege op 03.12.90 en in beroep door de Bestendige Deputatie op 23.05.91; dat de plannen praktisch ongewijzigd zijn; dat de destijds geformuleerde weigeringsmotieven derhalve behouden blijven en voorzover als nodig hierbij herhaald worden.

Deze konstruktie is stede(n)bouwkundig totaal onaanvaardbaar daar zij zich niet inpast binnen de bestaande bebouwde omgeving en de woonkwaliteit van de betrokken woonomgeving ernstig aangetast wordt.

- door zijn te grote bebouwde oppervlakte in verhouding met (de) beschikbare terreinoppervlakte;
- door zijn onaangepaste dakvorm en te grote bouwdiepte;
- door zijn inplanting op te korte afstand van de perceelsgrenzen;
- door de onesthetische materialen”.

1.9. Op 19 juli 1993 sluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek zich aan bij het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en weigert de bouwvergunning.

1.10. Op 1 augustus 1993 stelt de verzoeker beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg, dat bij beslissing van 19 januari 1994 wordt verworpen.

1.11. Op 13 februari 1994 stelt de verzoeker tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de Vlaamse regering.

1.12. Bij het bestreden ministerieel besluit van 19 oktober 1995 wordt het beroep van de verzoeker verworpen op grond van volgende motieven :

“Overwegende dat het ontwerp strekt tot het regulariseren van een reeds opgerichte toonzaal; dat de bestendige deputatie het ingestelde beroep heeft verworpen onder meer om reden dat de ordening van de betreffende omgeving ernstig in het gedrang wordt gebracht; omdat het onest(h)etisch en verscheiden materiaalgebruik, alsmede het bouwvolume en de dakvorm een ernstige aantasting vormen van de betreffende bebouwde omgeving welke in hoofdzaak bestaat uit eengezinswoningen in open bouwvorm; omdat de bouwonderdelen van de konstruktie op zich geen architecturaal harmonisch geheel vormen; omdat de terreinbezetting overdreven is en omdat de kwestieuze konstruktie werd ingeplant tegen de achterste perceelsgrens en te dicht bij de zijdelingse perceelsgrenzen;

Overwegende dat het betrokken perceel volgens de bepalingen van het bij koninklijk besluit dd. 3 april 1979 vastgesteld gewestplan Hasselt-Genk is gelegen in het woongebied; dat luidens de bepalingen van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen deze gebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd; dat het projekt in se in overeenstemming is met een dusdanige bestemming; dat het betrokken terrein niet is begrepen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een behoorlijk vergunde verkaveling, zodat op dit vlak geen specifieke stede(n)bouwkundige voorschriften gelden;

Overwegende dat de gevraagde regularisatie terugslaat op een toonzaal met een oppervlakte van 40,56 meter op vooraan 15,20 meter en achteraan 16,59 meter; dat deze is bedekt met een lessenaarsdak met een hoogte van 2,93 meter tot 3,86 meter; dat deze toonzaal is ingeplant op 23 meter van de linkerperceelsgrens, gezien vanaf de voorliggende weg, op 1,52 meter tot 0,80 meter van de rechterperceelsgrens en tot praktisch op de achterste perceelsgrens; dat vooraan deze toonzaal een parking werd aangelegd; dat links vooraan op het perceel de woning van de partikulier is gesitueerd; dat links achteraan op het terrein zich nog een garage bevindt en dat het bestaande gedeelte tussen deze garage en de opgerichte toonzaal werd gesloopt; dat bij een onderzoek ter plaatse is gebleken dat deze toonzaal thans voornamelijk wordt gebruikt als stapel- en vergaderruimte;

Overwegende dat dient opgemerkt dat op 21 augustus 1973 een bouwvergunning werd afgegeven voor de oprichting van een gebouw; dat de plannen van deze bouwvergunning niet werden nageleefd in deze zin dat het gebouw aanmerkelijk dieper werd opgericht dan vergund en dat ook de voorziene verdieping werd weggelaten; dat uit de gegevens van het dossier en uit het onderzoek ter plaatse is gebleken dat zich tegen de doorgevoerde inplanting stede(n)bouwkundige bezwaren stellen; dat de te dichte inplanting tegen de rechterperceelsgrens en tot praktisch op de achterste perceelsgrenzen stede(n)bouwkundig niet is verantwoord; dat, alhoewel de toonzaal deel uitmaakt van het ganse terrein waarop ook de woning en de vermelde garage zijn gesitueerd, de gerealiseerde bebouwing leidt tot een overdreven bezetting van het terrein; dat dit ook in contrast staat met de aard en de vorm van de bebouwing op de omliggende percelen, zoals ook kan worden opgemaakt uit de gegevens van het kadastraal plan; dat het feit dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend niet vermag op te tornen tegen de bovenvermelde overwegingen; dat om alle bovengenoemde redenen dient gesteld dat de gevraagde regularisatie de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt en stede(n)bouwkundig niet kan worden aanvaard; dat zodoende het beroep van de partikulier niet in aanmerking komt voor inwilliging”.

2. **Ten gronde**

2.1. De verzoeker voert in zijn eerste middel de schending aan van “artikel 45 § 2, eerste lid van de stedenbouwwet, (...) artikel 2, eerste, tweede en derde lid van de stedenbouwwet, (...) het gewestplan Hasselt-Genk, (...) artikel 5.1.0 (en) 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, (...) de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, (...) het continuïteits-, gelijkheids- en redelijkheidsbeginsel” en het “gemis aan de rechtens vereiste feitelijke grondslag”.

2.2. De verzoeker argumenteert in zijn verzoekschrift dat het weigeringsmotief van de te geringe afstand tot de perceelgrenzen klemmt omdat hij hierover een akkoord heeft met de toenmalige rechter- en achterbuur dat hij aan het bestuur op zijn vraag heeft bezorgd, de inplanting van de toonzaal ongewijzigd is gebleven ten opzichte van de vroegere opslagplaats en er rechts nog een bouwvrije strook van 2,90 m rest, en omdat in die straat en omliggende straten tal van gebouwen vlakbij of op de perceelgrens zijn gebouwd. Hij betoogt dat ook het weigeringsmotief van de overdreven terreinbezetting niet kan aangenomen worden omdat de “uitvoering van de in 1973 vergunde toestand een nog grotere bebouwde oppervlakte zou doen ontstaan hebben (...) en tot een veel hoger gebouw zou geleid hebben” en niet kan aangenomen worden dat de “de ordening van het gebied sinds 1973 dermate gewijzigd zou zijn, dat nu veel striktere normen qua terreinbezetting zouden moeten worden gehanteerd”. Voorts argumenteert de verzoeker dat “de toonzaal als constructie helemaal niet contrasteert met de omliggende bebouwing, gezien het bewuste woongebied zeer heterogeen is samengesteld”, het feit dat nimmer “bezwaren of klachten konden genoteerd worden, voor het bestuur wel degelijk een ernstige aanwijzing zou moeten zijn dat de aanwezigheid van de toonzaal verenigbaar blijkt met de karakteristieken van het woongebied”, en dat “de uitvoering van de toonzaal in baksteenmaterialen de harmonie met de omliggende gebouwen bevordert, en de afbraak en integratie van de vroegere opslagplaats, opgetrokken in betonplaten, een esthetische meerwaarde betekent”. De verzoeker besluit dat de weigeringsmotieven “worden tegengesproken door de feiten” en dat het onduidelijk is wat “de bevindingen zouden kunnen zijn die moeten blijken uit het ‘onderzoek ter plaatse’”.

2.3. De verwerende partij antwoordt in de memorie van antwoord samengevat dat de vergunningverlenende overheid voor de beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke aanleg zoals de inplanting van de constructie, geen rekening moet houden met het oordeel van de buren, uit het bouwplan blijkt dat de afstand tussen het gebouw en de rechterperceelgrens slechts 1,52 m vooraan en 0,80 m achteraan bedraagt, uit het kadasterplan blijkt dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk uit eengezinswoningen “in open bouwvorm” bestaat, en dat het perceel van de verzoeker nagenoeg volgebouwd werd.

2.4. De verzoeker voegt in de memorie van wederantwoord niets wezenlijks toe aan zijn argumentatie in het verzoekschrift.

2.5. De verzoeker argumenteert nog in de laatste memorie dat niet is aangetoond dat de verwerende partij “de regularisatieaanvraag op een correcte wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving”, en voorts dat “uit het kadasterplan wel (blijkt) dat vele van de gebouwen die in de onmiddellijke omgeving van het litigieuze gebouw zouden gelegen zijn kort tegen of zelfs op de perceelsgrens zouden zijn opgetrokken”.

3.1. Het wordt niet betwist dat het betrokken perceel volgens het voormelde gewestplan gelegen is in woongebied.

3.2. Artikel 5, 1.0 eerste en tweede lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt :

“1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Artikel 19, derde lid van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

3.3. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten weigering van een regularisatieaanvraag enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het nemen van die weigeringsbeslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet verenigbaar is met name met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.

3.4. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bestreden besluit is uitgegaan van de concrete afmetingen wat betreft de oppervlakte en de hoogte van de toonzaal, alsook de inplanting ervan waaronder de afstand tussen de toonzaal en de rechterperceelsgrens. Deze afmetingen en afstanden in het bestreden besluit worden door de verzoeker op zich niet betwist. Dezelfde vaststelling geldt voor de inplanting van de constructie “tot praktisch op de achterste perceelsgrens”. Het feit dat de oorspronkelijke opslagplaats nagenoeg op de achterste perceelsgrens was ingeplant, noch het akkoord van de burens met de inplanting, ontslaan de vergunningverlenende overheid van de toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg of de behoorlijke ruimtelijke ordening. Uit de enkele verwijzing naar het kadasterplan vermag de Raad van State niet de vergelijkbaarheid van de inplanting van de betrokken toonzaal met de inplanting van andere gebouwen in de Heidestraat en omliggende straten op te maken.

3.5. Het feit dat volgens de verzoeker “de in 1973 vergunde toestand een nog grotere oppervlakte zou hebben doen ontstaan en bovendien door de bouw met een verdieping tot een veel hoger gebouw zou hebben geleid” ontslaat de vergunningverlenende overheid evenmin van een toetsing van de latere regularisatieaanvraag aan de goede plaatselijke aanleg of de behoorlijke ruimtelijke ordening. De beoordeling van de terreinbezetting heeft in redelijkheid geen uitstaans met de hoogte van het gebouw. Uit de gegevens van het dossier blijkt niet zoals de

verzoeker beweert, dat aan de beoordeling van de terreinbezetting in het bestreden besluit een gewijzigde opvatting van de verwerende partij omtrent de te hanteren normen wat betreft de terreinbezetting ten grondslag ligt. Het bestreden besluit gaat wat de terreinbezetting betreft, uit van de afmetingen van de constructie en van de afstanden tussen de constructie en de naastliggende percelen die sporen met de gegevens van het dossier.

3.6. Uit de gegevens van het dossier, waaronder het kadasterplan en de door de verzoeker bijgebrachte fotoreportage van woningen in het betrokken woongebied, blijkt dat in het bestreden besluit niet kennelijk ten onrechte werd aangenomen dat de vorm van de constructie “in contrast staat met de (...) vorm van de bebouwing op de omliggende percelen”. Het feit dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend, noch de uitvoering van de toonzaal in baksteen ontslaan de vergunningverlenende overheid van een toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg of de behoorlijke ruimtelijke ordening.

3.7. De verzoeker betwist niet dat uit het onderzoek ter plaatse van de vergunningverlenende overheid is gebleken dat de toonzaal op dat ogenblik werd gebruikt als stapel- en vergaderruimte. Uit het vorenstaande blijkt dat de stelling van de verzoeker dat de weigeringsmotieven “worden tegengesproken door de feiten” in redelijkheid geen steun vindt in de gegevens van het dossier. De verzoeker toont niet aan dat de toetsing van de geweigerde regularisatieaanvraag aan de goede plaatselijke aanleg of de behoorlijke ruimtelijke ordening in de gegeven omstandigheden kennelijk onredelijk is. Het bestreden besluit schendt geen der ingeroepen bepalingen. Het middel is ongegrond.

4.1. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de artikelen 45 § 2, eerste lid en 65 § 1 van de stedenbouwwet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het continuïteits- en het redelijkheidsbeginsel.

4.2. De verzoeker betoogt in het verzoekschrift dat de vergunningverlenende overheid de regularisatievergunning voor de reeds in 1973-1974 opgerichte constructie niet kon weigeren omdat die al die tijd werd gedoogd en “het gemeentebestuur (...) steeds van oordeel is geweest dat de toestand kon geregulariseerd worden zonder dat een herstel in de vorige toestand noodzakelijk is”.

4.3. De verwerende partij antwoordt dat “de houding van de overheid om geen einde te stellen aan de onwettige toestand” aan de verzoeker geen recht op een bouwvergunning verleent, de overheid “konsekwent is gebleven in haar beoordeling van de niet-vergunbaarheid van de uitgevoerde werken”, en dat niet ernstig kan beweerd worden dat volgens het gemeentebestuur “de toestand regulariseerbaar was” omdat het op 22 december 1995 tot het vorderen van “het herstel van het gebouw in de toestand volgens de bouwvergunning afgeleverd door het College op 03.07.1973” heeft besloten.

4.4. In de memorie van wederantwoord repliceert de verzoeker dat het voormelde collegebesluit van 22 december 1995 “in strijd is met de eerdere stellingname van de gemeente”. In de laatste memorie voegt de verzoeker niets wezenlijks toe aan zijn argumentatie met betrekking tot dit tweede middel.

5. Het feit dat de verzoeker de toonzaal zonder voorafgaande schriftelijke bouwvergunning heeft opgericht, verleent hem niet, al dan niet na verloop van enige tijd, op grond van de ingeroepen bepalingen het recht op een bouwvergunning. De ingeroepen bepalingen ontslaan de vergunningverlenende overheid evenmin van de verplichting om de regularisatieaanvraag voor die constructie te toetsen aan de goede plaatselijke aanleg of de behoorlijke ruimtelijke ordening. Het bestreden besluit schendt geen der ingeroepen bepalingen. Het middel is ongegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
achttien maart 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.