

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.077 van 15 april 2008
in de zaak A. 70.884/X-6908.**

In zake : Jan DEFLEM,
die woonplaats kiest bij
advocaten J. BOUVEROUX en L. POELMANS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Thonissenlaan 14

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J.P. LAVIGNE,
kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 15.

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

Gezien het verzoekschrift dat Jan DEFLEM op 6 september 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 juli 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende de verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 26 oktober 1995 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij hem de vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van het verbouwen van een dubbelwoonst tot 8 appartementen aan de Oostlaan te Genk, kadastraal bekend sectie H, nr. 34/d192;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur
A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 31 mei 2002 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 memories;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. TIJINI, die loco advocaten J. BOUVEROUX en L. POELMANS verschijnt voor verzoeker;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 15 februari 1995 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het gemeentebestuur van Genk een aanvraag in tot het regulariseren van het verbouwen van een dubbelwoonst tot 8 appartementen op het bovenvermelde perceel.

1.2. De vergunning voor de dubbelwoonst werd door het college van burgemeester en schepenen van Genk verleend op 18 augustus 1993.

1.3. Het perceel is overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gelegen in een woongebied.

Voor het betrokken perceel is het bijzonder plan van aanleg “Winterslag Tuinwijk”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 9 februari 1987, van kracht.

Het perceel maakt bovendien als lot 3 deel uit van de op 4 juli 1990 door het college van burgemeester en schepenen verleende verkavelingsvergunning. Voor deze verkaveling gelden de voorschriften van voornoemd BPA.

1.4. Op 1 maart 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot regularisatie.

Deze beslissing overweegt als volgt:

“Gelet op het advies van de gemeentelijke technische dienst luidende als volgt:

ONGUNSTIG

De uitgevoerde werken zijn in strijd met de voorschriften van het BPA (WI42) Winterslag-Oost inzonderheid met art. 2.2. verkaveling en inplanting. Hierin wordt bepaald dat in de zone voor open en halfopen bebouwing gebouwgroepen kunnen toegelaten worden van hoogstens twee eenheden.

De bouwvergunning afgeleverd op 18.08.93 voor het oprichten van een tweewoonst, werd gewijzigd in 8 wooneenheden. Deze wooneenheden zijn niet comfortabel en niet verantwoord daar 2 bouwlagen onder het wegpeil werden opgericht.

De leefruimte in de dakverdieping moet voor het grootste gedeelte met dakvlakramen verlicht worden, wat geen optimale woonkwaliteit garandeert.

De kelderverdieping moet met autobergplaatsen ingericht worden en niet met appartementen. Hierdoor ontstaat een onverantwoord parkeerprobleem. Het voorzien van 8 standplaatsen in openlucht kan niet aanvaard worden.

Aangezien de werken reeds werden uitgevoerd zal onmiddellijk een proces-verbaal opgesteld worden met verzoek art. 65 § 1c toe te passen als herstelmaatregel. Dit is het betalen van de meerwaarde.

BESLUIT:

Artikel 1: De vergunning aangevraagd door DEFLEM Jan wordt geweigerd, om redenen hier bovenvermeld.

Er zal een proces-verbaal worden opgesteld...”.

1.5. Op 26 oktober 1995 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het beroep van verzoeker ingesteld tegen voornoemde weigeringsbeslissing niet in te willigen.

1.6. Op 21 november 1995 tekent de verzoeker bij de minister beroep aan tegen deze weigering. Met het bestreden besluit van 8 juli 1996 wordt het beroep verworpen.

2. Ten gronde

2.1.1. Het enig middel is als volgt geformuleerd in het verzoekschrift :

“Enig middel, afgeleid uit de schending van artikel 55 § 3 van de wet van 29.03.1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en van het algemeen rechtsbeginsel dat de rechten van de verdediging niet mogen geschonden worden, doordat het bestreden ministerieel besluit niet of niet behoorlijk de argumenten heeft beantwoord welke door verzoeker werden geformuleerd in zijn verzoekschrift tot hoger beroep.

Dat verzoeker inderdaad had aangevoerd dat voor het betreffend project op 18 augustus 1993 een bouwvergunning afgeleverd werd voor een dubbelwoonst met een zeer groot bouwvolume.

Bij de nalezing van de voorschriften van het heersende Bijzonder Plan van aanleg bleek achteraf dat er woongroepen tot 16 eenheden zijn toegelaten.

Het perceel in kwestie bevindt zich inderdaad in een voormalige mijnicité, met talrijke woningen in gesloten en half open bebouwing. Tevens bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van het perceel van verzoeker een logementshuis met een groot aantal wooneenheden.

Aldus heeft verzoeker, evenwel zonder hernieuwde bouwaanvraag, het pand inwendig aangepast tot meerdere wooneenheden, terwijl de buitenzijde van het gebouw omzeggens volledig uitgevoerd werd conform de oorspronkelijke bouwvergunning.

Architect Luc CERULUS, Hoogstraat 102 te Genk, werd verzocht een regularisatieaanvraag in te dienen.

Bij besluit dd. 1 maart 1995 van het College van Burgemeester en Schepenen werd de regularisatieaanvraag verworpen op basis van een ongunstig advies van de gemeentelijke technische dienst.

In eerste instantie wordt in dit advies gesteld dat de uitgevoerde werken in strijd zouden zijn met de voorschriften van het B.P.A. (WI. 42) Winterslag-Oost, inzonderheid met artikel 2.2 verkaveling en inplanting, waarin bepaald wordt dat in de zone voor open en halfopen bebouwing gebouwengroepen kunnen toegelaten worden van hoogstens 2 eenheden.

Bij nazicht van artikel 2.2 van het B.P.A. in kwestie kan worden vastgesteld dat dit artikel tevens vermeldt dat in de zone voor half open en gesloten bebouwing gebouwengroepen van hoogstens 16 eenheden kunnen worden toegelaten.

Verzoeker is van oordeel dat deze bepaling op zijn perceel van toepassing is, gelet o.m. op het feit dat in de onmiddellijke omgeving diverse gebouwen zijn opgetrokken met meer dan 2 wooneenheden.

Het B.P.A. is in die zin alleszins onduidelijk, en kan bijgevolg geen rechtsgrond uitmaken voor de verwerping van de door verzoeker ingediende regularisatieaanvraag.

Voorts werd door het gemeentebestuur geargumenteed dat de wooneenheden niet comfortabel zouden zijn en niet verantwoord, daar 2 bouwlagen onder het wegpeil werden opgericht.

Ook deze argumentatie kan niet worden aanvaard.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoeker op geen enkel ogenblik bezoek heeft gekregen van een afgevaardigde van het gemeentebestuur of van de technische dienst, waardoor men zich de visu zou hebben kunnen overtuigen van de werkelijke toestand ter plaatse.

Verzoeker betwist ten stelligste dat de voorziene wooneenheden niet comfortabel zouden zijn.

De appartementen beschikken allen over een ruime living met keukenhoek, 2 slaapkamers, badkamer, toilet en bergplaats.

De appartementen en de studio's zijn tevens voorzien van alle modern comfort, zoals centrale verwarming, dubbele beglazing, geïnstalleerde keuken, uitgebreide sanitaire installatie, enz..

Wat de twee bouwlagen onder het wegpeil betreft, moet bovendien worden opgemerkt dat destijds (18.08.1993) de bouwvergunning werd verleend op basis van een identieke configuratie en inplanting van het gebouw.

Het gemeentebestuur kon dan ook niet redelijkerwijze staande houden dat de huidige toestand van het gebouw niet comfortabel en niet verantwoord zou zijn, daar waar ditzelfde bestuur voor een gebouw met op identieke wijze ingeplante bouwlagen wel een vergunning verleende anderhalf jaar voordien.

Gelet op de zeer sterke helling van het terrein, is het nagenoeg onmogelijk op een andere wijze te bouwen, tenzij na een massale en zeer kostelijke ophoping van de grond.

Overigens dient verzoeker erop te wijzen dat zeer recent ondermeer in de Molenstraat te Genk een aantal nieuwe appartementsgebouwen werden opgericht, waarvan de achterkant uitsteekt op een aarden wal van minstens 10 m hoogte.

Deze gebouwen hebben klaarblijkelijk wel een vergunning bekomen.

Men meet hier duidelijk met twee maten en twee gewichten.

Voorts verwijst het negatief advies naar het feit dat de leefruimte in de dakverdieping voor het grootste deel met dakvlakramen verlicht wordt, wat geen optimale woonkwaliteit zou garanderen.

Het betreft hier een volledig subjectieve opinie, welke niet eens gebaseerd is op een onderzoek ter plaatse.

In de hedendaagse woningbouw is het gebruik van dakvlakvensters algemeen aanvaard. Het gebruik van dergelijke vensters doet op geen enkele wijze afbreuk aan de woonkwaliteit.

Tenslotte wordt in de bestreden beslissing gerefereerd naar een vermeend 'onverantwoord parkeerprobleem'.

Nochtans zijn er op het privéterrein van verzoeker zelf 8 autostandplaatsen voorzien, dewelke zonodig overdekt kunnen worden in een latere fase. Bovendien is het terrein voldoende uitgebreid om desgevallend een aantal bijkomende parkeerplaatsen te voorzien.

Op basis van deze argumentatie heeft verzoeker de vernietiging gevraagd van het besluit van het gemeentebestuur te Genk dd. 01.03.1995.

Bij aangetekende brief van 5 april 1995 heeft verzoeker beroep aangetekend tegen deze beslissing.

Verzoeker en zijn raadsman werden een eerste maal gehoord op 13 september 1995 te 10u30.

Voorafgaandelijk had de raadsman van verzoeker telefonisch contact opgenomen met de administratie van de dienst ruimtelijke ordening van de provincie Limburg, teneinde inzage te bekomen van het dossier.

Deze inzage werd telefonisch geweigerd.

Bij brief van 11 september 1995 werd ditmaal schriftelijk toelating gevraagd inzage te bekomen van het dossier.

Ter zitting van 13 september 1995 werd door Bestendig Afgevaardigde F. BREPOELS mondeling toelating verleend om het dossier in te zien.

Daarvoor diende een afspraak te worden gemaakt met de provinciegriffier.

Bij brief van 14 september 1995 werd aan de provinciegriffier gevraagd waar en wanneer inzage kon bekomen worden van het dossier.

Bij aangetekende brief dd. 22 september 1995 werd meegedeeld dat aan het verzoek tot inzage van het dossier geen gevolg kon worden gegeven.

Bij aangetekende brief van 4 oktober 1995 werd tegen deze beslissing beroep aangetekend bij de ombudsdienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Boudewijnlaan 30, 1210 Brussel.

Op 5 oktober 1995 werd de zaak opnieuw in behandeling genomen, zonder dat verzoeker of zijn raadsman in de gelegenheid gesteld werden het dossier in te zien, en zonder dat de uitspraak van de ombudsdienst werd afgewacht.

Verzoeker roept dan ook de schending in van de elementaire rechten van de verdediging.

Wat de grond van de zaak betreft, heeft de Bestendige Deputatie de bestreden beslissing van het gemeentebestuur bevestigd met dien verstande dat er een lichte wijziging werd aangebracht in de argumentatie.

Meer bepaald werd de motivering van het Schepencollege in vraag gesteld, daar waar gerefereerd wordt naar punt 2.2 van de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.

De Bestendige Deputatie merkt in dit verband op dat de vraag dient gesteld of dit voorschrift een beperking inhoudt van het aantal woongelegenheden binnen een gebouw, nl.

- art. 2.1 (bestemming van de voorschriften) geeft als mogelijke bestemming woongebouwen op (zonder enige specificatie van een aantal woongelegenheden)

- art. 2.2 (verkaveling en inplanting) geeft o.a. regels voor de schakeling van de bouwvolumes (gebouwgroepen), niet voor het aantal woongelegenheden.

Verzoeker sluit zich bij deze overweging aan en stelt dat het gemeentebestuur te Genk ten onrechte de regularisatievergunning geweigerd heeft op grond van de verwijzing naar het B.P.A..

Verzoeker kan echter geenszins akkoord gaan met het feit dat de Bestendige Deputatie de overige weigeringsargumenten van het Schepencollege heeft bijgetreden.

Op een uiterst summiere wijze wordt de argumentatie van verzoeker van de hand gewezen.

Aldus wordt ondermeer gesteld dat de plannen en de bestaande toestand voorzien in de regularisatie van 4 appartementen onder het niveau van het voetpad, en dat op deze twee niveaus (-5,40 en -2,75) enkel nevenfuncties van het woongedeelte zouden kunnen toegestaan worden.

Nochtans werd in de oorspronkelijke bouwvergunning toelating verleend voor slaapkamers en badkamers op het niveau 2,75 hetgeen bezwaarlijk als nevenfuncties kunnen bestemd worden.

Voorts wordt geen enkele inhoudelijke motivering gegeven voor deze beslissing.

De beslissing vermeldt weliswaar dat een onderzoek ter plaatse werd ingesteld doch dit onderzoek heeft klaarblijkelijk plaatsgevonden buiten de aanwezigheid van verzoeker.

Alleszins werd de binnenkant van het gebouw nooit betreden met toestemming van verzoeker, zodat het onderzoek alleszins onvolledig was, en geen uitsluitsel kon geven over de woonkwaliteit op de betreffende niveaus.

Voorts wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de twee appartementen in het dak onvoldoende wooncomfort zouden bieden.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de twee woonruimten onder het dak geen appartementen zijn, doch studio's.

Deze studio's zijn zeer ruim en verzoeker betwist ten stelligste dat over een groot gedeelte van de zolderruimte de vrije hoogte beperkt zou zijn.

Een onderzoek ter plaatse, hetgeen niet is gebeurd, zou zeker tot andere inzichten geleid hebben.

Tenslotte wordt gesteld dat een woonbezetting van acht eenheden binnen de bestaande stedenbouwkundige context alleszins overdreven is.

Ook dit onderdeel van de beslissing is niet gemotiveerd en lijkt uitsluitend gesteund op subjectieve elementen.

Verzoeker was dan ook van oordeel dat de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg ten onrechte het ingestelde beroep heeft verworpen en tekende bij aangetekend schrijven dd. 20.11.1995 hoger beroep aan tegen het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg van 26.10.1995 bij de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening.

De bestreden ministeriële beslissing dd. 8 juli 1996 beantwoordt de argumentatie van verzoeker niet, of alleszins onvoldoende, en gaat zelfs uit van verkeerde vaststellingen.

Aldus wordt ondermeer gesteld dat het niveau van de vloerplaat van de onderste bouwlaag op een dieper niveau werd aangevat daar waar in de werkelijkheid werd opgericht op het bestaande grondniveau.

Er werd geenszins een uitdieping gedaan, hoogstens een nivellering van het terrein.

Indien, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld de bouwwerken op een hoger niveau zouden moeten zijn aangevat, zou de grondplaat op losse aangevulde grond moeten gelegd worden, hetgeen een risico inhoudt voor scheuren en barsten.

Tevens zou bij hevige onweders en neerslag het water massaal naar de percelen van de burens stromen die op een lager niveau liggen.

Wat de kroonlijst betreft, wordt in de bestreden beslissing opgeworpen dat de kroonlijst zich merkkelijk hoger situeert dan eerst toegestaan.

Deze bewering is onjuist.

De kroonlijst is uitgevoerd op de minimumhoogte zoals deze wordt aangegeven in het bijzonder plan van aanleg.

Dit stemt overeen met het originele goedgekeurde plan.

Zie dienaangaande de verklaring van architect Luc CERULUS dd. 30.8.1996

(...)

Er dient ook te worden opgemerkt dat ook in de oorspronkelijke en goedgekeurde plannen drie volwaardige bouwlagen waren voorzien.

Voorts is de overweging dat de vraag tot regularisatie van een meergezinswoning rechtstreeks in strijd zou komen met de feitelijke bebouwingswijze en het hierdoor bepaalde architectonisch karakter van de wijk totaal ongegrond.

In een straal van ± 300 m rond het bouwwerk van verzoeker liggen 6 appartementsgebouwen, waarvan 1 met 10 woningen en 2 met een groot aantal logementsverblijven.

Bovendien geeft de achterkant van het perceel uit op de achterkant van de Vennestraat, zijnde een belangrijke winkelstraat in Winterslag.

Voorts werd zeer recent bouwvergunning verleend om in de Oostlaan op een 200-tal meter van het gebouw van verzoeker een funerarium in te richten.

Verzoeker vraagt zich af of hier niet met twee maten en twee gewichten wordt gemeten.

Tenslotte dient nog beklemtoond te worden dat de overwegingen van de bestreden beslissing klaarblijkelijk op louter administratief technische stukken zijn gebaseerd, terwijl verzoeker tijdens de hoorzitting nochtans zeer sterk had aangedrongen om een plaatsbezoek uit te voeren.

Een beoordeling van het architectonisch karakter van een wijk, en van de inplanting van een bepaald gebouw kan slechts adequaat beoordeeld worden nadat men zich de visu van de toestand heeft overtuigd.

Hetzelfde geldt met betrekking tot de vermeende diepere inplanting en hogere kroonlijst.

Indien men de situatie ter plaatse had bekeken, had men zeker kunnen vaststellen dat hier zeker geen afbreuk wordt gedaan aan het architectonisch karakter van de wijk.

Tenslotte dient nogmaals te worden beklemtoond dat het gebouw in zijn uiterlijke verschijning nagenoeg volledig identiek is met het oorspronkelijk goedgekeurde ontwerp.

Aldus is aan de verplichting dat een beslissing tot weigering van een bouwvergunning met redenen omkleed moet zijn, niet voldaan en door de bestreden beslissing werd aldus artikel 55 § 3 van de stedenbouwwet geschonden".

“Aangezien verzoekende partij stelt dat het M.B. d.d. 8 juli 1996 niet of niet behoorlijk geantwoord heeft op de argumenten die door verzoekende partij werden geformuleerd in zijn verzoekschrift tot hoger beroep;

Aangezien vooreerst dient te worden benadrukt dat er reeds lang vaste rechtspraak is aangaande art. 55 § 3 Stedebouwwet die zegt dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat de (Koning)

- in concreto de Minister - als orgaan van actief bestuur ertoe gehouden is alle door de verzoeker tot staving van zijn beroep ingeroepen middelen te beantwoorden en dat aan die verplichting voldaan is wanneer het besluit ingaat op de redenen waarop het is berust (...)

Dat verder ook aanvaard wordt dat de motiveringsplicht niet tot gevolg heeft dat uitvoerig geantwoord moet worden op alle argumenten zoals het krachtens art. 97 Ger.W. het geval is met een gerechtelijke uitspraak (...)

Dat er verder ook rechtspraak i.v.m. bouwdoSSIers is die stelt dat aan de vereiste motiveringsplicht voldaan is :

‘Wanneer de uitspraak over het: bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening ambtshalve verband houdende redenen opgeeft: waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de 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 hebben beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (...);’

Dat in concreto de aangevochten beslissing aan deze vereisten beantwoordt;

Aangezien verzoekende partij een drietal voorbeelden geeft op p. 8 en 9 in zijn verzoekschrift tot annulatie om te stellen dat het M.B. niet alle argumenten van verzoekende partij heeft beantwoord of dat de minister uitgaat van een verkeerde stelling;

Dat in concreto wordt gesproken over het feit van de vloerplaat, de kroonlijst en het gegeven van de meergezinswoning;

Dat evenwel op p. 2 van het M.B. d.d. 08.07.1996 de Minister aan deze 3 gegevens aandacht heeft besteed en zijn standpunt terzake kenbaar heeft gemaakt (...);

Dat verzoekende partij trouwens niet aangeeft dat de Minister zou kunnen uitgaan van verkeerde vaststellingen noch dit gegeven preciseert;

Aangezien verzoekende partij verder van p. 5 van zijn verzoekschrift tot vernietiging tot en met p. 8 het relaas doet omtrent de behandeling door de Bestendige Deputatie en zijn kritiek op deze beslissing van de Bestendige Deputatie;

Dat dit evenwel niet relevant is, nu enkel het M.B. d.d. 08.07.1996 ter discussie staat (...);

Dat het bovendien gaat om een aantal feitelijke elementen, die verzoekende partij en zijn raadsman opnieuw hebben doen gelden voor de Minister, waarbij dan ook rekening werd gehouden;

Aangezien verzoekende partij op p. 9 ook verwijst naar een recent afgeleverde bouwvergunning met de bedenking dat de overheid met 2 maten en 2 gewichten meet;

Dat evenwel wanneer men verwijst naar soortgelijke gevallen, zonder precisering en zonder staving, het argument niet ernstig is;

Dat verzoekende partij zich ook beklagt over het feit dat de overheid geen plaatsbezoek heeft willen uitvoeren;

Dat volgens verzoekende partij na een plaatsbezoek immers zou kunnen worden vastgesteld dat het bouwwerk geen afbreuk doet aan het architectonisch karakter van de wijk;

Dat evenwel niet genegeerd mag worden dat op het niveau van de Minister men beschikte over een zeer goed en behoorlijk gedocumenteerd dossier, met diverse foto's, waaruit o.a. de toestand van de omgeving blijkt (...);

Dat in het dossier trouwens ook foto's zitten zowel van de voorkant, de zijkant als de achterkant van het bouwwerk alsmede van de binnenkant (...);

Dat derhalve een plaatsbezoek niet relevant was;

Dat in die optiek ook niet genegeerd mag worden dat de overheid terzake over een discretionaire bevoegdheid beschikt en dat de Raad van State niet bevoegd is om de door het bestuur gedane appreciatie terug te komen en dat het haar niet toekomt haar beoordeling van de feiten in plaats te stellen van die van de overheid, waar het verzoekende partij blijkbaar om te doen is; (...)"

2.1.3. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoeker het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

In de laatste memorie doet hij nog gelden :

"1.

Verzoekende partij heeft de feitelijke onjuistheid betwist van de overweging in de bestreden beslissing 'dat een bouwwerk werd opgetrokken waarvan de vloerplaat van de onderste bouwlaag op een dieper niveau werd aangevat; dat 3 volwaardige bouwlagen werden uitgevoerd, waarvan de kroonlijst zich merkkelijk hoger situeert dan eerst toegestaan'.

Naar het oordeel van verzoeker stelt de auditeur ten onrechte dat deze overwegingen een omschrijving geven van de aanvraag, doch in se geenszins bepalend geweest zijn bij de beoordeling van de aanvraag.

De overweging in kwestie heeft wel degelijk een belangrijke rol gespeeld bij de beoordeling van de aanvraag, aangezien het een essentieel gegeven is dat oorspronkelijk een vergunning werd afgeleverd voor een tweewoonst binnen een bepaald bouwvolume, terwijl deze vergunning nu geweigerd wordt voor de 8 appartementen eveneens binnen hetzelfde bouwvolume.

Door te verkeerdelijk te overwegen dat de vloerplaat op een dieper niveau zou zijn aangevat en dat de kroonlijst zich merkkelijk hoger zou situeren dan eerst toegestaan wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het niet over hetzelfde bouwvolume zou handelen als oorspronkelijk werd vergund.

De door verzoeker aangeklaagde onjuistheid is wel degelijk terzake dienend.

2.

De stelling als zou niet zijn aangetoond dat de betreden beslissing is gesteund op een foutief feitelijk gegeven, daar waar gesteld wordt dat de wijk gekenmerkt wordt door 'quasi uitsluitend eengezinswoningen' dient te worden tegengesproken.

Verzoeker heeft verschillende voorbeelden gegeven van gebouwen met meergezinswoningen in de onmiddellijke nabijheid van zijn onroerend goed.

Ter illustratie van deze feitelikheden brengt verzoeker een gedetailleerd plan bij van de onmiddellijke omgeving waaruit blijkt dat er 3 logementhuizen en 7 appartementsgebouwen met 6 tot 8 wooneenheden zich bevinden in de onmiddellijke omgeving.

Ook een fotodossier wordt bijgebracht.

De bewering in de bestreden beslissing als zou de vraag tot regularisatie voor een meergezinswoning in strijd zou komen met de feitelijke bebouwingswijze en het architectonisch karakter van de wijk is dan ook weerlegd.

3.

Of de vergunningverlenende overheid het al dan niet nodig acht een plaatsbezoek te organiseren in het kader van haar opdracht is inderdaad een beleidsoptie.

In casu is het echter manifest onredelijk een dergelijk plaatsbezoek te weigeren nu de gronden tot weigering van de regularisatie klaarblijkelijk onjuist zijn en in strijd met de feitelijke gegevens op het terrein.

Deze ongegronde weigering dient dan ook aanleiding te geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing”.

2.2.1. Het middel is niet ontvankelijk in zoverre het kritiek uitoefent op de besluiten van respectievelijk het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie. Die besluiten zijn immers ten gevolge van de devolutieve kracht van het administratief beroep uit het rechtsverkeer verdwenen. Het middel is in zoverre niet dienend, vermits het niet gericht is tegen het bestreden besluit.

2.2.2. In zoverre gericht tegen het bestreden besluit, geeft het middel niet aan welke argumenten uit het beroepsschrift tegen het besluit van de bestendige deputatie niet werden beantwoord.

2.2.3. Het middel is derhalve slechts ontvankelijk in zoverre het aanvoert dat het bestreden besluit uitgaat van “verkeerde vaststellingen”.

Vooreerst wordt in dat verband betwist dat “het niveau van de vloerplaat van de onderste bouwlaag op een dieper niveau werd aangevat daar waar in de werkelijkheid werd opgericht op het bestaande grondniveau”.

Deze overweging van het bestreden besluit, evenals deze met betrekking tot de hoogte van de kroonlijst, welke ook wordt betwist door de verzoeker, kadert echter in de uiteenzetting van de redenen waarom de aanvraag die tot de weigering heeft geleid een regularisatieaanvraag betreft. In ieder geval betreft het geen decisief weigeringsmotief. Het middel is in zoverre niet pertinent.

Voorts wordt de volgende overweging uit het bestreden besluit betwist :

“Overwegende dat de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg in artikel 1.5 stellen dat alle op te richten gebouwen het architectonisch karakter van de wijk dienen te bewaren; dat kwestieuze wijk en zeker de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door quasi uitsluitend eengezinswoningen, gebouwd volgens een normaal constructiepatroon overeenkomstig de geldende bepalingen; dat bijgevolg kan gesteld dat de omgevende wijk in zijn architectonisch karakter uitsluitend wordt bepaald door eengezinswoningen; dat de voorliggende vraag tot regularisatie van een meergezinswoning rechtstreeks in strijd komt met de feitelijke bebouwingswijze en het hierdoor bepaalde architectonisch karakter van de wijk”.

De argumenten die de verzoeker ter zake in het verzoekschrift aanreikt zijn evenwel te algemeen en te vaag geformuleerd. De verzoeker gaat niet over tot een concrete vergelijking van zijn bouwwerk met de gebouwen waarnaar hij verwijst. Bovendien toont hij niet aan dat het gaat om gebouwen “in de onmiddellijke omgeving”. De meer concrete argumenten en de fotoreportage opgenomen in en gevoegd bij de laatste memorie kunnen niet in aanmerking worden genomen, nu de verzoeker deze elementen reeds in het verzoekschrift had kunnen en moeten aangeven.

Bovendien blijft nog een ander decisief motief van het bestreden besluit :

“Overwegende dat in de voorgevel ter hoogte van het ‘gelijkvloers’ eveneens toegangsdeuren en vensters werden uitgevoerd, waarbij het vloerpeil zich voordoet op meer dan 5 m onder het voorliggende straatniveau; dat dergelijke inrichting gevoelig de welstand en woonkwaliteit aantast; dat een goede ruimtelijke ordening in het gedrang werd gebracht en om voormelde redenen het beroep van de particulier dient verworpen”.

Het middel brengt geen concrete argumenten aan waaruit zou kunnen blijken dat het oordeel dat de welstand en woonkwaliteit gevoelig zijn aangetast door een wooninrichting met een vloerpeil op meer dan 5 meter onder het voorliggende straatniveau kennelijk onredelijk zou zijn.

Er wordt evenmin aangetoond dat de verwerende partij, rekening houdend met de inhoud van het voorgelegde dossier, in redelijkheid niet tot dat oordeel kon komen zonder een tegensprekelijk plaatsbezoek.

Het enig middel kan dan ook niet worden aangenomen.

**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 vijftien april 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.