

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 187.845 van 12 november 2008  
in de zaak A. 91.893/X-9543.**

In zake :

1. René WIERINCKX,
  2. Theofiel VANDENBOSCH,
- die woonplaats kiezen bij  
advocaat J. BERGÉ,  
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,  
Naamsestraat 165

tegen :

1. de gemeente LUBBEEK,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat J. HENDRICKX,  
kantoor houdende te 3360 BIERBEEK,  
Tiensesteenweg 5,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de  
Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat P. DECLERCQ,  
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,  
J.P. Minckelersstraat 33.

---

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

Gezien het verzoekschrift dat René WIERINCKX en Theofiel VANDENBOSCH op 17 mei 2000 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 14 maart 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek waarbij aan de n.v. L.B.M. de bouwvergunning wordt verleend voor het herinrichten van drie woningen tot zes appartementen, op een perceel gelegen te Linden, Galgenstraat 13 - 13a - 15, kadastraal bekend sectie B, nr. 269/g3;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 25 mei 2004 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 van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 27 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. SIMENON, die loco advocaat J. BERGÉ verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat J. HENDRICKX, die verschijnt voor de eerste verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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**

1.1.1. Op 10 juni 1996 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. L.B.M. een vergunningsaanvraag in bij de gemeente Lubbeek strekkende tot “het bouwen van 3 woningen” aan de Galgenstraat te Lubbeek.

1.1.2. Het bouwterrein is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in woongebied.

1.1.3. De gemachtigde ambtenaar verleent op 31 juli 1996 een gunstig advies:

“(…)

Het project voorziet de oprichting van drie aaneengesloten woningen en is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Het straatbeeld vertoont zowel open als half open bebouwing.

De aanvraag brengt de bebouwingwijze van de aanpalende percelen en de omgeving niet in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. Het project integreert zich in de omgeving en brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.  
(...)”.

1.1.4. Op 7 augustus 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek de bouwvergunning.

1.2. Op 25 februari 1997 wordt proces-verbaal opgemaakt naar aanleiding van de met de verleende bouwvergunning strijdige uitvoering van de werken.

1.3.1. Op 14 maart 1997 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. L.B.M. een nieuwe vergunningsaanvraag in strekkende tot “het herinrichten van 3 woningen tot 9 appartementen, bouwvergunning 3 woningen n/. 96.118 ref. Stedebouw 176/AB/22322/96, uitzicht en volume van de vergunnen woningen wordt niet gewijzigd”.

1.3.2. De gemachtigde ambtenaar verleent op 26 juni 1997 een ongunstig advies:

“(…)

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een gebouwencomplex met 9 appartementen, waarvan 3 op het gelijkvloers, 3 op de verdieping en 3 op de zolderverdieping.

Het project bevat daardoor drie volwaardige bouwlagen-woonlagen, in strijd met de richtlijnen van het gewestplan.

Deze regularisatieaanvraag brengt door zijn aantal woonlagen, zijn overdreven woondichtheid in een straatwand, die overwegend uit ééngezinswoningen bestaat, de goede ordening en aanleg van de plaats in het gedrang.

(...)”.

1.3.3. Bij besluit van 2 juli 1997 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning voor “het oprichten van een appartementsgebouw (regularisatie)”.

1.3.4. De n.v. L.B.M. dient tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep in en trekt dit beroep bij brief van 27 november 1997 in.

1.4.1. Op vordering van onder meer de verzoekers en hun echtgenoten verbiedt de kort gedingrechter bij beschikking van 30 juni 1997 aan de n.v. L.B.M. “om - in afwachting van de uitspraak over haar regularisatieaanvraag - in het door haar opgerichte bouwwerk (...) méér dan drie appartementen ter beschikking te stellen voor bewoning en zulks op straffe van een dwangsom van 5.000 fr per dag voor ieder méér voor bewoning ter beschikking gesteld appartement”.

1.4.2. Bij arrest van 16 september 1997 van het hof van beroep te Brussel wordt het hoger beroep van de n.v. L.B.M. tegen deze beschikking ongegrond verklaard.

1.5.1. De n.v. L.B.M. dient op 24 november 1997 (datum van het ontvangstbewijs) een nieuwe vergunningsaanvraag in strekkende tot “het herinrichten van 3 woningen tot 6 appartementen, bouwvergunning 3 woningen n/. 96.118 ref. Stedebouw 176/AB/22322/96”.

1.5.2. De gemachtigde ambtenaar verleent op 6 januari 1998 een ongunstig advies:

“(…)

Het ingediend project voorziet het herinrichten van 3 ééngezinswoningen tot 6 appartementen, waarvan 3 op het gelijkvloers, 3 op de verdieping en 3 afzonderlijke zolderverdiepingen te bereiken met een doorlopende trap. Het project behoudt en bevat gelet op de indeling der lokalen per verdieping drie volwaardige bouwlagen – woonlagen, strijdig met de richtlijnen van het gewestplan.

Deze herinrichtingsaanvraag (6 appartementen in de plaats van 3 ééngezinswoningen) brengt door zijn aantal woonlagen, zijn woondichtheid, in een straatwand die uitsluitend uit ééngezinswoningen bestaat, de goede ordening en aanleg van de plaats in het gedrang.

(…)”.

1.5.3. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 januari 1998 de bouwvergunning op grond van volgende motieven:

“(…)

Gelet op de ingediende bouwplannen blijkt dat nog steeds drie volwaardige bouwlagen behouden blijven, en als dusdanig ook een te hoge woondichtheid.

Dit brengt ook de goede ruimtelijke ordening in het gedrang, aangezien in de onmiddellijke omgeving van het gebouw enkel ééngezinswoningen voorkomen”.

1.5.4. Bij besluit van 6 augustus 1998 wiligt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de n.v. L.B.M. tegen deze laatste weigeringsbeslissing niet in.

1.6.1. Op 2 september 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. L.B.M. een nieuwe vergunningsaanvraag in strekkende tot “het herinrichten van 3 woningen tot 6 appartementen: bouwvergunning n/. 96.118 ref. Stedeb. 176/AB/22322/96”.

1.6.2. De gemachtigde ambtenaar verleent op 21 oktober 1998 een ongunstig advies:

“Het voorgesteld project voorziet het bouwen van een appartementsgebouw, een woontype dat in de onmiddellijke omgeving, welke enkel bestaat uit ééngezinswoningen nergens voorkomt.

Het project behoudt en bevat drie volwaardige bouwlagen – woonlagen. Door de voorgestelde indeling van de zolderruimte, de voorziene lichtinvallen (dakvlakramen en ramen in de kopgevel) en de doorlopende trap, bestaat er een sterk vermoeden dat er appartementen worden in ondergebracht en de ruimte niet als zolderruimte zal gebruikt worden. De herinrichtingsaanvraag brengt door zijn woontype, aantal woonlagen en woondichtheid de goede stedenbouwkundige ordening van de plaats in het gedrang en verstoort hierdoor de omgeving.  
(...)”.

1.6.3. Op 10 november 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen aan de n.v. L.B.M. een bouwvergunning voor “het herinrichten van 3 woningen tot zes appartementen”:

“(…) Overwegende dat de architect van de provincie Vlaams-Brabant, naar aanleiding van een voorgaand bouwberoep, verwijst naar de voorschriften bij het gewestplan Leuven aangaande de bebouwingsvorm en stelt dat de reglementering bepaal(t) dat het gabarit van 2 woonlagen richtinggevend is en dat de zolderruimten voor occasioneel gebruik of verblijf geen bestemming geven van een volwaardige bouwlaag.

Om die reden stelt het schepencollege dat:

- een woondichtheid van 14 in geen geval overdreven is;
- in een straal van +/- 300 meter rondom het gebouw bouwtoelatingen werden verleend voor het oprichten van gebouwen (aantal 4) met meerdere appartementen;
- in de deelgemeente Linden op geringe afstand van het kwestieus gebouw, waarvoor door stedenbouw een ongunstig advies werd uitgebracht, en binnen een gelijkaardige zone van het gewestplan Leuven, meerdere appartementsgebouwen werden vergund.

Bijgevolg bestaat er aanleiding toe een bouwvergunning aan de n.v. L.B.M. te verlenen voor het omvormen van 3 woningen tot 6 appartementen omwille van het gelijkheidsbeginsel”.

1.6.4. De gemachtigde ambtenaar schorst vervolgens de bouwvergunning op 18 december 1998 om reden van het bindend karakter van zijn ongunstig advies over de aanvraag.

1.6.5. Nadat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 29 december 1998 beslist heeft de vergunning niet in te trekken, vernietigt de minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de geschorste bouwvergunning bij besluit van 19 januari 1999 eveneens om reden dat het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar bindend is.

1.7.1. Op 4 november 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. L.B.M. een nieuwe aanvraag in voor “het herinrichten van 3 woningen tot 6 appartementen, bouwvergunning n. 96.118 ref. Sted. 176/AB/22322/96”. Volgens de bijgevoegde verklarende nota worden “de woningen (...) heringericht: op de gelijkvloers een appartement met 2 slaapkamers, op de verdieping een duplexappartement met 3 kamers plus bureel”. Op het aanvraagformulier wordt aangestipt dat de aangevraagde werken “reeds begonnen” zijn.

1.7.2. Op 23 november 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen een gunstig vooradvies.

1.7.3. Op 2 december 1999 dienen onder meer de verzoekers en hun echtgenoten een bezwaarschrift in bij de gemachtigde ambtenaar.

1.7.4. Naar aanleiding van een schrijven van de gemachtigde ambtenaar van 14 december 1999 “houdende de melding dat voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken een regularisatievergunning kan verleend worden” en een verzoek om akkoord te gaan “om, in toepassing van artikel 68, § 3 van het decreet van 4 maart 1997 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een vergelijk te treffen met de overtreder door de betaling van een transactiesom” neemt het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 21 december 1999 aan “dat voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken een regularisatievergunning kan verleend worden en gaat akkoord met het voorstel vanwege de gemachtigde ambtenaar (...) om een vergelijk te treffen met de overtreder door de betaling van een transactiesom (...) vastgesteld op 23.555 fr” .

1.7.5. Bij brief van 24 december 1999 aan de gemachtigde ambtenaar meldt het college van burgemeester en schepenen dat “in de Galgenstraat (...) elf gezinnen (zijn) gevestigd, waarvan slechts vier zich verzetten tegen de voorgenomen oplossing” en dat de grieven van de bezwaarindieners “niet van aard zijn om de regularisatie nog langer te beletten”.

1.7.6. Bij brief van 7 februari 2000 deelt de gemachtigde ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen mee dat “de overtreder de gevorderde transaktiesom van 47.110 fr. betaald heeft” en dat “door deze betaling (...) de publieke vordering en het recht van de overheid, om enig verder herstel te eisen, althans voor deze werken en handelingen waarop voornoemde transaktiesom betrekking heeft” vervallen.

1.7.7. De gemachtigde ambtenaar verleent op 2 maart 2000 gunstig advies:

“(…)  
Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg  
(…)”

De omliggende bebouwing is overwegend samengesteld uit half-open en open bebouwingen. De huidige aanvraag voorziet 3 gelijkvloerse appartementen en 3 duplex-appartementen op de verdieping. De toegang tot de slaapruidten gelegen onder het dak gebeurt via het woongedeelte. De centrale trap verbindt enkel gelijkvloers en eerste verdieping. De nodige garanties zijn daardoor in het ontwerp ingebouwd opdat niet op een eenvoudige wijze de dakverdieping als een volwaardige bouwlaag kan worden ingericht.

Aangezien het aansnijden van nieuwe open ruimten voor bewoning in strijd is met recente planologische inzichten en de bestaande woongebieden dienen te worden verdicht, is het in de gemeenten van het buitengebied stedenbouwkundig verantwoord dit door te voeren in de woongebieden (...). Deze woongebieden leggen immers de contouren van het centrumgebied vast.

Als ordeningsprincipe van dergelijke gebieden dient echter een bebouwingsvorm gehanteerd te worden die aansluit bij de bestaande bebouwing. Meer concreet betekent dit in dit geval: 2 woonlagen in een bebouwingsvorm: gelijkvloers, verdieping en dak. Daarbij dient de normaal gehanteerde en gangbare stedenbouwkundige normen voor een ééngezinswoning worden toegepast: 15 m bouwdiepte op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping.

Het bouwen van een meergezinswoning met 2 woonlagen stemt inzake bestemming en bebouwingswijze overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan (...).

“(…)  
Het openbaar onderzoek

“(…)  
Weerlegging:

a. Vooraf dient gesteld dat ik mij enkel kan uitspreken over concrete bouwaanvragen. De eerste aanvraag betrof 3 ééngezinswoningen, hetgeen ook een stedenbouwkundige invulling van de plek betrof. Enkel

in de volgende aanvragen diende ik mij uit te spreken over de stedenbouwkundige inpassing van een meergezinswoning. Stedenbouwkundig-planologisch verschilt het project wezenlijk van vorige aanvragen. Zoals hoger aangegeven kan de voorgestelde bebouwingsvorm gebruikt worden als inrichtingsprincipe van de woongebieden in de landelijke kernen.

- b. het ingediend project werd inderdaad herhaaldelijk besproken. Hierbij wens ik ook aan te stippen dat voor het betrokken project geen openbaar onderzoek diende gehouden te worden zodat ik alvorens een standpunt te bepalen de resultaten van dit onderzoek niet diende af te wachten. Vandaar ook dat betreffende het aspect bouwovertreiding er inmiddels een vergelijk werd getroffen met de bouwheer, na voorafgaandelijk overleg met het college van burgemeester en schepenen.
- c. in mijn advies dd. 21/10/1998 dienen het woontype, aantal woonlagen en woondichtheid als een geheel gelezen te worden. Deze begrippen zijn immers met elkaar verbonden. Zoals hoger aangegeven is onder (e)en aantal voorwaarden het inbrengen van een meergezinswoningstype in een woongebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. het betrokken perceel is gelegen in een woongebied. Recent werden ook meergezinswoningen in beroep vergund in de zijstraten van de Diestsesteenweg.
- e. de voorliggende straat heeft een voldoende capaciteit om de bijkomende verkeersdruk te vangen. De intensiteit van het verkeer zal niet zulke dusdanige vormen aannemen dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid ervan in het gedrang wordt gebracht.
- f. de achtergevel van het project ligt in het verlengde van deze van de woningen op de aanpalende percelen waardoor de privacy ten opzichte van de omgeving gegarandeerd wordt. Bovendien wordt in de opbouw van dit argument uitgegaan van een vrij traditionele architecturale opbouw van een woning. In hedendaagse architectuur wordt afhankelijk van de terreingegevens gebroken met deze opvatting.
- g. de dakverdieping wordt voorzien als slaap-verdieping. Zoals hoger aangegeven is dit architecturaal concept (gelijkvloers: wonen, op de verdieping wonen in duplex-vorm) aanvaardbaar binnen een woongebied.

De ingediende bezwaren zijn om bovenvernoemde redenen dan ook niet gerechtvaardigd.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de normale bouwlijn van de straat.

De achtergevel van het betrokken gebouw ligt in het verlengde van de woningen op de aanpalende percelen. De privacy van de betrokken gebouwen wordt daardoor gegarandeerd.

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels (...)

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.

(...)”.

1.7.8. Bij het bestreden besluit van 14 maart 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen de vergunning mits “de (...) voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven”. Benevens het overnemen

van het advies van de gemachtigde ambtenaar, motiveert het college zijn standpunt als volgt:

“(…)

De omliggende bebouwing bestaat overwegend uit half-open en open bebouwingen, alle ééngezinswoningen.

Een appartementsgebouw is een woontype dat in de onmiddellijke (omgeving) niet voorkomt.

De huidige aanvraag verschilt van de vorige aanvragen tot herinrichting van de woningen tot appartement in die zin dat de zolder(ver)dieping wordt benut als slaapkamer van de appartementen op de eerste verdieping, waarbij de toegang tot de slaapkamers gebeurt via het woongedeelte en niet via de centrale trap die geseponeerd wordt vanaf de eerste verdieping.

Dergelijk ingrijpende wijziging heeft tot gevolg dat het bedoeld complex slechts twee woonlagen telt, hetgeen aanvaard kan worden.

De woongebieden leggen immers de contouren van het centrumgebied vast.

In dergelijke gebieden kan een bebouwingsvorm gehanteerd (...) worden die aansluit bij de bestaande bebouwing. Meer concreet betekent dit in dit geval: 2 woonlagen in een bebouwingsvorm: gelijkvloers, verdieping en dak. (...).”

Blijkens de vergunde plannen bestaan de drie appartementen op het gelijkvloers uit een inkom, keuken, woonkamer, 2 kamers, badkamer en WC, en de drie appartementen “op de eerste verdieping” uit een inkom, hal, badkamer, WC, keuken, centrale verwarmingsinstallatie, woonkamer, kamer, bureel volgens het verdiegingsplan en twee kamers, badkamer, WC, centrale verwarmingsinstallatie, berging en zolderruimten volgens het zolderplan.

## **2. De ontvankelijkheid**

2.1.1. De verzoekers stellen in het verzoekschrift dat zij kennis hebben gekregen van het bestreden besluit “bij schrijven van de verwerende partij dd. 11.04.2000 (...) ontvangen op 12.04.2000”.

2.1.2. De eerste verwerende partij stelt dat de verzoekers “reeds sedert uiterlijk 17.3.2000 daadwerkelijk kennis (hebben) van het feit dat aan de n.v. L.B.M. een bouwvergunning werd verleend” en besluit dat de verzoekers hun beroep tot nietigverklaring “niet tijdig ingesteld” hebben.

2.1.3. De verzoekers antwoorden dat zij “einde maart vernomen (hebben) dat er een bouwvergunning zou zijn afgeleverd”, dat zij “bij schrijven dd. 03.04.2000 bevestiging hiervan (hebben) gevraagd aan de eerste verwerende partij, samen met de vraag om een afschrift van het bestreden besluit” en dat zij op

12 april 2000 een “copie van het bestreden besluit” hebben ontvangen waardoor zij “kennis hebben gekregen van de tekst en de precieze inhoud van het bestreden besluit”.

2.1.4. Stedenbouwkundige vergunningen moeten noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend worden, zodat, ingevolge artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moet worden kennis ervan te hebben gehad. Het is zaak van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren.

De eerste verwerende partij bewijst niet dat de verzoekers kennis hebben gekregen van het bestaan van de bestreden vergunning op 17 maart 2000. Uit de gegevens van de zaak blijkt niet dat de verzoekers eerder dan “einde maart” 2000 hebben vernomen of konden hebben vernemen dat de bestreden vergunning werd verleend. Het annulatieberoep werd op 17 mei 2000 en derhalve tijdig ingediend. De exceptie wordt verworpen.

2.2.1. De verzoekers stellen in het verzoekschrift dat “het perceel van de eerste verzoekende partij (...) aan het perceel (paalt) waarvoor de vergunning werd afgeleverd, en dit van de tweede verzoekende partij (...) er vlak tegenover (ligt)”.

2.2.2. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekers dat “slechts onrechtstreeks van aard” is omdat zij met de overtreder een vergelijk heeft getroffen.

2.2.3. De verzoekers antwoorden dat “het loutere feit dat de eerste verwerende partij een bouw misdrijf regulariseert en daaraan, verplicht, een transactiesom koppelt, (...) niet (kan) doen besluiten dat de verzoekende partijen plots geen nadeel meer zouden lijden”.

2.2.4. Het is niet betwist dat de eerste verzoeker naast en de tweede verzoeker rechtover het bouwperceel wonen. Alleen hierdoor reeds doen zij blijken van het naar het recht vereiste belang. De exceptie wordt verworpen.

### **3. Ten gronde**

3.1. Het eerste onderdeel van het enig middel is genomen uit de schending van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, van de materiële motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet). De verzoekers betogen dat de bestreden vergunning “niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en zonder (...) een afdoende motivering wordt gegeven m.b.t. dit essentiële beoordelingscriterium”. Zij verwijzen daarvoor naar de eerdere regularisatiepogingen die geweigerd werden “omdat telkens opnieuw door de verwerende partij, door de bestendige deputatie en zelfs door de minister, werd benadrukt dat (o.m.) de bevolkingsdichtheid de gevraagde vergunning voor 9 of 6 appartementen niet kon wettigen” en “(om)dat het appartementsgebouw een bijkomende onaanvaardbare verkeershinder en overlast in het algemeen zou meebrengen voor de omwonenden”. Zij stellen dat “de sterk verhoogde woondichtheid te zeer contrasteert met de onmiddellijke omgeving en dat het project in strijd is met de algemeen gangbare opvattingen rond een degelijk stedenbouwkundig beleid”, “de bewoners van de 6 appartementen (...) heel wat bijkomende verkeershinder met zich mee brengen en de smalle Galgenstraat, amper 4 meter breed, (...) dergelijke bijkomende verkeersdrukte niet (kan) opvangen (...) (en) er onvoldoende parkeerplaats is voorzien”, “op de eerste en tweede verdieping (...) een permanente bewoning (zou) ontstaan (...) waardoor de bewoners ervan voortdurend zouden kunnen inkijken in de tuinen van de verzoekende partijen” waardoor zij “in ieder geval aangetast worden in hun recht op rust en privacy”, “vanuit visueel-esthetisch oogpunt (...) het gebouw door de gebruikte gevelsteen en gabariten het typische karakter en uitzicht (heeft) van een echt appartementsgebouw, en als een aaneengesloten blok (...) een ‘vreemde eend in de bijt’ is in het open en landelijk karakter van de Galgenstraat”, “de verwerende partij op frappante wijze is afgeweken van haar eerdere beslissingen”, “de motieven (...) in het bestreden besluit (...) onjuist en inconsistent” zijn en “(g)een verklaring (...) waarom er in casu dan toch een appartementsgebouw kan toegestaan worden”, de overweging “dat het complex slechts 2 woonlagen telt (...) feitelijk onjuist (het is eigen aan duplexappartementen dat er tevens op het bovenste niveau wordt geleefd, zodat er de facto 3 woonlagen zijn), (...) tevens nietszeggend” is terwijl “de overige

ééngezinswoningen in de Galgenstraat (...) twee woonlagen (en een zolder)” hebben, “de verwerende partij zichzelf ook nog tegen(spreekt) door te zeggen dat de bebouwingsvorm van het appartementsgebouw aansluit bij de bestaande bebouwing, waar zij pas enkele alinea’s eerder moest toegeven dat een appartementsgebouw een woontype is dat niet in de onmiddellijke omgeving voorkomt”, “de belangrijkste aspecten van de beoordeling van de verenigbaarheid zonder meer ontbreken” nu “de verwerende partij (...) met geen woord (rept) over de toegenomen en onaanvaardbare woondichtheid, de onhoudbare verkeersdrukke en het gebrek aan parkeerplaatsen, het uitzicht van de bewoners op de huizen en tuinen van de verzoekende partijen”, “de verwerende partij op geen enkel ogenblik een antwoord formuleert op de duidelijke bezwaren die de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen (...) hebben geformuleerd” en “zich ook niet (kan) verschuilen achter het feit dat zij het advies van de gemachtigde ambtenaar, die de bezwaren wel (zij het onjuist en inconsistent) beantwoordt, heeft overgenomen”.

Het tweede onderdeel van het enig middel is genomen uit de schending van het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het consistentiebeginsel en van de fairplaynorm. De verzoekers betogen dat “het bestreden besluit na drie weigeringen alsnog een regularisatievergunning verleent en daarbij plots, op grond van een onzorgvuldige afweging van de in het ‘geding’ zijnde belangen, haar standpunt omtrent de onaanvaardbaarheid van het project wijzigt zonder dat hiervoor relevante gewijzigde omstandigheden worden aangevoerd”, uit de geweigerde regularisatieaanvragen blijkt “dat de herinrichting van 3 ééngezinswoningen naar 6 appartementen niet kan aanvaard worden omdat dit project niet verenigbaar is met de plaatselijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening”, “de enige verandering ten opzichte van de vorige regularisatieaanvragen (...) betrekking (heeft) op de interne inrichting, m.n. het wegnemen van een centrale trap naar de zolder en het inbouwen, per duplexappartement, van een eigen trap van de eerste verdieping naar de zolder” en deze wijziging “in geen enkel opzicht een andere visie op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening kan rechtvaardigen” nu ook “de twee vorige regularisatieaanvragen betrekking hadden op de inrichting van 6 appartementen en geen 9 appartementen” en de zolderverdieping ook een woonlaag is door het feit de aanvraag niet enkel slaapruijme maar ook een bureelruimte voorziet en deze wijziging “absoluut niet van aard (is) om de wezenlijke verschillen tussen het appartementsgebouw en de ééngezinswoningen van de verzoekende partijen op te heffen”, en het bestreden besluit niet meer handelt over de woondichtheid, de verschillende woontypes, de verkeersoverlast en de aantasting van de privacy van de omwonenden.

3.2. De eerste verwerende partij repliceert dat de bouwplaats volgens het gewestplan gelegen is in woongebied, het “de bevoegdheid van de overheid (blijft) de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats”, “het aansnijden van nieuwe open ruimten voor bewoning in strijd is met recente planologische inzichten en dat de bestaande woongebieden dienen te worden verdicht”, “de nodige garanties in het ontwerp zijn ingebouwd opdat niet op een eenvoudige wijze de dakverdieping als een volwaardige bouwlaag kan worden ingericht” zodat “bedoeld complex slechts twee woonlagen (telt)”, “de Galgenstraat (...) voldoende capaciteit heeft om gebeurlijke bijkomende verkeersdruk te vangen”, “uit de bijgebrachte foto’s (blijkt) dat er parkeerruimte is, die normaliter afdoende is voor bewoners van 6 appartementen”, “de achtergevel van het project in het verlengde ligt van deze van de woningen op de aanpalende percelen waardoor de privacy t.o.v. de omgeving wordt gegarandeerd”, “de bijgebrachte foto’s (...) aan(tonen) dat door de aanwezigheid van een muur, een hoge haag en beplantingen, verzoekende partij WIERINCKX volkomen ten onrechte meent dat zijn rust en privacy aangetast worden” en “dat ook verzoekende partij VANDENBOSCH weinig ernstig kan voorhouden dat zijn rust en privacy aangetast worden”, en “wat betreft het uitzicht (...) het vergunde gebouw (...) niet in contrast (staat) met de omgeving”, en “de motivering (...) duidelijk, concreet, juist en afdoende (is)”.

Wat betreft het tweede onderdeel van het middel, herinnert zij eraan “dat de overheid over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt” en betoogt zij dat “het vergunde project stedenbouwkundig-planologisch (verschilt) van de vorige aanvragen”.

3.3. De tweede verwerende partij repliceert dat de gemachtigde ambtenaar heeft geantwoord op de bezwaren van de verzoekers. Zij stelt na het overlopen van de overwegingen in het voormelde advies en in het bestreden besluit, “dat de goede plaatselijke ordening aldus zeker niet op een kennelijk onredelijke wijze, doch wel op een redelijke en zorgvuldige wijze werden beoordeeld”, voorts dat “de foto’s (aan)tonen (...) dat visueel en esthetisch het vergunde gebouw alleszins (...) niet schril afsteekt tegen de bestaande omgeving”, en uit het bestreden besluit en advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt “waarom de huidige aanvraag anders beoordeeld wordt dan de vorige aanvragen”. Wat het tweede onderdeel betreft, betoogt zij dat “de huidige vaststelling met betrekking tot de toegang tot de slaapkamers die nu gebeurt via het woongedeelte en voorheen gebeurde via de centrale trap” doet besluiten “dat deze ingrijpende wijziging tot gevolg heeft dat het

bedoelde complex slechts twee woonlagen telt (...) en geen drie zoals bij de vorige aanvragen”.

3.4. De verzoekers dupliceren dat in “het hele advies van de gemachtigde ambtenaar (...) op geen enkel ogenblik gemotiveerd (wordt) waarom dezelfde woondichtheid nu plots geen probleem meer vormt”, “het gebouw (niet) gelegen is in een gebied met verschillende woontypes”, hetzelfde geldt voor wat betreft het hinderaspect, men vanuit de ramen in de zijgevel op de eerste en tweede verdieping “rechtstreeks zicht (heeft) op de tuin van de eerste verzoekende partij”, “dat het volume en de gevelopbouw van het pand het karakter en uitzicht heeft van een appartementsgebouw en niet van drie eengezinswoningen, en dat het landelijk en open karakter van de wijk wordt aangetast”, en er geen verschil is tussen de twee vorige regularisatieaanvragen en de thans vergunde regularisatieaanvraag.

3.5. De eerste verwerende partij laat in de laatste memorie gelden dat “in de bestreden beslissing (...) uitdrukkelijk (wordt) gesteld dat die aanvraag verschilt van de vorige in die zin dat de zolderverdieping wordt benut als slaapkamer van de appartementen op de eerste verdieping” waardoor “de nodige garanties in het ontwerp zijn ingebouwd opdat niet op een eenvoudige wijze de dakverdieping als een volwaardige bouwlaag kan worden ingericht” zodat “bedoeld complex slechts twee woonlagen (telt)”.

3.6. De tweede verwerende partij maakt eenzelfde opmerking in haar laatste memorie.

3.7. Uit de bepalingen van artikel 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit volgt dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of een bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de

ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

3.8. Om de inpasbaarheid van de meergezinswoning te verantwoorden overweegt het bestreden besluit dat deze vergunde regularisatieaanvraag verschilt van de geweigerde regularisatieaanvragen “in die zin dat de zolder(ver)dieping wordt benut als slaapkamer van de appartementen op de eerste verdieping, waarbij de toegang tot de slaapkamers gebeurt via het woongedeelte en niet via de centrale trap die geseponneerd wordt vanaf de eerste verdieping” en dat “dergelijk ingrijpende wijziging (...) tot gevolg (heeft) dat het bedoeld complex slechts twee woonlagen telt”.

Blijkens het zolderplan van de appartementen op de eerste verdieping is of wordt de vroegere traphal dichtgemaakt en is de vrijgekomen ruimte bestemd tot berging en is de “trap tussen 1e en 2e verdiep. nog te plaatsen na vrijkomen v.h. appartement op de verdieping”.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de inschatting van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen dat de meergezinswoning door de voormelde ingreep nog slechts twee woonlagen, waarmee bedoeld wordt: “gelijkvloers, verdieping en dak”, telt, feitelijk onjuist is. Niet enkel het aantal bouwlagen is in vergelijking met de geweigerde regularisatieaanvragen hetzelfde gebleven. Aangezien een woonlaag, in zijn spraakgebruikelijke betekenis een bouwlaag is die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, en blijkens het zolderplan de appartementen op de eerste verdieping nog een tweede badkamer en WC, naast twee kamers, berg- en zolderruimten en een tweede centrale verwarmingsinstallatie op de zolderverdieping bevatten, is het aantal woonlagen in vergelijking met de

geweigerde regularisatieaanvragen niet gewijzigd en derhalve drie woonlagen gebleven. Wat voorafgaat kadert in een poging om het gewijzigde project te laten overeenstemmen met de “bebouwingsvorm (die) gehanteerd (kan) worden (doordat) die aansluit bij de bestaande bebouwing”.

Het middel is gegrond in de mate dat het bestreden besluit, evenals het advies van de gemachtigde ambtenaar, stoelt op een onjuiste feitelijke voorstelling van het vergunde project.

**OM DIE REDENEN  
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Vernietigd wordt het besluit van 14 maart 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek waarbij aan de n.v. L.B.M. de bouwvergunning wordt verleend voor het herinrichten van drie woningen tot zes appartementen, op een perceel gelegen te Linden, Galgenstraat 13 - 13a - 15, kadastraal bekend sectie B, nr. 269/g3.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

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

|        |                 |                  |
|--------|-----------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,     | kamervoorzitter, |
|        | J. BOVIN,       | staatsraad,      |
|        | P. LEFRANC,     | staatsraad,      |
| Mevr.  | G. SCHEVENEELS, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**G. SCHEVENEELS.**

**R. STEVENS.**