**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 194.592 van 23 juni 2009**
**in de zaak A. 77.919/X-8046.**

In zake : Suzanne GEETS,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. SCHOUTEDEN,
kantoor houdende te 3020 HERENT,
Dorenstraat 24

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
   dat woonplaats kiest bij
   advocaat G. BERVOETS,
   kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
   Gerechtstraat 7,
2. de stad LEUVEN,
   die woonplaats kiest bij
   advocaat B. BEELEN,
   kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
   Justus Lipsiusstraat 24.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Suzanne GEETS op 18 maart 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 18 december 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven tegen het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende toekenning van een vergunning tot regularisatie voor het verbouwen van zes studio's te Leuven, Peterseliegang 28, kadastraal bekend sectie F, nr. 174/z4;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 10 juni 2003 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de verzoekster en de laatste memorie van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 maart 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. SCHOUTEDEN, die verschijnt voor de verzoekster, van advocaat G. BERVOETS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat Th. BEELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de tweede verwerende partij;

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. <u>De feiten</u>**

1.1. Op 8 augustus 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de verzoekster een bouwvergunning voor de oprichting van 12 garages te Leuven, Peterseliegang 28, op een perceel kadastraal bekend sectie F, nr. 174/z4. De garages bestaan uit twee blokken van telkens 6 garages die loodrecht staan op de Peterseliegang met daartussen een koer die aansluit op de straat.

De vergunning wordt afgegeven op voorwaarde dat de beide garageblokken worden afgewerkt met een zadeldak met een helling van minimaal 35/ en maximaal 45/, waarvan de noklijn evenwijdig loopt met de gevel waarin de garagepoorten staan.

1.2. De vergunde bouwwerken worden weliswaar ingeplant op de juiste plaats, maar het bouwvolume wordt verhoogd door het hoger uitbouwen van de constructie over een laag van 0,60 meter boven de vergunde hoogte.

De dakruimte boven de beide garageblokken wordt bovendien ingericht voor studio's. Per twee garages wordt de dakruimte ingericht als een studio die bereikbaar is via een trap, gesitueerd in een van de twee garages die zich onder de studio bevinden.

1.3. Op 3 juli 1995 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekster bij het stadsbestuur van Leuven een aanvraag tot regularisatie in voor het bouwen van de 6 studio's.

Bij besluit van 10 augustus 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van Leuven deze vergunning om volgende redenen:

> "- het ombouwen van een zadeldak van garages tot woongelegenheden brengt de goede ruimtelijke ordening van dit binnengebied in het gedrang, hier worden woongelegenheden op een perceel voorzien dat alleen bestemd is voor het oprichten van garages;
> - de woongelegenheden hebben een te geringe woonkwaliteit door:
> * een te geringe vrije hoogte;
> * een toegang die dient genomen te worden door een garage;
> * er is geen sas voorzien tussen de garage en de woonruimte;
> * men beschikt (niet) over een tuinzone of buitenruimte;
> * t.o.v. de oorspronkelijke vergunning werden de gevels hoger opgetrokken om de hoogte van de woonvertrekken te vergroten;
>
> N.B.: het aspect bouwovertreding wordt afzonderlijk behandeld. Het college besliste op 1.6.1995 om de plaats in de vorige staat te laten herstellen, dit is het verlagen van de dakconstructie en het stoppen van bewoning in de dakruimten".

1.4. Met een aangetekend schrijven van 6 september 1995 tekent de verzoekster beroep aan tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie.

1.5. Op 30 oktober 1995 brengt de Provinciale Directie Infrastructuur, dienst Gebouwen, Architectuur en Stedenbouw volgend advies uit:

> "Het voorstel voorziet het verkrijgen van een vergunning voor werken die werden uitgevoerd zonder dat daartoe voorafgaandelijk een uitdrukkelijke en schriftelijke vergunning was verkregen. Op het terrein zijn 12 garages en 6 studio's voorhanden. Op 8 augustus 1991 is voor het betrokken terrein een bouwvergunning afgeleverd tot het oprichten van 12 garages. De bouwplannen gevoegd bij de daartoe ingezonden bouwaanvraag voorzien een plat dak. Bij het afleveren van de vergunning werd als voorwaarde gesteld een zadeldak te plaatsen met helling tussen 3 / en 45/. De uitgevoerde werken zijn ingeplant op de plaats waar de vergunning werd verkregen, maar het bouwvolume werd verhoogd, door het hoger uitbouwen van de constructie over een laag van 0,60 cm. boven het vergunde. Een tweede wijziging op de vergunde werken is het voorzien van studio's in de dakruimten. De dakruimte boven twee garages wordt ingericht als studio, met een toegang vanuit één van beide garages. Het college van burgemeester en schepenen heeft bij het bevestigen van het

proces-verbaal van vaststelling van overtreding de aanpassing van de bestaande constructie geëist volgens de afgeleverde vergunning, wat wil zeggen de bouwhoogte te verminderen met 0,60 m. over de oppervlakte van de bouw en het vrijlaten van bestemming, tenzij het gebruik als bergplaats van de ruimten boven de garages.

Zoals door de verbalisant vastgesteld is de bouw en de bestemming van zowel het gelijkvloers als van de verdieping niet in strijd met het gewestplan, zoals dat is vastgelegd bij koninklijk besluit en op deze plaats nog niet in herziening werd gesteld. Een belangrijke verbouwing van een eerder als bergplaats voorhanden zijnde ruimte over de nrs. 20 tot en met 23 langs dezelfde gang en het bestaan van de te renoveren woningen 18 en 19 leveren het bewijs dat de terreinen mogelijk geschikt zijn voor huisvesting. Een sanering van de buurt dringt zich op, aangezien de Peterseliegang tot voor kort slechts dienstig was als toegang tot garages die erin overaantal aan weerszijden van de weg en over de totale lengte ervan reeds lang in gebruik zijn. Voor deze zone van de stad is geen bijzonder plan van aanleg ter studie, noch goedgekeurd. De bundel tot aanvraag werd niet voor advies overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar, alhoewel de aanvraag niet handelt over kleine werken of handelingen van geringe omvang. Bij plaatsbezoek kon worden vastgesteld dat de vrije hoogte tussen de vloer van de verdieping en de afgewerkte dakconstructie wel voldoende hoog is om als leefbaar te worden bestempeld. Over een lengte van 6 m. schommelt de hoogte tussen 1,30 m en 3,80 m. Over een oppervlakte van 19,20 m² bedraagt de vrije hoogte meer dan 2,40 m; dat het nemen van de toegang door een garage het voorzien van een autobergplaats per studio impliceert. Het voorzien van een sas tussen de garage en de studio is gezien de goede verluchting van de studioruimte niet noodzakelijk; dat de buitenruimte slechts beschikbaar is op de manoeuvreerruimte voor de garages, doch deze vrije ruimte beslaat toch nog meer dan 1/3 van het terreinoppervlak. Gezien deze vaststellingen kan worden voorgesteld het beroep toch in te willigen, evenwel onder voorwaarde een afsluitingsruimte met twee deuren en bruikbare tussenruimte te voorzien tussen de studio's en het w.c. per studio".

1.6. Op 30 november 1995 dient de verzoekster, in navolging van voormeld advies, nieuwe bouwplannen in.

1.7. Bij besluit van 29 februari 1996 weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant de vergunning om de reden dat essentiële wijzigingen zijn aangebracht aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwplannen, nadat het beroep is ingesteld.

1.8. De verzoekster dient haar dossier, vergezeld van de nieuwe bouwplannen, opnieuw in bij het stadsbestuur van Leuven op 16 april 1996 (datum van het ontvangstbewijs).

Bij besluit van 2 mei 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van Leuven de vergunning opnieuw, om dezelfde redenen als vermeld in het besluit van 10 augustus 1995 (cf. randnummer 1.3).

1.9. Op 23 januari 1997 wordt het beroep van de verzoekster bij de bestendige deputatie ingewilligd om volgende redenen:

> "Overwegende dat het project conform is aan de voorwaarden welke eerder, in het kader van een vorige beroepsprocedure door de directie Infrastructuur van de provincie Vlaams - Brabant werden gesteld, zijnde een afsluitingsruimte met twee deuren en een bruikbare tussenruimte, tussen de studio's en het w.c. voorzien per studio en deze voorwaarden eveneens werden opgenomen in de bouwaanvraag d.d. 16 april 1996, gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven".

1.10. Bij aangetekend schrijven van 10 april 1997 tekent het college van burgemeester en schepenen van Leuven beroep aan tegen deze beslissing. Het beroepschrift bevat volgende motivering:

> "Het ombouwen van een zadeldak boven garages tot woongelegenheden is stedenbouwkundig onaanvaardbaar in deze omgeving om volgende redenen:
> - de bebouwing langs de Peterseliegang bestaat hoofdzakelijk uit bergplaatsen en garages (met uitzondering van resterende verbouwde woningen aan het einde van de straat) wat de woonkwaliteit niet ten goede komt. Bovendien zijn de garages en dus ook de woongelegenheden dwars op deze straat opgericht tot in de perceelsgrenzen;
> - de woningen beschikken slechts over een niet bebouwde buitenruimte welke enkel dienst doet als manoevreerruimte voor de wagens. Bovendien is deze buitenruimte gelegen tegen de openbare weg, zodat deze niet als private ruimte voor de bewoners kan gebruikt worden;
> - indien men deze bebouwingsvorm aanvaardt zou dit een ongunstige evolutie zijn naar wonen boven garages in achtergebieden, hetgeen stedenbouwkundig zeker niet aanvaardbaar is.
> De woningen hebben bovendien een geringe woonkwaliteit om volgende redenen:
> - de woongelegenheden zijn slechts toegankelijk langs de wagen in de garage;
> - tussen de woning en de garage ontbreekt het volgens ons noodzakelijk verlucht sas;
> - de woongelegenheden hebben geen enkele bruikbare private buitenruimte".

1.11. Op 27 augustus 1997 wordt de verzoekster gehoord.

1.12. Bij het bestreden besluit van 18 december 1997 willigt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening het beroep van de stad Leuven in en wordt de beslissing van de bestendige deputatie houdende toekenning van de vergunning tot regularisatie aan de verzoekster vernietigd.

## 2. Ten gronde

### 2.1. Standpunten van de partijen

#### 2.1.1. Eerste middel

2.1.1.1. In het eerste middel voert de verzoekster de schending aan van de formele motiveringsplicht. Zij zet dit middel uiteen als volgt:

> "Doordat ten eerste in het Ministerieel Besluit de argumenten worden vermeld die verzoekende partij heeft aangehaald tijdens de hoorzitting;
>
> Dat verzoekende partij op de hoorzitting meer bepaald heeft ingeroepen dat :
>
> - er in de onmiddellijke omgeving renovatieprojecten, aan de gang zijn teneinde bestaande huizen opnieuw bewoonbaar te maken;
> - dat door de realisatie van de gevraagde studio's de veiligheid van de straat wordt bevorderd;
> - zij bereid is de private koer, waarop de studio's uitgeven, langs de straatzijde af te sluiten om zodoende een buitenruimte met nog meer privaat karakter te kunnen creëren;
>
> Terwijl de bevoegde Minister op generlei wijze deze overwegingen beantwoordt;
>
> Zodat dit een inbreuk uitmaakt op de plicht tot uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.
>
> Doordat ten tweede de bestreden beslissing overweegt 'dat door de verbouwing van het dakvolume er woongelegenheden zijn ontstaan die op die specifieke plaats, namelijk langs een smalle straat die in wezen enkel in functie van bergingen en/of garages in functie van andere woningen aan andere straten staat, stedebouwkundig onaanvaardbaar zijn door de keuze van hun inplanting, bewoonbare oppervlakte, onbereikbaarheid (via garage) en gebrek aan buitengebied, dat een dergelijke oplossing de plaatselijke aanleg niet ten goede komt';
>
> Terwijl dezelfde argumenten tot tweemaal toe door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven werden ingeroepen en allen door verzoekende partij op gegronde wijze werden weerlegd;
>
> Dat deze argumentatie bijzonder summier is;
>
> Dat in het Ministerieel Besluit geen enkel nieuw element wordt bijgebracht, dat de weigering van de door verzoekende partij gevraagde bouwvergunning zou ondersteunen;
>
> Dat bovendien de overweging dat het perceel van verzoekende partij '...gelegen is in een smalle straat die in wezen enkel in functie van bergingen en/of garages in functie van andere woningen staat...' zeer vaag is en zeker niet strekt tot enige duidelijkheid;
>
> Dat immers op generlei wijze wordt verduidelijkt op welke stedebouwkundige reglementering de bevoegde Minister zich hiertoe steunt, gelet op het feit dat het perceel in een woongebied is gelegen;
>
> Zodat de Vlaamse Regering, door zich te beperken tot de loutere herhaling van de argumenten, aangebracht door het College van Burgemeester en Schepenen, de haar opgelegde verplichting van uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt".

2.1.1.2. De eerste verwerende partij repliceert aangaande dit middel dat "wat betreft de beantwoording van de argumenten die verzoekster op de hoorzitting naar voren bracht", deze argumenten "wel degelijk werden opgenomen" in het bestreden besluit en dat "bijgevolg niet kan (worden) gesteld dat (...) niet op de argumentatie door verzoekster tijdens de hoorzitting naar voorgebracht" werd geantwoord. De eerste verwerende partij repliceert verder nog "dat het bijtreden van de argumenten van de ene of de andere partij (...) op zich geen schending van de motiveringsplicht uitmaakt" en "dat er kan vastgesteld (worden) dat het inzake niet zozeer gaat om een schending van de motiveringsplicht dan wel om het al dan niet kunnen aanvaarden van de motivering waar het standpunt van wel de ene dan wel de andere partij wordt gevolgd".

2.1.1.3. De tweede verwerende partij repliceert op het eerste middel door te verwijzen naar de tekst van het bestreden besluit waarin "de redenen tot weigering (...) integraal (worden) aangehaald" voor wat betreft de formele motivering en naar de inhoud van het bestreden besluit voor wat betreft de inhoudelijke motivering.

2.1.1.4. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster dat "minstens twee van de drie door verzoekster aangehaalde argumenten volkomen genegeerd werden", namelijk het feit dat "de veiligheid wordt verhoogd" en dat "daarenboven de minister evenmin (antwoordt) op het voorstel van verzoekster om de private buitenruimte af te sluiten".

**2.1.2. <u>Tweede middel</u>**

2.1.2.1. In het tweede middel voert de verzoekster de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de zorgvuldigheidsplicht. Zij zet dit middel als volgt uiteen:

> "Doordat enerzijds het Ministerieel Besluit overweegt dat de grond, volgens het Gewestplan Leuven, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied met culturele en/of historische waarde, niet is gesitueerd binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en niet valt binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;
>
> Dat verder wordt overwogen dat uit het onderzoek van de betrokken straat bleek dat de straat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van overwegend garages en bergplaatsen en dat enkel op het einde van de straat zich een aantal woningen bevinden;
>
> Dat het hier gaat over de renovatie van 7 kleine bestaande woningen gelegen aan een binnentuin, die bereikbaar zijn via de Peterseliegang;

Dat anderzijds wordt besloten dat de op het perceel van de verzoekende partij ontstane woongelegenheden op die specifieke plaats onaanvaardbaar zijn door de keuze van hun inplanting;

Terwijl voormelde overwegingen toch duidelijk tegenstrijdig zijn;

Dat het immers tegenstijdig is om enerzijds - terecht -vast te stellen dat het perceel van verzoekende partij gelegen is in een woongebied en er in de straat andere woningen aanwezig zijn, doch anderzijds te beslissen dat de ontstane woongelegenheid op het perceel van verzoekende partij, onaanvaardbaar is;

Zodat de bevoegde Minister door deze tegenstrijdigheid een inbreuk beging op de zorgvuldigheidsplicht".

2.1.2.2. Op dit tweede middel repliceert de eerste verwerende partij door te stellen dat er "geen tegenstrijdigheid bestaat tussen het enerzijds stellen dat volgens het gewestplan Leuven de grond in een woongebied met culturele en/of historische waarde ligt en er zich in de straat ook woningen bevinden doch anderzijds dat de door verzoekster gecreëerde woongelegenheden boven de garages op die specifieke plaats onaanvaardbaar zijn door hun inplanting".

2.1.2.3. De tweede verwerende partij repliceert met betrekking tot het tweede middel dat uit de vermeende tegenstrijdigheid "geen schending van de zorgvuldigheidsnorm kan worden afgeleid daar de minister op basis van de feitelijke elementen van het dossier terecht tot de conclusie kon komen dat het renovatieproject (...) niet aanvaardbaar is" en dat de minister uitdrukkelijk stelt dat "de verbouwing (...) de plaatselijke aanleg niet ten goede komt".

2.1.2.4. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster dat de studio's "volwaardige en comfortabele woningen" zijn, dat "het feit dat deze studio's gelegen zijn boven een autostalplaats verre van uitzonderlijk (is)" en dat "weinig of geen appartementen in de stad beschikken over een onverharde buitenruimte" en dat het daarom "getuigt van willekeur aan verzoekster dergelijke voorwaarden op te leggen".

**2.1.3. <u>Derde middel</u>**

2.1.3.1. In het derde en laatste middel voert de verzoekster de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur aan, waaronder de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en de machtsoverschrijding. Zij zet dit middel als volgt uiteen:

"Doordat de bevoegde Minister beslist dat de ontstane woongelegenheden onaanvaardbaar zijn door de keuze van hun inplanting, bewoonbare

oppervlakte, bereikbaarheid (via garage) en gebrek aan buitengebied en dat een dergelijke oplossing de plaatselijke aanleg niet ten goede komt;

Terwijl deze argumenten volledig worden weerlegd door (...) het verslag van de Stedebouwkundige hoofdarchitect van de Directie Infrastructuur, opgesteld op 30 oktober 1995, waarin het volgende werd gesteld :

'...

- De bouw en de bestemming van zowel het gelijkvloers als van de verdieping zijn niet in strijd met het gewestplan, zoals dat is vastgelegd bij Koninklijk Besluit en op deze plaats nog niet in herziening werd gesteld;

- Een belangrijke verbouwing van een eerder als bergplaats voorhanden zijnde ruimte over de nrs 20 tot en met 24 langs dezelfde gang en het bestaan van de te renoveren woningen leveren het bewijs dat de terreinen mogelijk geschikt zijn voor huisvesting;

- Een sanering van de buurt dringt zich op, aangezien de Peterseliegang tot voor kort slechts dienstig was als toegang tot de garages die er in overaantal aan weerszijden van de weg en over de totale lengte ervan reeds lang in gebruik zijn;

- Voor deze zone van de stad is er geen bijzonder plan van aanleg ter studie, noch goedgekeurd;

- De bundel tot aanvraag werd niet voor advies overgemaakt aan de Gemachtigde Ambtenaar, alhoewel de aanvraag niet handelt over kleine werken of handelingen van geringe omvang;

- Bij plaatsbezoek kon worden vastgesteld dat :

De vrije hoogte tussen de vloer van de verdieping en de afgewerkte dakruimte wel voldoende hoog is om als leefbaar te worden bestempeld;

Over een lengte van 6 meter schommelt de hoogte tussen 1.30 en 3.80 meter;

Over een oppervlakte van 19,20 m² bedraagt de vrije hoogte meer dan 20,40 meter;

Het voorzien van een sas tussen de garage en de studio is gezien de goede verluchting van de studioruimte niet noodzakelijk;

De buitenruimte slechts beschikbaar is op de manoeuvreerruimte voor de garages, doch deze vrije ruimte beslaat toch nog meer dan 1/3 van het terreinoppervlak.

...';

Dat de door verzoekende partij aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegde plannen bij de bouwaanvraag d.d. 16 april 1996 thans volledig conform zijn aan de voorwaarden die in het verslag van de Directie Infrastructuur werden gesteld;

Dat er een afsluitingsruimte met twee deuren en bruikbare tussenruimte tussen de studio's en het W.C. werd voorzien per studio;

Dat in het Ministerieel Besluit niet zonder meer voorbij kan worden gegaan aan deze feitelijke vaststellingen van de Directie Infrastructuur, noch aan het feit dat de ingediende plannen volledig in overeenstemming zijn met deze vaststellingen.

Doordat geen rekening werd gehouden met de feitelijke omstandigheden;

Dat de woongelegenheden op de bovenverdieping van de garages de plaatselijke aanleg niet schenden;

Dat aan verzoekende partij werd opgelegd om de garages van een zadeldak te voorzien, terwijl alle andere garages in de straat een plat dak hebben;

Dat door de inrichting van de studio's onder het zadeldak aan het buitenzicht van de gebouwen niet werd geraakt;

Dat de gebouwen overeenkomstig de vergunning werden uitgevoerd in gevelstenen, terwijl de zadeldaken met dakpannen werden bedekt, zodat de bouwwerken esthetisch verantwoord zijn en alleszins in het stadsbeeld passen;

Dat de bouwvergunning toegekend op 8 augustus 1991 voorzag in de wijziging van de voorziene platte daken in zadeldaken met een helling van minimum 35/ en max. 45/, terwijl de bestaande daken een helling van ongeveer 40/ vertonen en op geen enkel punt 45/ overschrijden;

Dat de studio's elk een bewoonbare oppervlakte hebben van 6 meter op 6.20 meter;

Dat elke studio voorzien is van twee grote veluxramen, zodat er voldoende licht is;

Dat er dan ook geen reden is om te stellen dat de bewoonbare oppervlakte stedebouwkundig onaanvaardbaar is;

Dat ook de toegang tot de studio's geen enkel probleem vormt, daar de huurders van de studio's tevens de huurders zijn van de garages;

Dat in het Ministerieel Besluit ten onrechte met bovenvermelde elementen geen rekening wordt gehouden;

Zodat de materiële motivering van de beslissing gebrekkig is en redelijkheidshalve niet verantwoord;

Dat (door) het opleggen van willekeurige, niet naar behoren gemotiveerde voorwaarden, de bevoegde Minister zijn macht heeft overschreden".

2.1.3.2. De eerste verwerende partij repliceert met betrekking tot het derde middel dat het te dezen een opportuniteitsbeoordeling betreft aangezien "geen enkele maat zoals vastgesteld tijdens het onderzoek het voorwerp van een betwisting uitmaakt" en de "partijen alleen verschillen in hun beoordeling van deze maten". Zij werpt ook op dat "wat de vorm van het dak betreft het andermaal om een opportuniteitsbeslissing gaat" en dat "verzoekster geenszins het bewijs levert van enige willekeur, onvoldoende motivering, onredelijkheid of machtsoverschrijding".

2.1.3.3. De tweede verwerende partij repliceert op dit middel door uiteen te zetten dat het college van burgemeester en schepenen "zeer duidelijk een andere mening toegedaan (is)" wat betreft "de goede verluchting van de studioruimte", met name dat het gebrek hieraan "de leefbaarheid van de woning rechtstreeks in het gedrang kan brengen". Verder werpt de tweede verwerende partij nog op dat "niemand zich op zijn eigen onbetamelijkheden vermag te beroepen".

2.1.3.4. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster dat "de andere aanwezige garageboxen in de straat allemaal platte daken (hebben), zodat het op zich van willekeur getuigde" aan de verzoekster de vereiste op te leggen om haar garages met een zadeldak te bouwen. Nog volgens de verzoekster kan "niet worden ingeroepen (...) dat verzoekster zich thans op haar eigen onbetamelijkheden zou beroepen", vermits "de door verzoekster gevoerde procedure er immers juist toe (strekt) regularisatie te bekomen voor de reeds uitgevoerde werken".

## 2.2. <u>Beoordeling</u>

2.2.1. Het is aangewezen de drie middelen samen te behandelen.

2.2.2. De bestreden beslissing overweegt onder meer:

> "Overwegende dat op 8 augustus 1991 een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van 12 garages op voorwaarde dat de beide garageblokken worden afgewerkt met een zadeldak met een helling van minimum 35/ en maximaal 45/ waarvan de noklijn evenwijdig loopt met de gevel waarin de garagepoorten staan; dat uit het stedenbouwkundig-technisch (verslag) blijkt dat de vergunde werken werden ingeplant op de plaats waar de vergunning werd verkregen, maar dat het bouwvolume werd verhoogd, door het hoger uitbouwen van de constructie over een laag van 0,60 m boven het vergunde; dat de benutbare woonoppervlakte per studio 20,64 m² bedraagt; dat de studio's te bereiken zijn via een trap gesitueerd in de garage; dat er geen tochtsas voorzien is tussen de garage en het appartement; dat iedere woongelegenheid een kitchenette heeft en badkamer met toilet voorzien van een tochtsas naar het woongedeelte toe; dat de kitchenette niet voorzien is van een aparte verluchting; dat het geheel is ingeplant aan (e)en verharde koer, die dienst doet als oprit van de straat naar de garages toe; dat er geen andere buitenruimte voorzien is voor de 6 woongelegenheden;
>
> Overwegende dat appellante tijdens de hoorzitting aanhaalt dat in de onmiddellijke omgeving renovatieprojecten aan de gang zijn; dat door de realisatie van de gevraagde studio's de veiligheid van de straat wordt bevorderd; dat de belanghebbende verder stelt bereid te zijn de koer langs de straatzijde af te sluiten om zodoende een buitenruimte met privaat karakter te kunnen creëren;
>
> Overwegende dat uit onderzoek blijkt dat de betrokken straat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van overwegend garages en bergplaatsen; dat enkel op het einde van de straat zich een aantal woningen bevinden; dat het hier de renovatie van 7 kleine bestaande woningen gelegen aan een binnentuin betreft, die bereikbaar zijn via de Peterseliegang;
>
> Overwegende dat de oorspronkelijke vergunning de bouw van 2 blokken voorzien van elk 6 garages voorzag aansluitend op gelijkaardige bergplaatsen afgewerkt met een plat dak; dat door zijn ligging het terrein geschikt was om een dergelijke bestemming te krijgen; dat door de verbouwing van het dakvolume er woongelegenheden zijn ontstaan die op die specifieke plaats, namelijk langs een smalle straat die in wezen enkel in functie van bergingen en/of garages in functie van woningen aan andere straten staat, stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn door de keuze van hun inplanting, bewoonbare oppervlakten bereikbaarheid (via garage) en gebrek aan buitengebied; dat een dergelijke oplossing de plaatselijke aanleg niet ten goede komt;
>
> Overwegende dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen wordt ingewilligd".

2.2.3. Artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering

van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Uit voormelde bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden. Als orgaan van het actief bestuur dient de vergunningverlenende overheid de argumenten van het beroepsschrift niet punt per punt te weerleggen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2.4. De partijen betwisten niet dat zich in de betrokken straat overwegend garages en bergplaatsen bevinden, behalve op het einde van de straat waar zich een zevental te renoveren kleine woningen bevinden. Op grond van die gegevens kan de eerste verwerende partij geen onredelijkheid worden verweten waar zij oordeelt dat op die specifieke plaats, “namelijk langs een smalle straat die in wezen enkel in functie van bergingen en/of garages in functie van woningen aan andere straten staat” woongelegenheden moeten worden geweerd.

Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerde administratief beroep doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag, dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag en is zij daarbij niet gebonden door argumenten die werden aangewend en adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure. De omstandigheid dat die eigen beoordeling van de eerste verwerende partij aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en zo afwijkt van het advies van de Directie Infrastructuur, houdt op zich geen schending in van de motiveringsplicht.

Diezelfde motiveringsplicht legt de beslissende overheid evenwel op rekening te houden met alle relevante gegevens en pertinente stedenbouwkundige argumenten die op het ogenblik van de beoordeling voorhanden zijn. In voorliggende geval blijkt evenwel niet dat de overheid te dezen ten onrechte

geen rekening zou hebben gehouden met relevante gegevens of pertinente argumentatie onbeantwoord zou hebben gelaten.

2.2.5. Uit de stukken blijkt dat de beslissende overheid in hoofdzaak woongelegenheid op de specifieke betrokken locatie heeft willen weren. De overige motieven hebben betrekking op de bewoonbare oppervlakte, de bereikbaarheid en het voorzien van buitengebied. De verzoekster brengt geen enkel gegeven bij dat de juistheid van de gegevens waarop de beslissende overheid zich heeft gebaseerd, ontkracht.

De argumentatie die de verzoekster aanbrengt om aan te tonen dat de verwerende partij op grond van bovenvermelde elementen niet in redelijkheid zou hebben kunnen besluiten tot de weigering van de aanvraag, blijft beperkt tot opportuniteitskritiek waarvoor de Raad van State niet bevoegdheid is.

In zover de verzoekster tot slot nog opwerpt dat de verwerende partij niet zou zijn tegemoet gekomen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting door het niet beantwoorden van het voorstel van de verzoekster om de koer af te sluiten, komt de verzoekster in het verzoekschrift niet verder dan het louter aanhalen van dit voorstel, zoals geformuleerd tijdens de hoorzitting, zonder evenwel de pertinentie van dit argument concreet uiteen te zetten. Vermits die pertinentie niet vanzelfsprekend is en de verzoekster niet voor het eerst in de memorie van wederantwoord deze pertinentie concreet vermag aan te tonen, kan met de argumentatie terzake geen rekening worden gehouden.

2.2.6. Om al deze redenen is het beroep niet gegrond.

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

**Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekster.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig juni 2009, 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.**