

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.339 van 14 september 2010
in de zaak A. 154.033/X-11.995.**

In zake: Guy VERHULST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van Antwerpen
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Renate Proost
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Belegstraat 24

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 juli 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 6 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende verwerping van het beroep van Guy Verhulst tegen het besluit van 7 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen houdende weigering van een regularisatievergunning voor een uitbreiding van een duplexappartement aan Schuttershofstraat 20-22 te Antwerpen, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1007 en 1107/b.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 januari 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

III. Feiten

3. De verwerende partij is niet ingegaan op het verzoek van de eerste auditeur-afdelingshoofd om het volledig administratief dossier neer te leggen. Op basis van de onder meer door de verzoeker neergelegde stukken kunnen de gegevens van de zaak als volgt worden samengevat:

4. Op 17 juni 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de rechtsvoorganger van de verzoeker, de n.v. Den Theatre, een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw.

5. Op 23 september 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de voornoemde rechtsvoorganger van de verzoeker een regularisatievergunning voor het bouwen van een veranda op het dak.

6. Op 31 maart 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in tot het regulariseren van een uitbreiding van een duplexappartement op

een terrein gelegen aan de Schuttershofstraat 20-22 te Antwerpen, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1007 en 1107/b.

Het goed is overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg ‘Antwerpen-Binnenstad’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 maart 1980, gelegen in een woonzone A en een zone voor winkels. Het is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen, verkaveling.

7. Bij besluit van 7 mei 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de gevraagde vergunning.

De weigeringsbeslissing is als volgt gemotiveerd:

“De aanvraag vermeldt het regulariseren van een uitbreiding van een duplexappartement. Bij nazicht van de vergunning AN1/91/B/903 en DROV/AN1/93/B/1053 blijkt dat het gedeelte aangegeven als te regulariseren slechts een klein gedeelte omvat van de werken die werden uitgevoerd zonder vergunning. De gevelvormen en het volledige bouwvolume op het plat dak zijn niet aangegeven op de ingediende plannen en documenten. Het aantal woongelegenheden is eveneens gewijzigd. Het duplexappartement achteraan links op de vierde verdieping wordt gesplitst en gedeeltelijk samengevoegd met het dakvolume. De bestemming en toestand van het gelijkvloerse gedeelte van dit duplexappartement is nergens weergegeven. Stedenbouwkundig is elke toevoeging van het vergunde volume onaanvaardbaar. Het gebouw is nu reeds 2 verdiepingen hoger dan de linker- en rechterbuur en hoger dan de gemiddelde bouwhoogte in de onmiddellijke en verdere omgeving. De toegestane bouwhoogte in de vorige vergunning is reeds het maximale wat kan worden toegestaan. Elke vermeerdering overschrijdt de ruimtelijke draagkracht en is strijdig met de harmonieregel vastgelegd in artikel 2.1 van het bijzonder plan van aanleg Antwerpen-Binnenstad”.

8. Op 11 juni 2003 tekent de verzoeker beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen tegen de weigeringsbeslissing.

Hij voert hierbij het volgende aan:

“De beoordeling van de weigering zijn volgens onze mening eveneens gedeeltelijk onjuist:

- het aantal woongelegenheden is naar onze mening geen maatstaf tot weigering
- In de beoordeling van de weigering spreekt men van een onaanvaardbare toevoeging aan het vergunde volume met referentie de bouwhoogte !! Het is niet in de hoogte dat een uitbreiding gevraagd werd, maar in de breedte.
- Men spreekt in de weigering over (art. 2.1 alg.bep.) de dakvorm (twee vertrapte bogen boven elkaar)

Deze uitbouw werd vergund op 23/12/’93 en werd nu aangehaald als reden van weigering.

In de algemene conclusie spreekt men van misleidende informatie en conceptuele tekortkomingen in de plannen en documenten. Graag hadden wij vernomen dewelke deze zijn”.

9. Bij besluit van 6 mei 2004 willigt de bestendige deputatie het beroep niet in en verleent de gevraagde regularisatievergunning niet.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van het eerste en tweede middel

A. Standpunt van de partijen

10. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van “de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”. Meer bepaald stelt hij dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat enerzijds zijn beroepsgrievens, zoals geformuleerd in zijn bezwaarschrift, bij de beoordeling werden betrokken en dat hij anderzijds geen antwoord op die grieven kan terugvinden waardoor de verwerende partij een door hem “aangebracht feitelijk element heeft miskend, welk van doorslaggevend belang was”.

Hij licht het middel als volgt toe:

“Op straffe van miskenning van het wettelijk georganiseerd beroep, (dient) in het algemeen (...) te worden tegemoet gekomen aan de argumenten dewelke verzoekende partij heeft ingeroepen in de zin dat verzoeker minstens uit de motivering van het bestreden besluit moet kunnen afleiden waarom zijn argumenten, die overigens het voorwerp van de aanvraag in essentie betreffen, niet werden aangenomen. (...)

Dat dit a fortiori geldt wanneer in het beroep, in casu naar aanleiding van de georganiseerde hoorzitting, welomschreven argumenten zijn aangevoerd;

Dat verzoekende partij een juridische stavingsnota heeft neergelegd dewelke werd ondersteund door de bevindingen van een landmeter-expert onroerende goederen;

Dat derhalve de in algemene bewoordingen opgestelde beschouwing over de effecten van een vergunning, als zij al aan deze vergunning te wijten zijn, geen afdoende motivering vormen; dat een algemene overweging, zonder enige precisering of verwijzing naar een technisch rapport, deskundigenverslag of cijfermatige gegevens, terwijl in de loop van de procedure technische verslagen werden neergelegd die tot andere conclusies nopen, een te oppervlakkige motivering inhoudt om als afdoende te kunnen worden beschouwd; (...)

Dat het bestreden besluit het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming acht met de planologische voorschriften, doch bij het onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening de bouwhoogte van het appartementencomplex als onverenigbaar hiermee beoordeelt;

Dat geen andere elementen tot een onverenigbaarheid aanleiding hebben gegeven;

Dat nu juist met betrekking tot die bouwhoogte in de juridische nota evenals in de stedenbouwkundige nota van de technisch(e) raadsman van verzoekende partij essentiële bemerkingen en bevindingen werden opgenomen;

Dat bij nazicht immers de grotere bouwhoogte dan deze dewelke uit de voorgaande verleende vergunningen kon worden toegelaten, te wijten blijkt aan een overschrijding van de vergunde bouwhoogten in de onderste bouwlagen (i.c. onder de nok) van het complex;

Dat de aanvraag voorwerp van het administratief beroep echter een duplexappartement betreft op de vierde verdieping en het dakniveau zijnde boven de nokhoogte, zoals aangeduid in het technisch verslag neergelegd door verzoekende partij op de hoorzitting;

Dat immers het voorwerp van de vergunning dewelke hier diende te worden beoordeeld louter betrekking had op een aanvulling bij de bestaande bebouwing op het dakniveau, in de breedte en geenszins in de hoogte;

Dat klaarblijkelijk bij de voorgaande vergunningen verleend voor het gehele complex, een overtreding van de toegestane hoogte werd gerealiseerd bij de bouw van de onderste verdiepingen;

Dat bij de regularisatievergunning zoals zij aan de rechtsvoorganger van verzoekende partij werd afgeleverd op 23 september 1993 de hoogte zoals zij bestaat werd vergund, daar de toen bestaande toestand werd geconsacreerd, en het bestuur zich zodoende toen reeds uitsprak over de verenigbaarheid van de bouwhoogte met de goede ruimtelijke ordening;

Dat het voorgaande gesteund is op de bevindingen en opmetingen van een landmeter-expert zodoende dat het bestuur door eenvoudige opmeting van de bouwhoogte van de onderste verdiepingen had kunnen nagaan of het voorwerp van de aanvraag daadwerkelijk de bouwhoogte niet doet toenemen, en zodoende het voorliggende weigeringsargument manifest inpertinent zou maken;

Dat het bestuur echter niets ondernam en evenmin aangeeft waarom de bouwhoogte dan wel in weerwil van de bevindingen en argumenten van verzoekende partij, te wijten zou zijn aan het voorwerp van de aanvraag;

Dat de Bestendige Deputatie gemakkelijkschijnde aanneemt dat het voorwerp van de aanvraag aanleiding heeft gegeven tot een toename van de bouwhoogte; dat het bestreden besluit derhalve uitgaat van veronderstellingen;

Zodat, de in het middel opgenomen wettelijke bepalingen en beginselen zijn geschonden”.

11. In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “het continuïteits- en vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering en de materiële motiveringsplicht, genomen uit de miskennis van verworven rechten en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”. Meer bepaald stelt hij dat het bestreden besluit als enig weigeringsmotief “de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening weerhoudt”.

Het besluit stelt dienaangaande het volgende:

“In wezen werd de bestaande vergunde technische verdieping (5m²) verbouwd tot een extra woonniveau met een totale oppervlakte van 95m². Met het oog op de goede ordening van de plaats, is het niet toelaatbaar om bovenop een dakverdieping nog een extra verdieping te creëren, te weten dat het gebouw reeds nu twee verdiepingen hoger reikt dan de aanpalende gebouwen. De initieel toegestane bouwhoogte is te beschouwen als wat maximaal toelaatbaar is. De goede ordening van de plaats wordt in het gedrang gebracht”.

Hij licht het middel verder als volgt toe:

“de overheid die over een bouwaanvraag beslist, mag de eerder gegeven vergunningen niet voor onbestaande beschouwen, doch (dient) ze in tegendeel bij haar beoordeling (...) te betrekken. (...)

Dat de bestendige deputatie in weerwil hiervan het deel van het duplexappartement dat reeds bij vergunning verleend door besluit van 23 september 1993 miskent bij de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen;

Dat immers de volledig geconstrueerde dakoppervlakte van 95 m² door de bestendige deputatie wordt betrokken voor de afweging van de ruimtelijke gevolgen van de voorliggende aanvraag, terwijl slechts een deel van de dakconstructie hier voorwerp van uitmaakt;

Dat zodoende de verworven rechten uit deze voorgaande vergunning met de voeten worden getreden;

Dat in die zin de motivering van het bestreden besluit volledig tegenstrijdig is waar zij enerzijds in de premissen expliciet verwijst naar de regularisatievergunning van 23 september 1993, doch anderzijds in het dispositief op geen enkele wijze rekening houdt met de oppervlakte op het dakniveau dewelke hierdoor reeds werd toegestaan en getoetst aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;

Dat motieven onderling echter niet tegenstrijdig kunnen zijn en er uiteraard ook geen tegenstrijdigheid kan zijn tussen de motieven en het dictum, op straffe van schending van de formele motiveringsplicht, weerhouden in art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. (...)

Dat bovendien door de miskennen van de feitelijke gegevens zoals aangereikt door verzoekende partij in een juridische nota, ondersteund door een technisch verslag, het bestuur is uitgegaan van gegevens dewelke in feite foutief zijn; dat zij bovendien niet in redelijkheid op grond van de door haar weerhouden feitelijke elementen tot het bestreden besluit is kunnen komen;

Dat zodoende de formele motiveringsplicht daardoor alleen al werd geschonden; (...)

Dat de bestendige deputatie overigens als premisse aanhaalt dat het dakvolume tussen de eerste vergunning en nu met 95 m² is toegenomen en hieruit afleidt dat de bouwhoogte zou zijn toegenomen;

Dat niet kan worden ingezien hoe een toename van de oppervlakte, dewelke overigens deel uitmaakt van de aanvraag, noodzakelijk dient te leiden tot het besluit dat de bouwhoogte is toegenomen; dat gelet op de door verzoekende partij aangedragen elementen iedere normaal zorgvuldige overheid zich zou hebben onthouden van dit weigeringsmotief, althans in redelijkheid niet hiertoe zou kunnen komen;

Dat de motivering inzoverre zij verzoekende partij verwijt dat het appartementencomplex twee verdiepen teveel telt inpertinent en kennelijk onredelijk is daar het bestuur hiertoe klaarblijkelijk reeds vergunningen verleende; dat bovendien de aanvraag louter betrekking heeft op het duplexappartement en de uitvoering van de overige eenheden binnen het complex hier los van staat;

Dat het geheel van de motivering te kennen geeft dat het bestuur is willen terugkomen op eerdere vergunningsbeslissingen, met miskennen van het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel;

Dat inzoverre de bestendige deputatie een toename van de bouwhoogte opdraagt aan het voorwerp van de voorliggende vergunningsaanvraag het bestreden besluit eveneens kennelijk onredelijk is, en feitelijke grondslag mist;

Dat zij zodoende ten onrechte bevestigt hetgeen het college van burgemeester en schepenen reeds stelde dat de aanvraag niet correct en met de

werkelijkheid overeenstemmend zou zijn, doch ter zake geen enkele tegenindicatie opgeeft teneinde de door verzoekende partij ten overvloede aangedragen technische vaststellingen te contesteren;

Dat uit de in de beslissing opgenomen premissen niet in redelijkheid kan worden afgeleid dat de bouwhoogte is toegenomen; dat de vaste rechtspraak van Uw Raad nochtans in die zin is gevestigd dat de beslissing de juridische en feitelijke elementen moet vermelden waarop zij steunt en enkel met deze feitelijke gegevens rekening kan worden gehouden; dat zodoende de motivering in kwestie evenmin draagkrachtig is;

Zodat, de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen zijn geschonden”.

12. In de memorie van antwoord repliceert de verwerende partij voor wat betreft het eerste middel dat wel degelijk voldaan is aan de formele motiveringsplicht die tot doel heeft de aanvrager “toe te laten te achterhalen waarom een voor hem/haar ongunstige beslissing is genomen, derwijze dat hij/zij zich, met de ter beschikking staande rechtsmiddelen, kan verweren tegen die beslissing door aan te tonen dat de in de motivering tot uitdrukking gebrachte motieven niet opgaan”. Vervolgens verwijst zij naar de motivering in het bestreden besluit die volgens haar “duidelijk naar voor brengt dat de regularisatie niet toegestaan kan worden vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening”. De strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening is volgens haar driedelig, meer bepaald de hoogte van het gebouw dat nu reeds 2 verdiepingen hoger reikt dan de aanpalende gebouwen, de wijziging van het bouwvolume van 5m² tot om en bij de 95m² en het creëren van een extra woonniveau.

Tot slot stelt zij dat het middel betrekking heeft op de opportuniteit van de beslissing en dat het de Raad van State niet toekomt “zulks te toetsen, tenzij de beslissing kennelijk onredelijk is wat in casu niet het geval is”.

13. Aangaande het tweede middel repliceert de verwerende partij dat “er wel degelijk rekening is gehouden met de vergunningen ter zake” en er “niet redelijk betwist kan worden dat er een toename is van het bouwvolume in vergelijking met de afgeleverde vergunningen”. Die toename “overschrijdt de ruimtelijke draagkracht en is strijdig met de harmonisatieregels vastgelegd in artikel 2.1 van het bijzonder plan van aanleg Antwerpen binnenstad”. Voor het overige verwijst zij naar haar verweer bij het eerste middel.

14. De verzoeker dupliceert in de memorie van wederantwoord aangaande het eerste middel dat de formele motivering zowel hemzelf als de Raad van State “in staat (dient) te stellen na te gaan of de door verzoeker in het kader van het georganiseerde administratieve beroep ingeroepen argumenten überhaupt wel

bij de afweging van het bestuur werden betrokken, zeker wanneer deze elementen de juistheid van de feitelijke vaststellingen betreffen”.

Vervolgens stelt hij dat de bemerking van de verwerende partij dat “drie draagkrachtige motieven de beslissing zouden steunen, terwijl het middel zich enkel toespitst op één van deze drie” niet verhindert dat “het besluit is aangetast door een formeel motiveringsgebrek”.

Hij komt tot het besluit dat “enkel een vermeende en foutief voorgestelde toename van de bouwhoogte een breekpunt was voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in hoofde van het bestuur” aangezien “de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming en de decretale en reglementaire bepalingen” en dat de vergunningverlenende overheid geen rekening gehouden heeft met de voorafgaandelijk reeds verleende vergunningen, meer bepaald “met de regularisatievergunning verleend aan de rechtsvoorganger van verzoeker dd. 23 september 1993, waaruit op zich reeds de toename van de oppervlakte en de creatie van een additioneel woonniveau volgt”.

15. Aangaande het tweede middel dupliceert de verzoeker dat rekening moet worden gehouden met de bestaande regularisatievergunning voor wat betreft de reeds vergunde zithoek, alsmede het dakterras en dat “de impact van het reeds vergunde niet bijkomend (...) (mag worden) aangewend als weigeringsmotief voor een latere aanvraag”.

Voorts stelt hij dat de door de verwerende partij aangevoerde strijdigheid van het project met artikel 2.1 van het BPA ‘Antwerpen- Binnenstad’ een motief betreft die zij in haar memorie van antwoord toevoegt en waarmee bijgevolg geen rekening mag worden gehouden. Hetzelfde geldt volgens hem voor “de post-factum beschouwingen” waarmee de verwerende partij “de toename van het bouwvolume” relateert aan de “bebouwde oppervlakte” en dit als weigeringsmotief in de plaats stelt van de werkelijke motivering die is weergegeven in het bestreden besluit.

16. In de laatste memorie voegt de verzoeker er nog aan toe dat hij “op geen enkele wijze (...) uit de gehanteerde motivering (kan opmaken) om welke redenen geen rekening werd gehouden met de verworven rechten uit de reeds toegekende stedenbouwkundige vergunningen en om welke redenen, die de goede ruimtelijke ordening aanbelangen, de stedenbouwkundige beleidsinzichten zouden gewijzigd zijn ten aanzien van deze voorgaande stedenbouwkundige vergunningen”. Volgens hem blijkt uit het bestreden besluit geenszins dat de vergunningverlenende overheid “zelfs maar kennis had van de stedenbouwkundige vergunning van 1992

die krachtens de tekst betrekking had op een uitbreiding zoals verleend aan een rechtsvoorganger van verzoekende partij (N.V. Den theater)”.

B. Beoordeling

17. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : de motiveringswet) bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de motiveringswet een wet is van suppletoire aard.

Het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

18. Het bestreden besluit overweegt aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“Uit de gegevens van de zaak blijkt dat op de bouwplaats vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een flatgebouw met een dubbel gelijkvloers, bovenliggend drie verdiepingen en een duplexappartement onder een halfroond dak. De noklijn bevindt zich op 19m50. Op de initiële plannen werd op de dakverdieping een kleinschalige technische verdieping ingeplant (2x2m50) met ruimte voor een liftmachinekamer en een trap. Deze technische verdieping werd groter uitgevoerd dan voorzien op het plan.

Op 2 maart 1993 werd proces-verbaal opgesteld voor het zonder vergunning plaatsen van een metalen constructie op het dak en uitbreiden van het vergunde volume. De werken werden stilgelegd, waarna een regularisatie-aanvraag volgde. Het schepencollege heeft op 23 september 1993 vergunning verleend voor een volume op het dak met afmetingen 6m70x9m, met als functies

liftmachinekamer/zithoek (opgevat als veranda). Het overige deel van het dak werd ingericht als daktuin en dakterras.

De huidige aanvraag strekt tot de regularisatie van een bijkomende ruimte met afmetingen $\pm 10\text{m}51 \times 9\text{m}80$, waar volgens het plan een keuken, eetplaats en zitplaats in werden ondergebracht. Het duplexappartement achteraan links op de vierde verdieping wordt gesplitst en gedeeltelijk samengevoegd met het dakvolume.

In wezen werd de bestaande vergunde technische verdieping (5m^2) verbouwd tot een extra woonniveau met een totale oppervlakte van $\pm 95\text{m}^2$. Met het oog op de goede ordening van de plaats, is het niet toelaatbaar om bovenop een dakverdieping nog een extra verdieping te creëren, te weten dat het gebouw reeds nu 2 verdiepingen hoger reikt dan de aanpalende gebouwen. De initieel toegestane bouwhoogte is te beschouwen als wat maximaal toelaatbaar is. De goede ordening van de plaats wordt in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden”.

19. In zijn eerste middel voert de verzoeker aan dat “geen andere elementen tot een onverenigbaarheid aanleiding hebben gegeven” dan “de bouwhoogte van het appartement”. De te regulariseren woonoppervlakte die een extra verdieping creëert werd echter onverenigbaar geacht met de goede ordening van de plaats.

Het eerste middel mist feitelijke grondslag vermits het van een verkeerde feitelijke premisse vertrekt.

20. Een burger kan zich beroepen op verwachtingen geput uit een constante, wettige gedragslijn van de overheid. Even goed houden, naast uiteraard het legaliteitsbeginsel, de regelen van een behoorlijk burgerschap in dat een burger de wet naleeft, en, toegepast op het voorliggende geval, dat die burger, wanneer hij werken wil uitvoeren waarvoor de decreetgever een voorafgaande vergunning vereist, die vergunning ook aanvraagt en een gunstige beslissing dienaangaande afwacht alvorens de werken uit te voeren. Wanneer hij meent zich op dergelijke verwachtingen te kunnen beroepen, dient hij deze aan te voeren tijdens de decretaal voorgeschreven vergunningsprocedure. Hij kan zich derhalve, nadat hij eigengereid vergunningsplichtige handelingen heeft gesteld zonder de vereiste vergunning, naar aanleiding van het niet-inwilligen van een later ingediende regularisatieaanvraag, niet beroepen op vermeende verwachtingen, zowel bestaande op het ogenblik van het stellen van die handelingen, als, nog veel minder, op “verwachtingen” die nadien zouden zijn ontstaan. Bijgevolg kan de verzoeker zich in casu niet op ontvankelijke wijze op het “vertrouwensbeginsel” beroepen.

Het rechtszekerheidsbeginsel laat niet toe om af te wijken van de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften.

21. Voorts is de verwerende partij, als orgaan van het actief bestuur, niet verplicht op alle argumenten van de verzoeker te antwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen die beslissing is verantwoord.

22. Het bestreden besluit stelt dat de te regulariseren uitbreiding voor gevolg heeft dat er “een extra woonniveau met een totale oppervlakte van +/- 95 m²” wordt gecreëerd en dat “gelet op de goede ordening van de plaats, het niet toelaatbaar is om bovenop een dakverdieping nog een extra verdieping te creëren”, gezien het gegeven dat “het gebouw nu reeds 2 verdiepingen hoger reikt dan de aanpalende gebouwen”.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zowel rekening te worden gehouden met de nieuw te vergunnen constructies als de reeds bestaande ingeval de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van een bepaalde constructie.

De middelen zijn ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

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

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

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

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens