RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 202.764 van 2 april 2010
in de zaak A. 169.609/X-12.666.

In zake: François LAUREYS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Piet Rotsaert
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Beneluxpark 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willem Slosse
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Brusselstraat 59
bij wie woonplaats wordt gekozen

Verzoekster tot tussenkomst:

de n.v. DRICO
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Luc Schuermans en Jan Surmont
kantoor houdend te 2300 TURNHOUT
de Merodelei 112
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 januari 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 oktober 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en vernietiging van het besluit van 24 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een bestaande woning met bijgebouwen op een perceel gelegen te Olen, Dorp, kadastraal bekend sectie G, nr. 442/m.

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.

De verzoekster tot tussenkomst heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 15 juni 2006.

Auditeur Barbara Speybrouck 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 29 januari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gunter Maes, die loco advocaat Piet Rotsaert verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Astrid Gelijkens, die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wendy Gillard, die loco advocaten Luc Schuermans en Jan Surmont verschijnt voor de verzoekster tot tussenkomst, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck 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

3.1. De verzoeker is eigenaar van een woning gelegen te Olen, Dorp, op een perceel kadastraal bekend sectie G, nr. 442/m.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of vergunde verkaveling.

3.2. Linksaanpalend bevindt zich een onbebouwd perceel, eigendom van de n.v. DRICO, waarvoor op 27 maart 2003 een stedenbouwkundig attest wordt verleend dat voorziet in "het oprichten van een woning, bestaande uit twee bouwlagen, onder zadeldak, waarbij het gelijkvloers een commerciële functie zou vervullen. De kroonlijsthoogte wordt voorzien op 7,01m, de nokhoogte op 11,41m en het gebouw zou een diepte van 20m hebben".

3.3. Op 2 maart 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoeker en zijn echtgenote een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een bestaande woning + bijgebouwen" op het betrokken perceel.

3.4. Het instituut voor het Archeologisch Patrimonium stelt op 19 maart 2001 "geen enkel bezwaar (te) hebben tegen de geplande werken".

3.5. De afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen adviseert de aanvraag op 21 maart 2001 voorwaardelijk gunstig.

3.6. Op 27 maart 2001 verleent de brandweer van Herentals een voorwaardelijk gunstig advies.

3.7. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 8 maart 2001 tot 12 april 2001, wordt één bezwaarschrift ingediend, door de n.v. DRICO.

3.8. Op 12 april 2001 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Olen een ongunstig advies uit.

3.9. Op 13 mei 2003 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

> "Het dossier bevat te weinig gegevens om een gefundeerd stedenbouwkundig advies uit te brengen en dient te worden aangevuld met plannen van de toestand voor verbouwing en uitbreiding. Op het plan van de huidige toestand dient bovendien duidelijk te worden aangeduid voor welke delen van het gebouw en/of welke gebouwen de regularisatie wordt aangevraagd en welke delen van het gebouw worden geacht te zijn vergund".

3.10. Bij schrijven van 25 maart 2004 maakt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Olen de "nieuwe elementen en aangepaste plannen" over aan de gemachtigde ambtenaar, met het verzoek "tot herziening van dit dossier".

Uit de voormelde gegevens blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van de uitbreiding van een bestaande woning en van de oprichting van een garage met carport, alsook op de regularisatie van inrichtingswerkzaamheden. Meer bepaald blijkt dat de bestaande woning is verbouwd en uitgebreid tot een meergezinswoning met drie woongelegenheden (twee appartementen en een studio).

3.11. Op 11 mei 2004 stelt de gemachtigde ambtenaar onder meer het volgende in zijn advies over de aanvraag:

> "De regularisatie van de achterbouw kan niet aanvaard worden. De aanvraag overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied en brengt het huidige en toekomstige woongenot van de bewoners van het perceel zelf en de aanpalende percelen in het gedrang. Gelet op de grootte en vorm van het perceel, en de aard en schaal van de omliggende bouwvormen, is het ontwerp door intensief gebruik en volume, niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige kenmerken van deze omgeving; de goede uitbouw van het plaatselijk woongebied komt in het gedrang.
>
> De regularisatie van de inrichtingswerkzaamheden binnen het vergund geachte volume brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.
>
> De regularisatie van de garage met carport brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang".

3.12. Bij besluit van 24 juni 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Olen wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor "de regularisatie van het uitbreiden van een bestaande woning met achterbouw" enerzijds en wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor "de regularisatie van de inrichtingswerkzaamheden binnen een bestaande vergund geachte woning" en voor "de regularisatie van een garage met carport" anderzijds.

3.13. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing wordt door de verzoeker op 19 juli 2004 beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

3.14. Ondertussen veroordeelt het hof van beroep van Antwerpen de verzoeker en zijn echtgenote, in het kader van het burgerlijk rechtsgeding dat door hen werd ingeleid teneinde een vergoeding te bekomen voor de schade die zij hebben geleden naar aanleiding van afbraakwerken door de n.v. DRICO uitgevoerd op het aanpalende perceel, in een arrest van 17 mei 2004 tot "de afbraak van de loods (achterbouw) (...) binnen een termijn van één jaar na de betekening van onderhavig arrest op straffe van een dwangsom". Verder wordt in dit arrest bepaald dat de verzoeker en zijn echtgenote "zich geldig (...) kunnen kwijten van de voormelde veroordeling tot afbraak door de overlegging aan (de n.v. DRICO) van een regularisatievergunning voor het bouwwerk in kwestie, afgegeven door de stedenbouwkundige overheid, samen, in voorkomend geval, met de uitvoering van de werken die hen krachtens de regularisatievergunning zouden worden opgelegd".

3.15. Bij besluit van 24 maart 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep van de verzoeker in en wordt de gevraagde vergunning verleend voor het geheel.

3.16. Op 26 mei 2005 stelt de gemachtigde ambtenaar bij de bevoegde Vlaamse minister beroep in tegen de voormelde beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

3.17. Op 24 juni 2005 zendt de verzoeker de bevoegde Vlaamse minister een nota met overtuigingsstukken "ter ondersteuning van de weerlegging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar".

3.18. Bij het bestreden besluit van 28 oktober 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd en wordt het besluit van 24 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen vernietigd.

IV. Tussenkomst

4.1. De n.v. DRICO wenst tussen te komen in het geding. Zij voegt bij haar verzoekschrift tot tussenkomst enkel een "procesvolmacht" die is ondertekend

door Ida DRIESSEN, bestuurder. Dit stuk is niet van aard aan te tonen dat door het bevoegde orgaan van de n.v. DRICO tijdig werd beslist in rechte te treden.

4.2. In haar verslag heeft de auditeur de verzoekster tot tussenkomst verzocht “ten laatste op het ogenblik van de laatste memorie de vereiste stukken dienaangaande neer te leggen, bij gebreke waarvan tot de niet ontvankelijkheid van de tussenkomst zal worden besloten”.

De verzoekster tot tussenkomst heeft geen passend gevolg gegeven aan dit verzoek.

4.3. Het verzoek tot tussenkomst is niet ontvankelijk.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

5.1. De verzoeker leidt een enig middel af uit de schending van “de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel en het beginsel van zorgvuldigheid en behoorlijke feitenvinding”. Hij verwijst naar de “omstandige nota” die zijn raadsman tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft ingediend en waarin “erop gewezen (wordt) dat er in de omgeving wel degelijk meerdere constructies bestaan en vergund werden die een grotere bouwdiepte dan 20 meter hebben en die gekenmerkt worden door een hoge graad van bebouwing”. Hij betwist dat de vaststelling in het bestreden besluit dat deze constructies onder meer “een vrijstaande, op 3 meter van de perceelsgrenzen blijvende uitbreiding”, dan wel “een breder en dieper terrein (...) met ruimere mogelijkheden” betreffen, volstaat om te stellen dat deze bebouwing niet als precedent kan gelden in zijn situatie, vermits hij van oordeel is dat “de argumentatie om de vergelijking te ontkrachten niet redelijk te vatten valt”. De verzoeker betoogt dat “geen enkel objectief criterium aangeduid wordt waaruit verzoeker zou kunnen begrijpen waarom zijn bouwprogramma te zwaar bevonden wordt ten opzichte van de andere constructies waarnaar verzoeker omstandig verwezen heeft in zijn nota voor de hoorzitting” en dat “niet valt in te zien waarom voor de andere constructies (...) een hoge graad van bebouwing geaccepteerd wordt, en voor het perceel van verzoeker deze graad van bebouwing te zwaar bevonden wordt”. Voorts voert hij aan dat de overweging in het bestreden besluit dat de bestaande bebouwing een duidelijke belasting op het links aangrenzend perceel legt “kennelijk onredelijk aandoet, vermits er geen zichten genomen worden aan die perceelszijde en de achterbouw

volledig plat is". Ten slotte laat de verzoeker gelden dat hij "hoge eisen mag stellen aan de motivering van het besluit, vermits de stedenbouwkundige ordening ter plaatse op zich de constructie, waarvan de regularisatie gevraagd wordt, toelaat".

Beoordeling

5.2.1. De verwerende partij werpt op dat de verzoeker nalaat te verduidelijken in welke zin de door hem aangevoerde beginselen zouden zijn geschonden.

De exceptie is niet gegrond. Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt immers dat de verzoeker het oordeel van de verwerende partij omtrent de onaanvaardbaarheid van de bouwdiepte van de achterbouw en de graad van bebouwing, zoals weergegeven in het bestreden besluit, kennelijk onredelijk en onduidelijk vindt, alsook niet gesteund op enig objectief criterium. Het is ook in die zin dat de verwerende partij het middel heeft begrepen en omstandig heeft besproken.

5.2.2. Zoals uit de gegevens van de zaak blijkt, betreft de betwisting de regularisatie van de achterbouw.

In het bestreden besluit worden de feitelijke gegevens van deze achterbouw, die door de verzoeker niet worden betwist, als volgt weergegeven:

> "Overwegende dat deze achterbouw is geplaatst tot tegen de linker zijdelingse perceelsgrens en een breedte heeft van 5 meter bij een lengte, langs betrokken erfscheiding, van 14,14 meter; dat deze constructie waarvan de bouwhoogte van 4 tot 3 meter zou verlaagd worden, aansluit achter de oorspronkelijke hoofdbebouwing aan de straat die op haar bestaande bouwdiepte van 22 meter als vergund kan beschouwd worden, dit blijkens de duidelijke dossiergegevens op dit punt; dat in deze achterbouw de slaapvertrekken en badkamer van de tweede, achterliggende woongelegenheid zijn ondergebracht; waar aan de straatzijde de vroegere handelszaak is omgevormd tot een kleine zelfstandige wooneenheid; dat de achterbouw nu in aanvraag begint op 17,80 uit de rooilijn, en dus de totale bouwdiepte in de linker perceelsgrens tot 31,94 meter brengt;
>
> Overwegende dat de aanvraag zich situeert op het dorpsplein, in volle centrum van de gemeente; dat het perceel vooraan 5,5 meter breed is maar naar achteren in twee trappen verbreedt, zodat ter hoogte van de te regulariseren constructie het eigendom 10 meter breed is".

Omtrent de bestaanbaarheid van deze achterbouw met de goede plaatselijke aanleg wordt in het bestreden besluit het volgende overwogen:

> "Overwegende dat bij de afweging of het gebouw nog bestaanbaar is met de goede plaatselijke aanleg zowel de omgeving als de specifieke eigen perceelsconfiguratie dient bekeken; dat inderdaad in de woonkern gelijkaardige

gelijkvloerse bouwdiepten voorkomen en dat nog recentelijk aan de heer Matheussen Timmy stedenbouwkundige vergunning is gegeven voor het uitbreiden van een woning met handelsruimte aan de Oosterwijkseweg nr. 1; dat deze stedenbouwkundige vergunning evenwel een vrijstaande, op 3 meter van de perceelsgrenzen blijvende uitbreiding inhoudt; dat de andere door de aanvrager aangehaalde oudere bouwvergunning Immo Color, daterend van november 1993, een breder en dieper terrein betreft met ruimere mogelijkheden; dat deze verwijzingen dus niet als precedent kunnen gelden in huidige situatie;

Overwegende dat de inbreng van een volwaardige woongelegenheid achter de hoofdbouw, dit in een zijdelings uitspringende hoek van het eigendom, over een breedte van 3 meter als het ware onmiddellijk achter de strook voor hoofdgebouwen op het links aangrenzend terrein, een duidelijke belasting op dit laatstvermeld eigendom legt; dat een volwaardig woongebruik zo diep in de strook die ook in volle gemeentecentrum, een zekere openheid moet bewaren om in algemene zin voldoende vrije ruimte, beluchting en bezonning van het plaatselijk binnengebied te waarborgen, niet alleen de eigen perceelsopvatting bezwaart maar ook de algemene configuratie van betrokken bouwblok degradeert; dat de voorgestelde hoogte van drie meter, en de afwerking van de genoemde 3 meter zijdelingse insprong bij middel van stroken asfalt, evenmin een evenwichtige uitwerking inhouden;

Overwegende dat uit oogpunt van goede ordening ook wordt vastgesteld dat het perceel langs de rechterzijde reeds is bezet door een hoofdbouw, over twee bouwlagen, tot 21,50 meter diepte; dat achteraan de geregulariseerde garage annex carport staan; dat het geheel dus reeds een intensieve bezetting en gebruik kent; dat het eigendom door de tweede woongelegenheid een zwaar bouwprogramma omvat; dat in die zin de goede plaatselijke ordening wordt verstoord zodat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is".

5.2.3. De verzoeker komt er in zijn uiteenzetting niet toe enige concreet onderbouwde kritiek te leveren op de voormelde overwegingen.

De verzoeker betwist niet dat de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een woning met handelsruimte aan de Oosterwijkseweg, waarnaar het bestreden besluit verwijst, betrekking heeft op "een vrijstaande, op 3 meter van de perceelsgrenzen blijvende uitbreiding", dit in tegenstelling tot de door de verzoeker gerealiseerde uitbreiding. Evenmin betwist hij dat de andere aangevoerde bouwvergunning, daterend van november 1993, is verleend voor "een breder en dieper terrein (...) met ruimere mogelijkheden" dan dat van de verzoeker. De verzoeker toont dan ook niet aan dat de overweging dat "deze verwijzingen dus niet als precedent kunnen gelden in de huidige situatie" kennelijk onredelijk zou zijn. Hij verwijst dienaangaande louter naar de "omstandige nota" die zijn raadsman tijdens de beroepsprocedure heeft ingediend, doch laat na zijn stelling met concrete en precieze gegevens uit deze nota te onderbouwen. Het komt niet aan de Raad van State toe de voormelde nota en de daarbij neergelegde overtuigingsstukken zelf te onderzoeken en na te gaan op welke punten het oordeel van de verwerende partij in dit verband al dan niet kennelijk onredelijk en onduidelijk zou zijn.

Met betrekking tot de overweging in het bestreden besluit dat de bebouwing een duidelijke belasting legt op het links aanpalende perceel, beperkt de verzoeker zich tot de stelling dat dit oordeel “kennelijk onredelijk aandoet, vermits er geen zichten genomen worden aan die perceelszijde en de achterbouw volledig plat is”. Gelet op de bijgebrachte plannen, waaruit de ligging van de achterbouw ten opzichte van het links aanpalende perceel blijkt, is deze argumentatie geenszins van aard de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen. De aanvullingen die de verzoeker in dit verband in zijn laatste memorie nog doet, met name dat “de betrokken constructie nu niet en bij vergunning evenmin uitzicht zal hebben op het links aangrenzend perceel”, dat het linkse perceel “wel integendeel (...) precies door die bebouwing een afscherming of extra privacy (bekomt)”, dat “door de gevraagde hoogtebeperking van 4 meter naar 3 meter (...) er ook helemaal geen sprake kan zijn van voor de linkerbuur hinderlijke lichtbeneming en/of uitzichtbeneming” en dat “het linker perceel een normale scheidingsmuur dient te tolereren en dat aspect nooit aldus beoordeeld werd”, volstaan daartoe evenmin.

Ten slotte kan de verzoeker evenmin worden gevolgd waar hij stelt dat “geen enkel objectief criterium” wordt aangeduid met betrekking tot het te zware bouwprogramma op zijn perceel. Uit de aangehaalde motivering blijkt duidelijk waarom de verwerende partij van oordeel is dat de eigendom van de verzoeker door een tweede woongelegenheid zo diep in de strook een te zwaar bouwprogramma bevat. Noch de stelling van de verzoeker in zijn laatste memorie dat “deze beoordeling (...) onverzoenbaar (lijkt) met het feit dat de strook grond op die plaats nog een vrije ruimte van 7 meter voorziet”, noch de vergelijking die daarbij wordt gemaakt met “een diepere bebouwing met een zijdelingse afstand van maar 3 meter” die door de verwerende partij wel “als afdoende (werd) beoordeeld”, toont de onredelijkheid van dit oordeel aan.

5.2.4. Het enig middel is ongegrond.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. DRICO tot tussenkomst in het geding wordt niet ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

De verzoekster tot tussenkomst wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**