

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 102.321 van 21 december 2001
in de zaak A. 109.804/X-10.541.**

In zake : Eric MEEUS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat V. GOOSSENS,
kantoor houdende te 2640 MORTSEL,
Prins Leopoldlei 81

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Eric MEEUS op 3 september 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 2 juli 2001 waarbij geweigerd wordt een certificaat op te stellen zoals bedoeld in artikel 158, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 voor een bouwmisdrijf betreffende een woning gelegen te Schilde aan de Wijnegemstraat 21-23, kadastraal gekend Sectie C, nr. 7R;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 november 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 december 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Y. LOIX die, loco Advocaat V. GOOSSENS verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat P. LEFRANC, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de feitelijke omstandigheden van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

Het betrokken perceel met woning is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied in "functie van de weg en dieperliggend agrarisch gebied".

Het was eerder al het voorwerp van een vergunningsprocedure.

De vorige eigenaar, Sofoklis BOUGOS, verkreeg op 28 juni 1988 van het college van burgemeester en schepenen van Schilde de vergunning tot het verbouwen van een bestaande woning op voormeld terrein.

Op 18 juli 1988 beslist de gemachtigde ambtenaar tot de schorsing van de bouwvergunning. Hij motiveert zijn beslissing als volgt :

"De aanvraag brengt de goede aanleg van de omgeving in het gedrang : gelet op de achteringelegen inplanting in de strook voor binnenplaatsen en tuinen kunnen geen verbouwingswerken meer worden toegelaten.
Tevens is het bouwaanvraagdossier onvolledig".

Op 9 augustus 1988 beslist het college van burgemeester en schepenen van Schilde tot de intrekking van de vergunningsbeslissing.

Op 2 oktober 1991 wordt de notariële akte verleden waarbij de echtgenoten BOUGOS het woonhuis verkopen aan verzoeker en zijn echtgenote.

Onder de voorwaarden waaronder de koop gesloten wordt is onder andere vermeld :

"Indien het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper".

Op 24 juli 2000 (datum ontvangstbewijs) dient verzoeker een aanvraag in tot het bekomen van een regularisatievergunning.

In de beschrijvende nota gevoegd bij de bouwaanvraag wijst verzoeker erop dat de in 1988 uiteindelijk niet vergunde werken toch werden uitgevoerd door de vorige eigenaar en dat verzoeker niet op de hoogte was van deze situatie toen hij het goed aankocht.

Voorts vermeldt hij :

"De bedoeling van huidige volledige bouwaanvraag tot regularisatie is juist om de bestaande onduidelijke situatie in overeenstemming te brengen met de wettelijke en ruimtelijke context.

Immers de uitgevoerde werken door de vorige eigenaar betroffen enkel het saneren en gezond maken van de bestaande constructie, nl. aanbrengen van een spouwmuur met nieuwe gevelsteen rondom het bestaand volume, plaatsen van een nieuw dak en enkele kleine constructieve ingrepen binnenin om ruimten te verbinden en te vergroten + het uitbreiden aan de achterzijde van een reeds overdekte binnenkoer die ruimtelijk geen enkele hinder veroorzaakt aan de omliggende bebouwing.

De huidige eigenaars hebben enkel binnen in de woning verfraaiingswerken uitgevoerd zonder de ruimtelijke context of de reeds bestaande bestemming te wijzigen".

De werken vonden plaats in woongebied.

De aanvraag wordt met een gunstig pre-advies van het college van burgemeester en schepenen doorgestuurd naar de gemachtigde ambtenaar.

Op 2 juli worden twee beslissingen genomen, enerzijds de weigering tot vergelijk door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, dit is de bestreden beslissing, en anderzijds een ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

In de weigering tot vergelijk wordt onder meer gezegd dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Er wordt dus verwezen naar de eerdere weigering van bouwvergunning in 1988 en de reden hiervoor.

Verder wordt gesteld :

"De verbouwde woning bevindt zich in tweede bouwstrook ten opzichte van de weg. De bestendiging van deze situatie brengt de goede ruimtelijke ordening in gedrang. Door zijn ligging grenst het perceel bovendien niet aan een voldoende uitgeruste weg.

(...)

De aanvraag is onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening".

Het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar is op een zelfde wijze gemotiveerd. Er wordt aan toegevoegd dat inzake de regularisatie het certificaat van de Gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur niet werd bekomen.

Op 9 juli 2001 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde tot de weigering van de regularisatievergunning. Het steunt zijn beslissing op het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Met een aangetekende brief van 29 augustus 2001 tekent verzoeker tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie. Verzoeker verklaart ter zitting dat hij in deze procedure wacht op een oproeping om te worden gehoord.

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk zou zijn; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zou opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, verzoeker doet gelden wat volgt :

"Het ernstig nadeel

Dat het nadeel ernstig is, kan moeilijk weersproken worden. Verzoekende partij is eigenaar van een vergunde (in de zin van het stedenbouwdecreet) woning door aankoop in 1991. Daaraan is door de vorige eigenaar een kleine verbouwing uitgevoerd in het verleden waarvoor een bouwvergunning werd verleend die nadien door de minister werd vernietigd. Verzoekende partij was hiervan niet op de hoogte. De administratie van stedenbouw aanziet zijn woning hierdoor als onvergund. Verzoeker verneemt dit alles nu hij naar aanleiding van de verkoop van de woning, en gezien het huidige handhavingbeleid, een preciese stedenbouwkundige situatie van de woning aan de nieuwe eigenaar moet meedelen. Door deze situatie wordt de woning quasi onverkoopbaar, tenzij zij uiteraard onder de waarde zou worden verkocht. Hierdoor wordt aan verzoeker de handelingsvrijheid ontnomen om zijn eigendom op de markt van het onroerend goed als een (verkoopbaar) goed aan te bieden. De noodzaak tot

verkoop is dat, gezien de bescheiden omvang van de woning, de configuratie ervan, de ligging én de uitbreidingsmogelijkheden ervan, in conflict komen met de gezinssituatie van verzoekende partij, enerzijds en de financiële mogelijkheden anderzijds. Er zijn slechts twee slaapkamers in de woning. Verzoekende partij heeft twee kinderen : een zoon van elf en een dochtertje van 8 jaar. Zij delen een slaapkamer. Om evidente redenen zoekt verzoekende partij op korte termijn een oplossing naar een grotere woning. Deze woning verlaten zonder ze te kunnen verkopen, plaatst verzoekende partij voor een onmogelijke opgave. Er is zonder de minste twijfel een ernstig, moreel en familiaal nadeel. Dat is ontstaan en wordt in stand gehouden door het bestreden besluit. Zolang het aangevochten besluit niet geschorst wordt, en derhalve 'blijft bestaan' blijft ook dat nadeel bestaan.

Een ander aspect van nadeel is de rechtsonzekere situatie waarin verzoekende partij door de aangevochten akte is tot stand (lees : terecht) gekomen en die van hem, hoewel hij volkomen te goeder trouw is, toch een strafrechtelijk vervolgbaar 'object' maakt. Ook dat nadeel is ernstig, volgt rechtstreeks uit de aangevochten akte en bezwaart verzoekende partij in sterke mate.

Moeilijke herstelbaarheid

Het nadeel is helemaal niet te herleiden tot een financieel nadeel. Verzoekende partij heeft een jong gezin. Het bevindt zich in de periode waarin de meeste gezinnen zich op definitieve wijze trachten 'uit te bouwen'. Precies in deze periode worden zij geconfronteerd met moeilijkheden die hun plannen dwarsbomen. Precies in deze periode wordt de toekomstige ontplooiing van het gezin in belangrijke mate bepaald. Verzoekende partij dreigt hierin op onherstelbare wijze te worden beknót.

Er is een zeer zware morele en psychologische druk waarin het gezin van verzoekende partij terecht is gekomen. Zelfs al wordt die weggenomen door een latere vernietiging van de aangevochten akte, dan nog zal de psychologische problematiek die vandaag afstraalt naar het ganse gezin en ouders en kinderen bezwaart, niet meer weg te nemen zijn. De tijd die voorbij is komt niet terug. Ontplooingsmogelijkheden die met jaren vertraging worden aangevat, kunnen niet meer hetzelfde resultaat bereiken. Wat onmogelijk herstelbaar is, is de familiale ontplooiing die in de weg wordt gestaan. De sfeer in het gezin wordt aangetast door de rechtsonzekerheid en door de onmogelijkheid tot verkoop. De ontplooingsmogelijkheden van de kinderen kunnen binnen acht jaar post factum niet meer worden hersteld door een vernietigingsarrest dat rechtsherstel zou geven. Het moreel en psychologisch nadeel kan niet hersteld worden. Hierdoor lijdt verzoekende partij, als gezinshoofd, uiteraard rechtstreeks zeer zwaar onder. Het tast zijn 'persoonlijkheid' aan, zijn gemoed, zijn weerbaarheid. Dat heeft op zich weer gevolgen voor het gezin. Er is een spiraal die slechts door een schorsing kan doorbroken worden.

Verzoeker meent dan ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden dat geen financieel nadeel is";

Overwegende dat verzoeker in 1991 eigenaar is geworden van het onroerend goed; dat hij bij de aankoop ervan had kunnen weten dat het goed, wat de stedenbouwkundige vergunningstoestand betreft, behept was met een gebrek; dat hij zich blijkbaar onvoldoende geïnformeerd heeft over de stedenbouwkundige toestand van de verbouwingswerken die waren uitgevoerd door de vorige eigenaar; dat hij bovendien in de koopakte afstand heeft gedaan van elk mogelijk verhaal tegen de verkoper "wanneer het eigendom mocht getroffen zijn door besluiten (...) inzake

ruimtelijke ordening of stedenbouw" : dat het verzoeker het nadeel enkel aan zichzelf te wijten heeft;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17 § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat de vordering tot schorsing moet worden verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig december tweeduizendeen, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.