

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.094 van 15 april 2008
in de zaak A. 186.100/X-13.557.**

In zake :

1. Gudrun VAN BRANDEN,
2. Pieter VERSCHRAEGEN,
wonende te 9160 LOKEREN,
Vrijheidsplein 14

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de n.v. WOONBUREAU,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. DE SMEDT,
kantoor houdende te 9160 LOKEREN,
Roomstraat 40.

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

Gezien het enig verzoekschrift dat Gudrun VAN BRANDEN en Pieter VERSCHRAEGEN op 30 november 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 20 september 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan de n.v. WOONBUREAU van de stedenbouwkundige vergunning “voor wat betreft de bouwbreedte in de strook voor bijgebouwen” en houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het terras, de tuinmuur en de buitentrap voor een woning gelegen te Lokeren, Vrijheidsplein 15, kadastraal bekend sectie E, nr. 70/f;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 januari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 februari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van de verzoekende partijen, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat W. DE LANGHE, die loco advocaat G. DE SMEDT verschijnt voor de tussenkomen de partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

Gelet op artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1.1. Op 23 juli 1992 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren aan de b.v.b.a. KEPPENS GEBROEDERS, thans de n.v. WOONBUREAU, een voorwaardelijke bouwvergunning strekkende tot het bouwen van een woning met kantoor te Lokeren, Vrijheidsplein 15, kadastraal bekend sectie E, nr. 70/f.

De bouwvergunning voorziet een hoofdgebouw dat tot 12 m diep mag worden uitgebouwd en aansluitend een bijgebouw langs de linkerperceels grens van 5,60 m breed en 7,40 m diep.

Bij de uitvoering van de werken wordt het bijgebouw wederrechtelijk over de volle perceelsbreedte van 9,20 m opgetrokken en wordt het plat dak ingericht als toegankelijk terras. Hierdoor bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers 20 m.

1.2. Het perceel is volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren dat werd vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen in een woongebied.

1.3. Het is tevens gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg “nr. 5/4 GEDEMPTE LEDEBEEK”, goedgekeurd initieel bij koninklijk besluit van 6 mei 1963 en na herziening bij ministerieel besluit van 6 april 2004.

Het BPA geeft voor het voormelde perceel eensdeels “12 m aaneengesloten bebouwing” aan met volgende voorschriften: “3 bouwlagen + hellende bedaking; bouwdiepte gelijkvoers + verdieping min 10,00 m - max. 12,00 m”, en anderdeels daarop aansluitend “8,00 m strook voor bijgebouwen” met de volgende voorschriften: “1 bouwlaag + plat dak of hellend dak; Kroonlijsthoogte 3,00 m; bezetting 70%; inplanting t.o.v. zijkavel 0/3 m”.

1.4. De woning van de verzoekers bevindt zich op het rechts aangrenzende perceel.

1.5. De verzoekers ondertekenen op 23 januari 1993 een schriftelijke verklaring die zij later intrekken, en waarin zij

“zich bij deze uitdrukkelijk akkoord (verklaren) dat in de nieuwbouw-woning-kantoor in oprichting (...) de achterbouw - in tegenstelling van wat voorzien is in de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen BPA - zal gebouwd worden over de volledige breedte van het perceel.

De muur boven het dak van de achterbouw zal op de scheidingslijn max. 2 m. boven het dak gebouwd worden op kosten en zorgen van de bouwheer (...)

De bouwheer Gebroeders Keppens BVBA zal hiervoor de vergunning aanvragen conform de wettelijke bepalingen hieromtrent”.

1.6. Het college van burgemeester en schepenen geeft aan het verzoek van de b.v.b.a. KEPPENS GEBROEDERS, thans de n.v. WOONBUREAU, tot toepassing van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, met het oog op de regularisatie van haar bouwinbreuken geen gevolg en weigert rechtstreeks haar regularisatieaanvraag op 24 mei 1993 op grond van volgende motieven:

“(…)

De vraag om afwijking ingevolge artikel 51 van de wet op de stedenbouw werd niet bekomen om volgende redenen :

- de afwijking is van die aard dat een essentieel element van het BPA in het gedrang wordt gebracht, nl. de bezettingsgraad in de strook voor bijgebouwen.

- de bijgebouwen mogen een breedte beslaan van max. 6/10 van de breedte van de achtergevel en in geen geval mag de vrijblijvende ruimte achter het hoofdgebouw minder dan 2,20 m bedragen.

- de bebouwing in de strook voor bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 3,30m. Derhalve kan het optrekken van de rechter achtergevelmuur tot een hoogte van ongeveer 5m niet aanvaard worden.

- het aanleggen van een terras op de 1^e verdieping in de strook voor bijgebouwen kan eveneens niet aanvaard worden”.

Ook in beroep weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 2 december 1993 en vervolgens de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden op 6 oktober 1994 de regularisatieaanvraag. De minister laat daarbij onder meer volgend weigeringsmotief gelden:

“(…)

Overwegende dat de eerder genomen beslissingen tot weigering van de bouwaanvraag werden getroffen op grond van een juiste waardeinschatting der ter regularisatie voorgestelde werken; dat het voorstel impliceert dat het element van ‘minimale bouwvrije ruimte’ in de strook voor bijgebouwen als essentieel voorschrift volledig wordt teniet gedaan, hetgeen uit stedenbouwkundig ordenend oogpunt onaanvaardbaar is en leidt tot een te hoge bezettingsgraad in deze zone”.

Het beroep tot nietigverklaring van de tussenkomende partij tegen dit laatste besluit wordt door de Raad van State verworpen bij arrest nr. 132.597 van 18 juni 2004.

1.7. De door de b.v.b.a. KEPPENS GEBROEDERS, thans de n.v. WOONBUREAU, aangevraagde regularisatievergunning voor een trap aan de achterzijde van het bijgebouw wordt geweigerd door achtereenvolgens het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren op 3 februari 1994, de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 5 mei 1994 en de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden op 1 juni 1995. Het beroep tot nietigverklaring van de tussenkomende partij tegen dit laatste besluit wordt door de Raad van State verworpen bij arrest nr. 132.598 van 18 juni 2004.

1.8. De door Marc VAN BUYNDER voor de b.v.b.a. FIBELCO aangevraagde regularisatievergunning voor het dakterras op het bijgebouw wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren, na bezwaar van de verzoekers, op 9 mei 2005 geweigerd omdat de aanvraag “niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening”. De bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen weigert de aanvraag vervolgens in beroep op 15 december 2005.

1.9. Het hof van beroep te Gent beveelt aan Marc VAN BUYNDER en de b.v.b.a. KEPPENS GEBROEDERS, thans de n.v. WOONBUREAU, bij arrest van 17 november 2006 het herstel van de plaats in de vorige staat, hetgeen inhoudt

“het terugbrengen van het gedeelte van de rechtergevel over de lengte van de achterbouw van een hoogte van 5 meter tot een hoogte van 3,30 meter, het verwijderen van het terras, wat omvat de vervanging van de vloer door een gebruikelijke bedekking van een plat dak en het verwijderen van de muurtjes en schermen in glas die het terras aan de achterzijde afboorden, en de verwijdering van de metalen trap die toegang geeft van de tuin naar het terras”. Zij worden tevens veroordeeld tot het betalen van een morele schadevergoeding aan de verzoekers na volgende overweging: “Het gegeven dat de burgerlijke partijen op een bepaald ogenblik een later ingetrokken toestemming gaven tot het optrekken van de muur staat niet aan hun aanspraken in de weg vermits het akkoord werd gegeven op voorwaarde dat de werken zouden worden vergund, wat niet het geval is geweest”.

1.10. De tussenkomende partij dient op 20 juli 2006 een nieuwe aanvraag in strekkende tot “het regulariseren van een achterbouw, dakterras, tuinmuur en buitentrap”. De cel onroerend erfgoed van het Agentschap R-O Vlaanderen, adviseert op 25 augustus 2006 ongunstig in volgende bewoordingen:

“De werken aan de woning werden reeds uitgevoerd en zijn niet in overeenstemming met de destijds door de Cel Monumenten en Landschappen geïmplementeerde plannen, waar het deel langs de perceelsgrens met het beschermde monument onbebouwd bleef. De rechtsaanpalende woning werd deels als monument en deels als stadsgezicht beschermd. Door het dicht bouwen van het perceel over een diepte van 20 meter met een hoge scheidingsmuur op het, wederrechtelijk, aangelegde terras op de eerste verdieping, wordt de belevingswaarde en de kwaliteit van het aanpalende monument ernstig geschaad. Daar de als monument beschermde woning slechts één bouwlaag heeft met een zeer beperkte bouwvrije strook t.o.v. de huidige aanvraag, is het aangewezen de hoogte van het bijgebouw op de perceelsgrens te beperken tot 3 meter, zijnde de hoogte van de vroegere tuinmuur en dit bijgebouw niet te gebruiken als terras”.

1.11. Op 27 november 2006 stelt het college van burgemeester en schepenen een afwijking voor met betrekking tot het bouwen op de volle perceelsbreedte in de strook voor bijgebouwen, het aanleggen van een terras op het dak van het bijgebouw over een diepte van 3,85 m, het bouwen van een tuinmuur met een hoogte van 5,35 m ter hoogte van het terras en 3,35 m over de rest van de rechterperceelsgrens, en het plaatsen van een buitentrap.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 12 februari 2007 dat de voorgestelde afwijking met betrekking tot de bouw op de volle perceelsbreedte in de strook voor bijgebouwen, aanvaardbaar is op volgende gronden:

“(…)

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning.
2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

Het bijgebouw wordt ingeplant binnen de bouwstrook. In de onmiddellijke omgeving zijn meerdere gebouwen met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 m. Deze afwijking brengt de goede ruimtelijke ordening op die plaats niet in het gedrang en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar”.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert voorts dat de overige voorgestelde afwijkingen niet kunnen worden toegestaan.

1.12. Het college van burgemeester en schepenen verleent vervolgens op 26 februari 2007 aan de tussenkomen partij de regularisatievergunning voor het bouwen op de volle perceelsbreedte in de zone voor bijgebouwen en weigert voor het overige de regularisatieaanvraag met betrekking tot het dakterras, de tuinmuur en de buitentrap.

1.13. De deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen besluit op 20 september 2007 dat het beroep tegen de voormelde weigeringsbeslissing “de zaak in haar geheel aanhangig maakt, ook wanneer het slechts tegen een gedeelte van de bestreden beslissing gericht is; dat het beroep een devolutief karakter heeft zodat de bestreden beslissing haar rechtskracht verliest en onwerkzaam wordt gemaakt”.

Voorts verleent zij de regularisatievergunning “voor wat betreft de bouwbreedte in de strook voor bijgebouwen” en weigert ze de aanvraag voor het overige. De voor de vergunningverlening relevante overwegingen luiden:

“(…)

Dat de voorliggende aanvraag aldus principieel strijdig is met het van kracht zijnde plan;

(…)

Overwegende dat door het dicht bouwen van het perceel op de rechtse perceelsgrens, over een diepte van 20 m met een 2 m hoge scheidingsmuur op het wederrechtelijk aangelegd terras op de verdieping, de belevingswaarde en de kwaliteit van het aanpalende monument ernstig wordt geschaad, gelet op de beperkte omvang van het monument, dat slechts één bouwlaag omvat met een zeer beperkte bouwvrije strook t.o.v. de huidige aanvraag;

(…)

Overwegende dat de voorgestelde afwijking m.b.t. de bouwbreedte in de strook voor bijgebouwen in voorliggende aanvraag wordt toegestaan: het bijgebouw werd ingeplant binnen de bouwstrook en in de onmiddellijke omgeving zijn meerdere gebouwen met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 m;

dat deze afwijking de goede ruimtelijke ordening op die plaats niet in het gedrang brengt en vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is; (...)".

1.14. De tussenkomende partij legt foto's voor waaruit blijkt dat gevolg is gegeven aan het voormeld rechterlijk bevel tot herstel van de plaats in de vorige staat met uitzondering van de terrasvloer die niet is vervangen door een gebruikelijke bedekking van een plat dak.

1.15. Ter terechtzitting betwist de tussenkomende partij niet dat het college van burgemeester en schepenen haar op 17 december 2007 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend met betrekking tot het dakterras, de buitentrap en de tuinmuur.

2. De n.v. WOONBUREAU verzoekt om toegelaten te worden tussen te komen in het geding. Zij legt een beslissing voor van de raad van bestuur van 18 december 2007 enerzijds om tussen te komen "in de procedure voor de Raad van State" en anderzijds tot aanstelling van haar raadsman. De beslissing is ondertekend door Marc VAN BUYNDER, Hilde PIERSENS en Filip VAN BUYNDER, respectievelijk gedelegeerd-bestuurder en bestuurder genoemd. Deze drie bestuurders werden door de algemene vergadering op 30 maart 1995 als zodanig aangesteld voor een duur van zes jaar. De statuten voorzien uitdrukkelijk dat hun mandaten "vervallen onmiddellijk na de jaarvergadering van tweeduizend en één". Uit de gegevens van het dossier blijkt niet dat het mandaat van voornoemden werd verlengd na hun eerste mandaat van zes jaar. Het verzoek tot tussenkomst in het administratief kort geding is onontvankelijk.

3. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.1. Wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, stellen de verzoekers samengevat dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit "ernstige en moeilijk te herstellen nadelige gevolgen heeft voor de sfeer en de

privacy op het naastliggende perceel, een halfopen bebouwing beperkt in hoogte en breedte; en met zeer beperkte bouwvrije ruimte”, dat “rechtstreeks binnenkijken op het erf, binnenzicht hebben in de woonruimte en in de keuken op het gelijkvloers, maar vooral (...) direct horizontaal zicht in de slaapruijnte van de zoon van de verzoekers en de naastgelegen badkamer” mogelijk is voor “eenieder die gebruik maakt van het beloop op deze ‘achterbouw’”, “dat (de tussenkomende partij) en de heer Van Buynder Marc zich niet wensen neer te leggen bij de door het arrest van het Hof van Beroep van 17 november 2007 bevolen toestand tot herstel”, en dat de tussenkomende partij een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend strekkende tot het plaatsen van een trap langs de linkerperceelsgrens, het inrichten van een terras op het bijgebouw op 3 meter van de rechterperceelsgrens met “een strook van 1m tegen de achtergevel (...) als toegang en beloop naar de achterdeur van de verdieping”, de vervanging van de muur ter hoogte van de rechterperceelsgrens door een lichtdoorlatend en ondoorzichtig scherm van 4 meter, en het aanbrengen van een afsluiting met de aanleg van een groenzone over het overige deel van het dak.

3.2. Uit de gegevens van de zaak en de ter terechtzitting door de partijen zelf verstrekte toelichting blijkt dat het kwestieuze bijgebouw volledig was opgericht toen het verzoekschrift tot schorsing was ingediend en a fortiori op het ogenblik dat de zaak in beraad werd genomen. Er valt niet in te zien hoe de schorsing van de bestreden vergunning de nadelen die volgens de verzoekers uit de bestreden beslissing volgen, zou kunnen verhinderen of ongedaan maken. Die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. WOONBUREAU in het administratief kort geding wordt afgewezen.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

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

de HH..	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.