

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.387 van 12 januari 2009
in de zaken A.72.315/X-7093. (I)
A.77.245/X-7972. (II)**

- I. In zake : Johan STEGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BIESEMANS,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Schoonslaapsterstraat 29, bus 1
- tegen :
- de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. DEMEYER,
kantoor houdende te 1602 VLEZENBEEK,
Bekersveldstraat 3.
- tussenkomenende partij :
- Yvo DEBRUYN,
wonende te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW,
Joseph Depauwstraat 59.
- II. In zake : Johan STEGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BIESEMANS,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Schoonslaapsterstraat 29, bus 1
- tegen :
- de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. DE GREEF,
kantoor houdende te 1731 ZELLIK,
Noorderlaan 30.
- tussenkomenende partij :
- Yvo DEBRUYN,
wonende te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW,
Joseph Depauwstraat 59.

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

Gezien het verzoekschrift dat Johan STEGEN op 2 december 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 april

1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw houdende afgifte van de voorwaardelijke bouwvergunning aan Yvo DEBRUYN voor het “herkonditioneren van bestaande zoldering tot woonruimten” op een goed gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 59, kadastraal bekend sectie D, nr. 193/i (deel); (zaak A.72.315)

Gezien het verzoekschrift dat Johan STEGEN op 23 januari 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 oktober 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw houdende afgifte van de voorwaardelijke bouwvergunning aan Yvo DEBRUYN voor het “herconditioneren van de bestaande zolderruimte” op een goed gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 59, kadastraal bekend sectie D., nr. 193/i (deel); (zaak A.77.245)

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 31 juli 1997 ingediend door Yvo DEBRUYN in de zaak sub I;

Gelet op de beschikking van 11 augustus 1997 die de tussenkomst van Yvo DEBRUYN toelaat in de zaak sub I;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 9 september 1998 ingediend door Yvo DEBRUYN in de zaak sub II;

Gelet op de beschikking van 23 september 1998 die de tussenkomst van Yvo DEBRUYN toelaat in de zaak sub II;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in beide zaken;

Gezien de verslagen opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 7 december 2001 die de neerlegging ter griffie van de verslagen en van de dossiers gelasten;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoeker in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 5 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS in beide zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. BIESEMANS, die verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat D. DE GREEF, die verschijnt voor de verwerende partij in de zaak sub II, en die eveneens, loco advocaat C. DE MEYER verschijnt voor de verwerende partij in de zaak sub I;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH in beide zaken;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

De zaken A. 72.315/X-7093 en A. 77.245/X-7972 zijn dermate met elkaar verbonden dat het wenselijk is dat ze worden samengevoegd.

2. De gegevens van de zaken

2.1. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 57, onmiddellijk naast de woning van de tussenkomende partij waarvoor de bestreden bouwvergunningen zijn verleend.

2.2. De percelen waarop de beide woningen zijn opgericht zijn gelegen binnen de omschrijving van een niet vervallen verkaveling, vergund door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 21 februari 1964.

Artikel I. a) van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning luidt als volgt :

“I. Bestemming en plaatsing.

a) Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II mogen de constructies slechts bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik; ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wet DE TAEYE, de bewoonbare oppervlakte bedragende minimum 60 m²; op ieder perceel mag slechts één woning toegelaten worden; gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten”.

2.3. Op 19 januari 1995 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan de tussenkomende partij een bouwvergunning af strekkende tot “het herinrichten van zolderruimte”.

2.4. Bij brief van 15 februari 1995 meldt het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw aan het Bestuur Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Gemeenschap een bouwvoertreding in hoofde van de tussenkomende partij, zijnde het “verbouwen van een woning waarvan de uitvoering en de bestemming van de lokalen van de zolderruimte (creëren van een bijkomende woongelegenheden) niet in overeenstemming zijn met de goedgekeurde plannen, zijnde het herinrichten van de bestaande zolderruimte tot hobbyruimte”.

2.5. Bij besluit van 26 juni 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan de tussenkomende partij voor diens woning een bouwvergunning strekkende tot “het herconditioneren van bestaande zoldering tot woonruimte”.

2.6. Bij besluit van 19 juli 1995 schorst de gemachtigde ambtenaar de vergunning van 26 juni 1995 om de volgende reden :

“Het ontwerp voorziet 2 woongelegenheden, terwijl in de verkaveling enkel eengezinswoningen aanwezig zijn. Uit de interpretatie van de verkavelingsvoorschriften blijkt dat de verkavelaar de bedoeling had enkel

eengezinswoningen toe te staan. Bovendien bevindt het perceel zich in derde bouwwoorde t.o.v. de voorliggende weg. Aldaar is het niet opportuun om een meergezinswoning te bouwen”.

2.7. Op 24 juli 1995 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw om de vergunning van 26 juni 1995 toch te handhaven om de volgende redenen :

“Overwegende dat het ingediend ontwerp een verblijf betreft met één toegang;

Overwegende dat de buitentrapp enkel als nooduitgang (noodtrap) mag gebruikt worden;

Overwegende dat de voorgestelde werken als doel hebben om de zolderverdieping te herconditioneren tot verblijf voor de zoon”.

2.8. Bij besluit van 16 augustus 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt de bouwvergunning van 26 juni 1995 vernietigd. Dit besluit is gemotiveerd als volgt :

“Overwegende dat het ontwerp strekt tot het herconditioneren van een bestaande zoldering tot woonruimte; dat het betrokken terrein is begrepen binnen de grenzen van een op 22 februari 1964 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat uit de voorschriften van deze verkaveling kan worden gedistilleerd dat deze bestemd is voor eengezinswoningen; dat in deze verkaveling tevens enkel eengezinswoningen werden opgericht; dat uit de beschikbare gegevens van het dossier blijkt dat door de aangevraagde werken in feite een meergezinswoning wordt gerealiseerd; dat het feit dat de woning slechts één toegang telt en de buitentrapp enkel als nooduitgang mag worden gebruikt geen afbreuk doet aan dit gegeven; dat het perceel zich daarenboven in een derde bouwstrook bevindt ten opzichte van de voorliggende weg; dat dergelijk projekt voorafgaandelijk het voorwerp dient uit te maken van een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften, zoals geregeld in artikel 57, §2, van de gewijzigde wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening; dat de beslissing van het betrokken college van burgemeester en schepenen werd genomen in strijd met de vigerende bepalingen van de verkavelingsvergunning; dat de schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar aldus met reden is genomen”.

2.9. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en de gemachtigde ambtenaar beslissen aanpassingswerken te vorderen, bestaande uit “het in overeenstemming brengen van de verbouwing met de goedgekeurde plannen, zijnde het herinrichten van de bestaande zolderruimte tot hobbyruimte”.

2.10. Op 22 april 1996 geeft het college van burgemeester en schepenen

van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan de tussenkomende partij voor diens woning een nieuwe bouwvergunning af strekkende tot “het herconditioneren van bestaande zoldering tot woonruimten”. Als “bijzondere voorwaarde” vermeldt deze vergunning onder meer :

“De aanvraag strekkende tot het herconditioneren van een bestaande zolderruimte kan aanvaard worden op voorwaarde dat de werken uitgevoerd worden in functie van een beperkt zelfstandig inwonen van een familielid. (...) De stedenbouwkundige voorschriften vervat in de verkavelingsvergunning door ons afgeleverd in datum van 14.02.1964 op naam van WALRAVENS E. dienen verder stipt te worden nageleefd. (...)”.

Dit is het bestreden besluit in de zaak A.72.315.

Blijkens de vergunde bouwplannen omvat de zolderverdieping een slaapkamer, een badkamer, een overloop en een leefruimte.

2.11. Op 25 november 1996 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw om aanpassingswerken te vorderen, bestaande uit “het in overeenstemming brengen van de verbouwing met de goedgekeurde plannen dd. 22 april 1996 (...), zijnde het herconditioneren van bestaande zoldering tot woonruimte”.

2.12. Op 27 oktober 1997 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan de tussenkomende partij voor diens woning een nieuwe bouwvergunning af strekkende tot “het herconditioneren van de bestaande zolderruimte”. Blijkens de bijgaande plannen worden op de zolderverdieping een badkamer, een sauna, een slaapkamer, een leefruimte, een vestiaire en een keuken voorzien. Een binnentrap verbindt het gelijkvloers met de zolderverdieping.

Dit is het bestreden besluit in de zaak A.77.245.

3. De ontvankelijkheid van de beroepen

3.1. De ontvankelijkheid in de zaak A.72.315

3.1.1.1. In de memorie van antwoord in de zaak A.77.245 betoogt de

verwerende partij dat “aangezien de geldigheidsduur van de bouwvergunning dd. 22 april 1996 inmiddels verstreken was”, de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag heeft ingediend.

3.1.1.2. In zijn memorie van wederantwoord in de zaak A.77.245 trekt de verzoeker het verval van de vergunning van 22 april 1996 in twijfel en stelt hij dat de beide vergunningen regularisatievergunningen zijn, “afgeleverd om een reeds lang bestaande feitelijke toestand zagezegd te regulariseren”.

3.1.1.3. In haar verzoekschrift tot tussenkomst in de zaak A.77.245 betwist de tussenkomende partij het verval van de vergunning van 22 april 1996. Zij spreekt zich evenwel niet uit over de aard van de vergunning van 27 oktober 1997, maar beperkt zich tot de verklaring dat de nieuwe bouwvergunning is gedaan “om verzoeker toe te laten een aantal bijkomende wijzigingen zowel qua indeling van kamers, als wat betreft de plaats van de binnentrap te kunnen laten uitvoeren”.

3.1.2.1. Na de afgifte van de in de onderhavige zaak bestreden bouwvergunning van 22 april 1996 heeft de tussenkomende partij een nieuwe bouwvergunning ingediend, eveneens strekkende tot “het herconditioneren van de bestaande zolderruimte”. Deze bouwvergunning heeft geleid tot de door de huidige verzoeker in de zaak A.77.245 aangevochten vergunning van 27 oktober 1997. In de zaak A.77.245 verklaart de tussenkomende partij dat “de toestand volledig in overeenstemming (is) met de bouwvergunning van 27/10/97”.

Uit de gegevens van de beide zaken blijkt dat de vergunning van 27 oktober 1997 in de plaats is gekomen van de vergunning van 22 april 1996.

Dit beroep is derhalve doelloos geworden.

Het past evenwel, omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer, de bestreden beslissing te vernietigen.

3.2. De ontvankelijkheid in de zaak A.77.245

3.2.1.1. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een eerste exceptie op die als volgt luidt :

“Eisende partij houdt in haar gedinginleidend verzoekschrift voor dat zij pas kennis kreeg van de bestreden beslissing ten vroegste op 27/11/97, tengevolge van de verzending door de raadsman van de Heer DEBRUYN aan de raadsman van verzoeker van een conclusie in een procedure hangende voor het Vredegerecht te Halle.

Eisende partij levert hiervan niet het bewijs.

De vraag stelt zich derhalve of het annulatieverzoek van verzoeker wel ontvankelijk is *ratione temporis* nu het werd ingediend op 22/01/98 en de bestreden beslissing dateert van 27/10/97”.

3.2.1.2. De tussenkommende partij betwist in haar verzoekschrift tot tussenkomst de ontvankelijkheid *ratione temporis* van het beroep op dezelfde wijze en voegt daar nog aan toe dat “in geval van twijfel over de ontvankelijkheid van het beroep, de verzoeker in beginsel het bewijs (moet) leveren dat zijn beroep aan de ontvankelijkheidsvereisten voldoet”.

3.2.1.3. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking

staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning, bijvoorbeeld van de mogelijkheid die hem door het toentertijd geldende artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw werd geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

3.2.1.4. In voorliggend geval heeft de bestreden vergunning betrekking op binnenwerken en betreft het minstens gedeeltelijk een regularisatievergunning, hetgeen impliceert dat de verzoeker niet door de aanvang van werken gealarmeerd kon worden. Wanneer het alzo zeer moeilijk is het tijdstip aan te tonen waarop de verzoeker kon vermoeden dat de bestreden vergunning kon zijn afgeleverd, is dit op de eerste plaats aan de tussenkomende partij zelf te wijten.

3.2.1.5. Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij brengen enig concreet gegeven aan waaruit blijkt dat de verzoeker vóór 27 november 1997 kennis had van de bestreden vergunning of dat hij het beroep heeft ingesteld meer dan 60 dagen na het verstrijken van de hierboven bedoelde redelijke termijn.

3.2.1.6. De exceptie kan niet worden aangenomen.

3.2.2.1. In haar memorie van antwoord werpt de verwerende partij de volgende exceptie wegens gebrek aan het vereiste belang op :

“Verzoekende partij beweert te getuigen van het vereiste belang bij de vernietiging van het bestreden Besluit omdat ‘hun privacy en de rust van hun

gezin wordt aangetast'. Deze burenhinder zou het gevolg zijn van het bestreden Besluit, zoals verzoekende partij beweert, terwijl dit enkel het gevolg is van de feitelijke situatie dat het bewuste gezin in deze woning woont.

De 'rust en de privacy' zijn evenwel niet verbonden aan de herconditionering van de zolderruimte, maar aan de door tegenpartij beweerde luidruchtigheid van de burenen.

Indien in de woning van de Heer Debruyn het gezin geen aanleiding zou geven tot burenhinder en verstoring van de rust van het gezin van verzoekende partij, zou verzoekende partij zelfs helemaal geen last hebben gehad van deze feitelijke situatie en zou deze geen belang hebben bij de vernietiging van het bestreden Besluit.

Uit de omschrijving van het ingeroepen belang door verzoekende partij, blijkt dat het ingeroepen belang eerder het gevolg is van de last die zij lijden door de concrete feitelijke situatie van burenhinder, en niet zozeer tengevolge van het bestreden Besluit. Er moet worden opgemerkt dat voor burenhinder een specifieke procedure is voorzien bij de Vrederechter, gebaseerd op artikel 544 juncto 1382 van het Burgerlijk Wetboek.

(Blijkbaar is een dergelijke procedure hangende voor de Vrederechter te Halle).

Bijgevolg is het echte voorwerp van dit verzoekschrift tot nietigverklaring niet het bestreden Besluit zelf, maar de concrete situatie van burenhinder.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring is dus onontvankelijk omwille van het gebrek aan belang die verzoekende partij heeft bij de nietigverklaring van het bestreden Besluit".

3.2.2.2. Ook de tussenkommende partij betwist het belang van de verzoeker.

Zij stelt daarover het volgende in haar verzoekschrift tot tussenkomst :

"(...)

Zoals hoger reeds aangehaald, is het verzoek tot annulatie enkel ingediend tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 27/10/97 waarbij een vergunning werd toegestaan tot het herconditioneren van de bestaande zolderruimte;

Het verzoek tot annulatie werd nooit ingediend tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 17/03/94 waarbij een bouwvergunning werd verleend tot het plaatsen van een metalen buitentrap;

De vernietiging die thans aangevraagd wordt heeft bijgevolg enkel en alleen betrekking op een bouwvergunning die werken toelaat binnenin de woning van verzoeker, zonder dat deze uitgevoerde werken enige zichtbare of hoorbare hinder kunnen veroorzaken;

De metalen buitentrap met vensterraam voorzien van matglas - die thans enkel en alleen in een noodgeval zoals bijvoorbeeld brand zal gebruikt worden, en bijgevolg de facto niet zal gebruikt worden - is volledig reglementair; de bouwvergunning is definitief;

Dat huidige verzoeker en zijn gezin deze metalen buitentrap enkel als nooduitgang gebruiken is opgenomen in het proces-verbaal van plaatsopneming d.d. 23/06/98 van de Vrederechter te Halle, alwaar een procedure hangende is in het kader van beweerde burenhinder ingesteld door het gezin STEGEN (...);

Concluante vraagt zich af waar de beweerde burenhinder en schending van de privacy ingevolge de bouwvergunning d.d. 27/10/97 dan wel uit kan bestaan;

Inderdaad dient partij STEGEN de hangende procedure voor de Vrederechter inzake burenhinder en schending van art.544 B.W. verder te zetten;

Voor de annulatie van de bouwvergunning van 27/10/97 heeft zij geen voldoende belang, nu de beweerd burenhinder enkel uit eventuele gedragingen van huidige verzoeker en zijn gezin kunnen voortvloeien;

De oorsprong van deze beweerd storende gedragingen zouden, zuiver theoretisch beschouwd, enkel gevolg kunnen zijn van de metalen buitentrapp, doch niet van de bij vergunning van 27/10/97 gegunde werken;

Zo besliste de Raad van State dat het belang wordt gemeten aan het voordeel dat de verzoeker uit de vernietiging van de beroepen handeling kan halen en dat het belang van de verzoeker moet beoordeeld worden naar het resultaat dat de vordering kan opleveren (...);

Welnu, de door de bouwvergunning gegunde werken kunnen partij STEGEN en zijn gezin niet schaden in hun privacy, nu de gegunde werken enkel werken binnenin de woning betreffen;

Er is geen rechtstreeks causaal verband tussen de gegunde werken en het beweerd nadeel van partij STEGEN, hetgeen niet volstaat om op ontvankelijke wijze een vordering in te stellen (...);

(...)

Naar de mening van verzoeker is de houding van partij STEGEN om zowel voor de Vrederechter als de Raad van State de zaak aanhangig te maken enkel ingegeven om a.h.w. ‘op twee paarden te wedden’;

Feit is alleszins dat de Vrederechter van Halle naar aanleiding van een plaatsbezoek d.d. 12/06/98 niet veel heeft gemerkt van de concrete hinder (...);

Het enige wat uit dit proces-verbaal van plaatsopneming valt af te leiden is het feit dat verzoeker en zijn gezin zeer toegeeflijk zijn geweest in het snoeien van takken en bomen, alsook dat verzoeker uitdrukkelijk heeft toegezegd de buitentrapp enkel en alleen als noodtrapp te zullen gebruiken, zoals hoger reeds is aangehaald;

De verleende bouwvergunning berokkent partij STEGEN geen enkel nadeel; de vernietiging strekt partij STEGEN niet tot voordeel;

Het verzoek tot annulatie van partij STEGEN is alleszins onontvankelijk wegens gebrek aan belang”.

3.2.2.3. De bestreden vergunning heeft betrekking op een perceel dat paalt

aan de grond van de verzoeker. Hij doet alleen daardoor reeds in principe van het rechtens vereiste belang blijken.

Het loutere feit dat de vergunde werken enkel betrekking hebben op de binnenkant van de woning en de omstandigheid dat het “verzoek tot annulatie nooit (werd) ingediend tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 17/03/94 waarbij een bouwvergunning werd verleend tot het plaatsen van een metalen buitentrapp” kunnen de verzoeker zijn belang bij de gevraagde vernietiging niet ontnemen. De bestreden beslissing, die, zoals hieronder zal blijken, een onwettige woongelegenheden vergunt, heeft gevolgen die “de binnenkant van de woning” te buiten gaan. Bovendien doen, in tegenstelling tot wat

de verwerende en de tussenkomende partij beweren, de motieven van de verzoeker voor het instellen van het annulatieberoep niet ter zake.

De exceptie kan dan ook niet worden aangenomen.

4. De gegrondheid van het beroep A.77.245

4.1. De verzoeker zet het eerste middel als volgt uiteen in zijn verzoekschrift :

“1. Eerste middel, volgend uit de schending van de verkavelingsvoorschriften van 14 februari 1994, schending van artikel 57 § 2 van de gewijzigde Stedebouwwet van 29 maart 1962 en schending van de regels van behoorlijk bestuur en het principe ‘Patere legem quam ipse fecisti’;

Doordat de aangevochten beslissing ontegensprekelijk vergunning inhoudt tot het inrichten van een tweede woning in de bestaande woning waardoor aldus een meergezinswoning wordt gerealiseerd,

Terwijl de verkavelingsvoorschriften enkel ééngezinswoningen toelaten en het creëren van meerdere woongelegenheden uitsluiten,

En terwijl het perceel van de heer DEBRUYN zich bovendien in een derde bouworde bevindt ten overstaan van de voorliggende weg,

En terwijl op de verkavelingsvoorschriften geen enkele afwijking werd verleend, zelfs niet werd gevraagd, zodat ook artikel 57 § 2 van de gewijzigde Stedebouwwet geschonden werd,

En doordat de aangevochten beslissing in duidelijke tegenspraak is met eerdere door de verwerende partij zelf genomen en van kracht zijnde beslissingen, zoals ondermeer de besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 januari en 8 februari 1996 strekkende tot het opleggen van herstelmaatregelen aan de heer DEBRUYN,

En doordat de aangevochten beslissing in tegenspraak is met de eerdere beslissing van vernietiging door de Minister dd. 16 augustus 1995 die een gelijkaardige vergunning betrof,

En de verwerende partij aldus blijkt geeft van een gebrek aan respect voor regels die door haarzelf eerder werden aangenomen en de door haarzelf eerder genomen beslissingen, regels en beslissingen die zij aldus zelf niet eerbiedigt, zodat de aangevochten beslissing de hiervóór aangehaalde wettelijke bepalingen, voorschriften en regels schendt”.

4.2.1. Artikel I. a) van de stedenbouwkundige voorschriften van de toepasselijke verkavelingsvergunning van 21 februari 1964 bepaalt het volgende :

“I. Bestemming en plaatsing.

a) Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II mogen de constructies slechts bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik; ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wet DE TAEYE, de bewoonbare oppervlakte bedragende minimum 60 m²; op ieder perceel mag slechts één woning toegelaten worden; gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten”.

Het voormelde voorschrift definieert het begrip “woongelegenheid” niet. Het dient derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, namelijk als een ruimte die zo is opgevat en ingericht dat een

persoon of een gezin er volledig zelfstandig in kan wonen. Blijkens dit voorschrift zijn meerdere woongelegenheden in één gebouw niet toegelaten. In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, houdt het betreffende voorschrift dus niet enkel een verbod in tot het bouwen van “flatgebouwen”.

4.2.2. Blijkens de bij de bestreden vergunning gevoegde bouwplannen worden op de zolderverdieping een badkamer, een sauna, een slaapkamer, een leefruimte, een vestiaire, een keuken en een apart toilet voorzien. De zolderverdieping is vanuit het gelijkvloers bereikbaar via een binnentrap. Ter hoogte van de zolderverdieping is voordien reeds een op 17 maart 1994 vergunde metalen buitentrap voorzien.

Afgezien “de gewoonte” dat “ingevolge de gestegen welstand van de bevolking” het wel vaker voorkomt dat “een huis voorzien is van meerdere keukens en zelfs 2 of meer badkamers”, blijkt uit de gegevens van de zaak dat de herinrichting van de zolderverdieping in casu is afgestemd op het creëren van een afzonderlijke huisvesting die volledig zelfstandige bewoning toelaat. Alle daartoe noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig en vormen één geheel, dat los kan worden gezien van de rest van de woning van de tussenkomende partij. De argumenten “dat het in casu echter gaat om één en hetzelfde gezin”, dat de bedoelde “uitzonderlijke omstandigheid” voorhanden is, dat er in de vergunning “bijzondere voorwaarden werden opgelegd”, dat de buitentrap “enkel en alleen als nooduitgang (is) voorzien” en dat “de enige ingang naar de bovenverdieping zich in de woning zelf (bevindt)” vermogen niets te veranderen aan de vaststelling dat in casu een tweede woongelegenheid is gecreëerd.

Gelet op het voorgaande dient te worden vastgesteld dat de bestreden vergunning in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De zaken nrs. A. 72.315/X-7093 en A. 77.245/X-7972 worden
gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 22 april 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw houdende afgifte van de voorwaardelijke bouwvergunning aan Yvo DEBRUYN voor het “herkonditioneren van bestaande zoldering tot woonruimten” op een goed gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 59, kadastraal bekend sectie D, nr. 193/i(deel), en
2. het besluit van 27 oktober 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw houdende afgifte van de voorwaardelijke bouwvergunning aan Yvo DEBRUYN voor het “herconditioneren van de bestaande zoldering tot woonruimten” op een goed gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Joseph Depauwstraat 59, kadastraal bekend sectie D, nr. 193/i(deel).

Artikel 3.

De kosten van de beroepen, bepaald op 272,69 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
twaalf januari 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.