

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.849 van 27 januari 2009
in de zaak A. 103.868/X-10.313.**

In zake : Werner MUREZ,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. VERMEIRE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Voskenslaan 301

tegen :

1. de gemeente SINT-MARTENS-LATEM,
die woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkommende partij :

de n.v. P-INVEST,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. SEGHERS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
François Laurentplein 19-33.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Werner MUREZ op 24 april 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 februari 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij aan de n.v. P-INVEST de vergunning wordt verleend tot wijziging van “de verkavelingsvergunning Reynaert” voor een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Edgard Gevaertdreef 10, kadastraal bekend sectie B, nrs. 86/g/2, h/3 en k/3 en waarin hij aan de Raad van State vraagt voorbehoud te willen verlenen voor het besluit van 5 september 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 29 juni 2001 ingediend door de n.v. P-INVEST;

Gelet op de beschikking van 5 juli 2001 die de tussenkomst van de n.v. P-INVEST toelaat;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien de memories van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoeker en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 november 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. DE RYCKE, die loco advocaat G. VERMEIRE verschijnt voor de verzoeker, van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat F. ROGGE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

1.1. De memorie van antwoord van de eerste verwerende partij werd laattijdig ingediend en wordt bijgevolg uit de debatten geweerd.

1.2.1. De verzoeker stelt dat de tweede verwerende partij eerst op 31 januari 2005 haar memorie van antwoord heeft ingediend, terwijl de verzoeker haar het verzoekschrift tot nietigverklaring heeft bezorgd op 26 april 2001. Aangezien de tweede verwerende partij over 45 maanden beschikte om haar memorie van antwoord op te stellen, terwijl de verzoeker maar over 60 dagen beschikte om te antwoorden, is het gelijkheidsbeginsel geschonden en moet de memorie van antwoord uit de debatten worden geweerd.

1.2.2. De tweede verwerende partij werd door de verzoeker weliswaar aangewezen als verwerende partij, maar werd pas op 6 december 2004 door de griffie aangeschreven. De termijn voor het indienen van een memorie van antwoord wordt niet geopend door de bezorging van het verzoekschrift door de verzoeker aan de betrokken verwerende partij, maar door de kennisgeving door de griffie, die weliswaar laattijdig is gebeurd. Nog daargelaten de vraag of die laattijdige kennisgeving in strijd zou zijn met de geldende procedurebepalingen, blijken de behoorlijke procesvoering en de rechten van de verdediging niet in het gedrang te zijn gekomen.

De vraag om de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij uit de debatten te weren wordt bijgevolg niet ingewilligd.

2. Feiten

2.1. Het gebied waar de “verkaveling Reynaert” toe behoort, maakt deel uit van een ruimer gebied dat drie verkavelingen omvat, waarvan de vergunningen werden uitgereikt op 13 juli 1964, 26 april 1968 en 12 april 1994. De vergunning met betrekking tot de “verkaveling Reynaert” werd uitgereikt op 26 april 1968 en betreft verscheidene loten gelegen aan de Brandstraat te Sint-Martens-Latem, kadastraal gekend sectie B, nrs. 86m, 86v en 86z en bestemd voor eengezinswoningen. De vergunning werd verleend onder voorwaarde van grondafstand aan de gemeente voor de ontsluiting van de betrokken loten.

2.2. Op de loten 1 en 3 werd de voorgenomen bestemming gerealiseerd. Voor lot 2 echter werden verscheidene stedenbouwkundige vergunningen (in 1970, 1974, 1983 en 1984) afgeleverd aan de b.v.b.a. LIMA voor de bouw van bedrijfsgebouwen (onder meer magazijnen). De gebouwen overschrijden de grenzen van lot 2. Een aantal gebouwen zijn zonder vergunning opgetrokken.

2.3. Bij koninklijk besluit van 14 september 1977 werd het gewestplan Gentse- en Kanaalzone vastgesteld waarbij de betrokken percelen de bestemming woonpark kregen. Er is geen bijzonder plan van aanleg van toepassing.

2.4. De tussenkomen partij is eigenaar geworden van de verlaten bedrijfsgebouwen en wenst een verkavelingswijziging te bekomen teneinde “een situatie die sinds meer dan 25 jaar bestaat juridisch recht te trekken”. Daartoe dient zij op 22 juni 2000 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag in bij het gemeentebestuur tot het bekomen van een wijziging van de verkavelingsvergunning die was uitgereikt op 26 april 1968. Formeel wordt het voorwerp van de aanvraag omschreven als regularisatie van een bedrijfsgebouw.

De tussenkomen partij beoogt de sloop van een deel van de bestaande magazijnen en de opname in de verkavelingsvoorwaarden dat alleenstaande achtergebouwen zijn toegelaten. Uit briefwisseling en akkoorden met de eigenaars van loten 1 en 3 kan worden afgeleid dat in het magazijn geen productie- of fabrieksactiviteiten of activiteiten die geluids-, geur-, verkeers- of enige andere hinder teweegbrengen, zullen mogen plaatsvinden.

2.5. Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 20 juni tot 20 juli 2000 waarbij een collectief bezwaar wordt ingediend.

2.6. Op 5 september 2000 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een gunstig pre-advies, waarin onder meer wordt overwogen dat de voorgestelde bestemming (kunstgalerie - bureelruimte) een ontwikkeling ten goede betekent en dat de gevraagde verkavelingswijziging geen aantasting van de rust en de sfeer van de omwonenden betekent. Het ingediende bezwaar wordt verworpen.

2.7. Op 30 oktober 2000 geeft de cel Monumenten en Landschappen een gunstig advies “gezien de ligging buiten het dorpsgezicht en minimale invloed van deze verbouwing op de beschermde site”.

2.8. Op 13 februari 2001 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies. Hij wijst op de gewestplanbestemming woonpark, maar stelt tevens dat “de verkavelingsvergunning primeert op het of de andere geciteerde aanlegplan(nen), zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning”.

Voorts overweegt hij:

“Beschrijving van de plaats van de aanvraag, de omgeving en het project.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften ten einde een bestaande, en grotendeels vergunde toestand, in overeenstemming te brengen met de verkavelingsvoorschriften. De oorspronkelijke verkaveling was bestemd voor drie loten voor open bebouwing. Lot 1 en 3 zijn gerealiseerd conform deze voorschriften. Het naastgelegen bedrijfsgebouw werd echter uitgebreid tot op een gedeelte van lot 2. Naast de oprichting van het bedrijfsgebouw op lot 2 werd de indeling van de loten gewijzigd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een bestaande en vergunde toestand, welke wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Er worden geen bijkomende constructies voorzien. Een gedeelte van het magazijn werd gesloopt en wordt ingericht als beeldentuin. Het resterende gedeelte van het magazijn kan enkel gebruikt worden als stapelplaats.

De aanvraag is verenigbaar met de bestemming van het gebied en brengt de goede woonomgeving niet in het gedrang. De voorgestelde wijziging kan aanvaard worden.

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag”.

Als voorwaarden vermeldt de gemachtigde ambtenaar dat de bebouwing op lot 2 moet worden beperkt tot de aangeduide delen “bestaande bebouwing” en dat er geen bijkomende bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht.

2.9. Op 19 februari 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem de verkavelingswijziging. Het besluit vermeldt:

“Gunstig, mits:

aan noordzijde van de bestaande muur op lot 2 dient een groenstrook te worden aangelegd van min. 5m breedte over de ganse vrije ruimte langs de muur;

het te behouden gedeelte van het magazijn kan enkel aangewend worden als stapelruimte met uitsluiting van giftige, brandbare of andere risicovolle goederen”.

3. Voorwerp van het beroep

In zijn verzoekschrift vraagt de verzoeker “voorbehoud te verlenen ten aanzien van het besluit van 5 september 2000 van het (college van burgemeester en schepenen van) Sint-Martens-Latem”, zijnde het besluit waarmee een gunstig pre-advies werd gegeven over de aanvraag die heeft geleid tot het bestreden besluit. Eerst in zijn tweede memorie van wederantwoord vraagt de verzoeker de vernietiging van dit besluit van 5 september 2000.

Nog afgezien van de vaststelling dat dit besluit een voorbereidende rechtshandeling is die niet afzonderlijk kan worden aangevochten, is deze uitbreiding van het voorwerp van het beroep laattijdig en bijgevolg onontvankelijk.

4. Ontvankelijkheid

4.1. De verzoeker verklaart op 180 meter afstand van lot 2 te wonen (dichtste punten tussen beide percelen). Tussen zijn perceel en dat van de tussenkommende partij bevinden zich nog verscheidene andere percelen, waarvan de meeste onbebouwd zijn. Hij stelt vanuit zijn tuin uitzicht te hebben op het perceel van de tussenkommende partij, maar voegt er aan toe dat “het zicht moeilijk is, door de groenvoorzieningen, nl. bomen in de voortuin van de verzoeker, en in mindere mate door de groenvoorzieningen langs de E. Gevaertdreef. Waarbij er dan nog een verschil bestaat al naargelang het seizoen”. De verzoeker brengt fotomateriaal aan waaruit de visuele hinder moet blijken die hij stelt te ondervinden.

Voorts stelt de verzoeker dat hij belang heeft bij de vernietiging als wandelaar of fietser, via de Edgard Gevaertdreef, die openstaat voor het plaatselijke verkeer.

De verzoeker stelt eveneens dat hij zijn belang put uit de gewestplanbestemming van woonpark, aangezien hij een bewoner in de relatief dichte omgeving is. Nu die bestemming aan bod komt in het eerste middel en het middel en het belang nauw bij elkaar aanleunen, beschikt de verzoeker over het vereiste belang. Verder betoogt hij dat het perceel van de verzoeker en het perceel van de tussenkommende partij tot dezelfde verkaveling behoren.

4.2. De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoeker bij de vernietiging. Zij brengt fotomateriaal aan waaruit moet blijken dat “de

verzoekende partij (...) in het geheel geen zicht (heeft) op het gebouw, de tuin en verharding aanwezig op lot 2”.

4.3. Om te laten blijken van het rechtens vereiste belang is niet vereist dat de verzoeker een onmiddellijke buur is van de tussenkomende partij of dat zijn perceel binnen een welbepaalde afstand is gelegen. Nu zijn perceel evenwel niet gelegen is in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de tussenkomende partij en op grond van het kaart- en fotomateriaal ook niet kan worden aangenomen dat hij vanuit zijn perceel een voldoende rechtstreeks uitzicht heeft op het perceel van de tussenkomende partij, is zijn belang bij de vernietiging van het bestreden besluit niet te onderscheiden van dat van dat van andere inwoners van de gemeente bij de handhaving van de goede ruimtelijke ordening in hun gemeente.

De schending van een bestemmingsvoorschrift kan niet met goed gevolg worden ingeroepen om het belang bij de vernietiging aan te tonen. Aldus verwacht de verzoeker de aan te voeren middelen met het rechtens vereiste belang.

Het feit ten slotte dat de percelen van de verzoeker en van de tussenkomende partij in een zelfde verkaveling zijn gelegen, volstaat evenmin om te doen blijken van het vereiste belang.

De exceptie van de tussenkomende partij is gegrond. Het beroep is bijgevolg onontvankelijk.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zevenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.