

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.845 van 9 september 2009
in de zaak A. 141.502/X-11.572.**

In zake : Maurice GEERAERD,
wonende te 9190 STEKENE,
Kiekenhaag 26

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

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 Maurice GEERAERD op 12 september 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 juli 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 24 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een loods en appartementen op een perceel gelegen te Stekene, Kiekenhaag, kadastraal bekend sectie A, nrs. 201/e en 201/f;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

Gelet op de beschikking van 9 november 2006 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 memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 29 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 24 juli 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een “bestemmingswijziging en regularisatie appartementen en loods” op een perceel gelegen aan de Kiekenhaag te Stekene, kadastraal bekend sectie A, nrs. 201/e en 201/f.

Het voormelde perceel is volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter, wat de eerste vijftig meter betreft, en voor het overige in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 22 oktober 2002 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag. Wat de goede ruimtelijke ordening betreft wordt onder meer overwogen dat “het niet wenselijk is binnen de bestaande omgeving over te gaan tot een verdichting” en “het ontwerp de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt”.

1.3. Op 24 maart 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

1.4. Op 28 april 2003 dient de verzoeker tegen de voornoemde weigeringsbeslissing een administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

1.5. Op 3 juli 2003 beslist de bestendige deputatie het beroep niet in te willigen.

Dit is het bestreden besluit.

2. De ontvankelijkheid van het beroep

2.1. De verzoeker laat in zijn verzoekschrift het volgende gelden :

“De aanvraag strekt ertoe te Stekene, Kiekenhaag nr. 26 op mijn eigendom, kadastraal gekend 1/ afd., sectie A, nummers : 201E en 201F, een regularisatie te bekomen van een loods en de bestemmingswijziging van een deel van de loods naar appartementen.

De aanvraag is gelegen in een ‘woongebied met landelijk karakter’ volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB van 7.11.1978).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling.

Het staat vast dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Stekene bracht op 9/9/2002 een gunstig advies uit.

Er werd geen enkel bezwaar ingediend.

De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, binnen een woonomgeving die gekenmerkt is door een verscheidenheid aan bebouwing.

De gemachtigde ambtenaar is van mening dat :

‘De aanvraag in overeenstemming is met de geldende planologische voorschriften;

het niet wenselijk is binnen de bestaande omgeving over te gaan tot een verdichting;

het ontwerp de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de voorgestelde regularisatie niet aanvaard worden.’

Het aangevraagde past in de omgeving en dit blijkt uit de hierna volgende elementen :

1. Zoals er kan opgemerkt worden op het bijgevoegde plan (Bron : G.I.S. Vlaanderen) zijn er in de onmiddellijke omgeving meerdere vergunde méérwooneenheden die zelfs verder gelegen zijn van de dorpskern van Stekene (...).

Bovendien plaats ik vraagtekens bij de inkleuring van de zones, aangezien enkel een gedeelte van de Kiekenhaag en de Ketelaarsgrasstraat, die zich binnen een straal van 1,3 km bevinden, gemeten vanaf de kerk van Stekene, ingekleurd werden als woongebied met landelijk karakter, terwijl andere straten die zich buiten deze straal bevinden ingekleurd staan als woongebied.

In het besluit van de bestendige deputatie wordt aangehaald dat ‘deze straat een woonstraat is met vooral aan de overzijde en rechts van het bouwperceel een lintbebouwing met afwisselend oudere en recentere bebouwing en met links van het bouwperceel nog open gronden (weiden)’. De aangehaalde weidegronden zijn eigendom van dhr. Van Goethem, een landbouwer die zijn bedrijf aan het afbouwen is, en die bovendien een verkavelingaanvraag indiende voor een deel van zijn weidegronden die zich in de aangrenzende straat, de Ketelaarsgrasstraat, bevinden. Het is de vraag hoelang de weiden naast ons perceel nog gevrijwaard zullen blijven van bebouwing, en een agrarisch gebruik zullen kennen.

2. Het woord verdichting wordt regelmatig in de pers naar voor gebracht. Men legt er de nadruk op dat de mensen dichter bij elkaar moeten gaan wonen, maar enkel in het centrum van de gemeente of stad ? Waarom niet in een gebouw dat toch al ingeplant is in de omgeving, waar aan de buitenkant niet te zien is dat het om appartementen gaat (...) ?

3. De gemeente Stekene beschikt over een voldoende uitgerust industriepark, wat de verhuring van de bestaande loods als industriegebouw onmogelijk maakt. Het is immers vrijwel onmogelijk geworden een milieuvergunning te krijgen om een uitbating te starten in een woongebied met landelijk karakter. De eigenaar van Kiekenhaag 23, die een bouwvergunning indiende voor het oprichten van een loods op zijn eigendom heeft een ongunstig advies ontvangen aangezien er geacht werd dat een loods niet past in een woongebied met landelijk karakter.

Daarenboven wil ik benadrukken dat mevrouw Van Duyse, burgemeester van Stekene, ons al tweemaal vergezelde naar Stedenbouw Gent, om het verkrijgen van de vergunning te bepleiten bij de gemachtigde ambtenaar, de heer Castele. Mevrouw Van Duyse staat volledig achter het voorstel om het bestaande gebouw om te vormen tot appartementen. Zij onderstreept het feit dat de gemeente beschikt over een toereikend industriepark, en zeer weigerachtig staat tegenover ambachtelijke activiteiten in een woongebied.

4. Ik wens er tevens op te wijzen dat het aangehaalde feit dat er een appartement en een studio werden ingericht niet strookt met de werkelijkheid. Behalve één wand, een toilet en een bad was de volledige inrichting aanwezig als toonzaal bij de heropening van de toenmalige schrijnwerkerij in september 1993. Ter staving worden foto's van de heropening bijgevoegd (...).

5. Het feit dat het uiterlijk van de werk- en opslagplaats niet strookt met het vergunde is te wijten aan het feit dat bij de uitvoering van de plannen niet alles even uitvoerbaar bleek, niet altijd even praktisch was en veelal ook een zeer hoge kostprijs kende. Zo konden o.a. de machines niet in het gebouw geplaatst worden, indien alles uitgevoerd werd zoals op plan.

6. Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de studio en het kleine appartement bewoond zijn. Dit is te verklaren wegens het feit dat de infrastructuur aanwezig was en dat ik ook geconfronteerd werd met de kosten die het in stand houden van het gebouw met zich meebrengt. Het gaat bovendien niet enkel om het in stand houden, ook de diverse aanslagen en belastingen die ik ontvang i.v.m. de eigendom lopen behoorlijk op. Aangezien ik een alleenverdiener ben, is het onmogelijk al deze kosten te dragen zonder verhuring van het pand.

7. De aanvraag om het atelier en de stockeerplaats te mogen verbouwen tot 3 ruime appartementen werd inderdaad, op advies van de gemeente Stekene, tijdelijk ingetrokken in afwachting van de regularisatie van het gebouw. Gezien de problemen die opdoken leek het hen niet opportuun de tweede aanvraag al alle procedures te laten doorlopen.

8. Wat betreft de bezettingsgraad van het perceel met gebouwen heb ik nu pas gemerkt dat er in de oorspronkelijke plannen een fout geslopen is, nl. wat betreft de diepte van het gebouw waarbij het gaat om 3 elementen van 4,90 m + 2 kolommen wat uitkomt op 15,20 meter en niet 14,20 meter zoals op het plan werd opgetekend.

Wat de breedte van het gebouw betreft, werd er inderdaad een verandering doorgevoerd bij de bouw. Het bleek al snel dat de overdekte buitenopslag zich aan de regenzijde van het gebouw bevond en zodoende waardeloos was voor gebruik. Deze opslag werd opgenomen in het gesloten geheel van het gebouw. Dit heeft tot gevolg dat grondoppervlakte overschreden werd, maar niet het zwevende dakelement, dat ruim binnen de aangevraagde norm is.

Ik ben echter bereid ingrijpende veranderingen door te voeren, teneinde de bezettingsgraad met gebouwen met minimaal 96 m² te verkleinen. Indien het

nodig zou blijken ben ik zelfs bereid een deel van de woning af te breken teneinde de bestaande woning aan de voorzijde gelijk te brengen met het atelier.

9. Er wordt op gewezen dat ‘gelet op de ligging in een 50 m diepe strook woongebied met landelijk karakter, het niet aangewezen is een grotere woondichtheid te creëren, waarbij meerdere woongelegenheden worden ingericht op dezelfde, in oppervlakte beperkte, percelen.’

In dit verband wil ik verwijzen naar een verkaveling gelegen op de hoek Kiekenhaag - Ketelaarsgrasstraat, kadastraal bekend sectie A nr. 281. Voorheen was dit perceel bezet met één woning en stallingen. Zeer recent is hier een verkavelingvergunning toegekend voor 6 percelen. Het gaat om 2 percelen voor open bebouwing en 4 percelen voor halfopen bebouwing, 2 van deze percelen voor halfopen bebouwing zijn samen amper 900 m² groot. In mijn ogen gaat het hier ook om het creëren van een grotere woondichtheid, waarbij meerdere woongelegenheden werden opgericht op in oppervlakte beperkte percelen, alleen staan deze woongelegenheden naast elkaar (...). Bijkomend punt is dat deze woningen gebouwd mogen worden met een verdieping. Bij het oprichten van het atelier en de verbouwing van de bestaande woning, jaren terug, was het niet toegestaan een verdieping op het gebouw te plaatsen.

Ook wil ik de aandacht vestigen op de verbouwing die uitgevoerd werd op het perceel Kiekenhaag 33, kadastraal bekend 1/ afdeling, sectie A, nr. 168 d en 169 c. Hier worden nu drie woningen verbonden door een muur die een gevelbreedte tot stand bracht die beter past in een dorpskern dan in een landelijke woonzone. De verbouwing werd tot stand gebracht op één meter van de rooilijn, ondanks het feit dat er voldoende achterliggende gronden beschikbaar waren en het dus geen enkel probleem had gesteld deze woning op minstens 5 meter van de rooilijn op te trekken, zoals jaren daarvoor verplicht gesteld was voor andere woningen die opgericht werden aan de zuidkant van de straat (...).

10. Betreffende de betonverharding naast het gebouw, waarvan gezegd wordt dat er gegevens ontbreken, wil ik opmerken dat deze wel degelijk op het ingediende plan opgetekend werden. Het gaat om een overweg teneinde het achterliggende agrarische gebied te ontsluiten voor de landbouwers. Deze verharding werd eveneens aangebracht ter bescherming van het gebouw, gezien de landbouwmachines steeds omvangrijker werden, en ook om het mogelijk te maken dat de leveranciers de goederen konden lossen in het magazijn. Bovendien is het niet enkel een overweg maar een nog steeds opgetekende kerkwegel.

11. Ik wil ook nog verwijzen naar de vermelding door de bestendige deputatie dat het schepencollege niet verscheen op de zitting. Het schepencollege van Stekene had al een gunstig advies gegeven, waarmee men bij stedenbouw geen rekening hield. Mevrouw Van Duyse, burgemeester van Stekene, pleit persoonlijk bij de heer Castele om de beslissing te wijzigen, zonder resultaat. Waarom moet een afgevaardigde van het schepencollege ook nog eens de verplaatsing naar Gent maken, bijna een uur wachten, nog geen 2 minuten binnen zijn bij het college, wanneer er toch geen rekening gehouden wordt met de wensen van de gemeente. Dit lijkt me enigszins misplaatst”.

2.2. Artikel 2, § 1, 3/ van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt dat het verzoekschrift onder meer een “uiteenzetting van de feiten en de middelen” dient te bevatten. Het verzoekschrift dat geen middelen bevat is niet ontvankelijk. Onder “middel” moet worden verstaan de voldoende duidelijke

omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden Er kunnen geen middelen in het verzoekschrift worden ontwaard. Het beroep is om die reden onontvankelijk.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.