

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0654 van 23 september 2014
in de zaak 1011/0968/A/8/0899

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof VEREecken
kantoor houdende te 9000 Gent, Recolletenlei 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 11 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 30 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof VEREECKEN die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 3 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een garage”*.

De aanvraag betreft een regularisatievergunning. Op 14 oktober 2010 werd proces-verbaal opgesteld, onder meer voor het wederrechtelijk oprichten van een garage met carport in de voortuinstrook van een halfopen woonhuis in renovatie.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 24 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 11 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De agrarische gebieden zijn immers bestemd voor de landbouw in de ruime zin terwijl huidige aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van een garage met bergplaats in functie van een zonevreemde eengezinswoning.

Deze bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die betrekking heeft op

hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen of constructies.

...

Een voortuinstrook dient ingericht te worden als een onbebouwde ruimte waarin enkel de strikt noodzakelijke verharde oppervlakten als toegang tot de woning voorzien kunnen worden. De niet-verharde delen dienen een maximale groene invulling te krijgen met gras, bomen en struiken. Voortuinen vormen een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. Naar belevingswaarde vanuit de [REDACTED] en beeldwaarde is een dergelijke inrichting essentieel.

De aanvraag voorziet in een garage met bergplaats, ingeplant in de voortuinstrook. In combinatie met de oprit, welke op zich te verantwoorden is, zorgt dit voor een bezettingsgraad van $\pm 52\%$. Hierdoor is het niet langer mogelijk om, naar algemeen gebruik, de voortuinstrook op een volwaardige manier in te richten als een groene ruimte. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met kenmerk 2005/50078 voorzag in het rooien van alle bomen op het perceel. Het rooien van alle bomen werd niet ingewilligd. Een aantal bomen moest behouden blijven. In deze wordt opgemerkt dat alsnog alle bomen werden gerooid. Voor het rooien van deze bomen moet een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend worden.

Ook voorzag deze stedenbouwkundige vergunning in een bijzondere voorwaarde die de aanplant van twee hoogstammige bomen in voortuinstrook oplegde als compensatie. Het bouwen van de garage met bergplaats maakt dat deze bijzondere voorwaarde nagenoeg niet uitvoerbaar is. Huidige aanvraag is niet in overeenstemming met eerdere beslissingen van het college van burgemeester en schepenen.

De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad door de inplanting van een garage met bergplaats in de voortuinstrook. De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet te verantwoorden. Bijgevolg kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. De aanvraag komt niet in aanmerking voor stedenbouwkundige vergunning.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 16 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg dat de bestemming van dit goed wijzigt, noch in een verkaveling.
- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd

voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

Volgens artikel 15.4.6.1. van bovenvermeld koninklijk besluit gelden in de landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

1.2 Andere van toepassing zijnde voorschriften

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.
- Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Externe adviezen

Het Agentschap Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen bracht op 24 januari 2011 het volgende advies uit: "...

De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een gunstig advies gegeven.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

De aanvraag en de bestaande toestand zijn van dien aard dat hier geen landbouwbelangen in het gedrang komen.

De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de vergunningverlenende overheid (gemeente en/of agentschap ruimte & erfgoed). ..."

1.4 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag betreft de regularisatie van de bouw van een garage in de voortuinstrook van een halfopen eengezinswoning in de [] te []. Deze noord-zuid georiënteerde straat heeft een uitgesproken landelijk karakter met een weinig dense, verspreide bebouwing met voornamelijk zonevreemde woningen. In westelijke richting (aan de overzijde van de []) bevindt zich het regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter Moervaart-Zuid.

Een beplant talud, als buffer, vormt de grens van dit bedrijventerrein.

In oostelijke richting domineert de open ruimte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De garage met bergplaats is 70,68 m² groot en werd opgetrokken in de voortuinstrook en dit op 1,40 m van de rooilijn. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens respecteert de garage met bergplaats een afstand van 2,20 m. Het gebouw heeft een licht hellend lessenaarsdak waarvan de kroonlijst- en nokhoogte respectievelijk 2,15 m en 2,50 m bedraagt. De gevelvlakken van de garage zijn opgetrokken in zandkleurig gevelmetselwerk in combinatie met een nog uit te voeren zandkleurige bepleistering op snelbouwmetselwerk. De bergplaats, die ongeveer de helft van de totale oppervlakte beslaat, heeft open wanden.

Er werd op 14 oktober 2010 proces-verbaal opgemaakt met het nummer 66.97.10073/10 voor:

1. Het wederrechtelijk oprichten van een garage met carport in de voortuinstrook, van een halfopen, nog in renovatie zijnd woonhuis. Deze constructie heeft een oppervlakte van 10 m x 8 m, een hoogte van 2,60 m en is volledig uitgevoerd in metselwerk.
2. Het rooien van bomen, in strijd met de voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 9 juni 2005 met volgnummer 2005/50078.
3. Het niet naleven van de bijzondere voorwaarde met betrekking tot de heraanplanting van twee bomen, in de voortuin, op min. 2 m van de perceelsgrens.
4. Het stapelen van meer dan 10 m³ bouwafval achteraan in de tuin.

2.2 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

(...)

2.3 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De specifieke situatie ter plaatse rechtvaardigt de bouw van een garage met bergplaats in de voortuinstrook.

Het perceel is gelegen aan een doodlopende straat waarvan appellant en zijn aanpalende buur de laatste bewoners zijn.

De voorzijde van het perceel kijkt aan de overzijde van de straat uit op een 6 à 8 m hoge aarden talud waarachter zich een uitgestrekt bedrijventerrein bevindt.

De garage/berging is grotendeels aan het zicht onttrokken door een 2,2 m hoge levende haag, zodat het openbaar domein niet bezwaard wordt.

De aanvrager is bereid bijkomende planten aan te brengen rond de garage en/of de voortuinstrook. Door de constructie aan de voorzijde van het perceel in te planten wordt het landschappelijk waardevol agrarisch gebied optimaal beschermd en gerespecteerd.

Het oprichten van de garage/bergplaats heeft geenszins de goede uitvoering van de bijzondere voorwaarde binnen het dossier 2005/50078 verhinderd, met name het behoud van enkele bomen, daar deze bomen omwille van natuurlijke redenen gesneuveld zijn.

2.4 Beoordeling

2.4.1 De watertoets

(...)

2.4.2 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement.

B. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, en wijzigingen

Ingevolge artikel 2.1. 11° van dit besluit is een stedenbouwkundige vergunning niet nodig voor de volgende handelingen bij (= binnen een straal van 30 m) onderhavige woning:

"van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen.

De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.

De hoogte is beperkt tot 3 meter."

Het bijgebouw waarvan hier de regularisatie gevraagd wordt is niet vrijgesteld van de vergunningsplicht, enerzijds omwille van de plaatsing in de voortuinstrook en anderzijds om reden dat de oppervlakte ervan (70,68 m²) groter is dan de maximaal toegelaten oppervlakte van alle afzonderlijke bijgebouwen tezamen (max. 40 m²).

C. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De garage/bergplaats staat niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en is derhalve strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals hoger omschreven. De grens wordt gevormd door de voorliggende weg.

Het betreft hier de oprichting van een garage/berging die niet fysisch verbonden is met de betrokken zonevrije woning.

Het oprichten van een afzonderlijk bijgebouw (niet vrijgesteld van de vergunningsplicht – zie hierboven) bij een zonevrije woning valt niet onder het toepassingsgebied van de 'basisrechten voor zonevrije constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22. van de codex, noch onder enige andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de codex.

De aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuiniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat

*bijgevolg alle partijen werden uitgenodigd;
Gehoord op dinsdag 31 mei 2011, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;
Appellant: de heer [REDACTED], bijgestaan door de heer Kristof Vereecken, advocaat;
Namens de gemeente: mevrouw Sylvie Kempinaire, advocaat
;
besluit:*

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Kristof Vereecken, advocaat, namens de heer [REDACTED] wordt niet ingewilligd.
Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 22 juni 2011. Het beroep tot vernietiging van 20 juli 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning over het rechtens vereist belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij stelt in dit verband het volgende:

- Artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO vereist dat het verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden. Er wordt evenwel geen verduidelijking gegeven van 'de wet', of van de wijze waarop de wet werd geschonden. Evenmin wordt verduidelijkt welke algemene beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden en op welke wijze dit zou zijn gebeurd. Het zijn enkel loze beweringen die op geen enkele wijze met concrete feiten worden gestaafd. In de hoofding wordt wel gesteld dat de deputatie de formele motiveringsplicht zou hebben geschonden evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, doch er wordt helemaal geen duidelijke omschrijving gegeven van de wijze waarop dit zou zijn gebeurd.

Aangezien het aangevoerde middel onduidelijk is, kan de verwerende partij geen pertinente verdediging voeren.

- De verzoekende partij wil met haar beroep een uitspraak krijgen over de opportuniteit van haar stedenbouwkundige aanvraag. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen. De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een annulatiebevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening, verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te nemen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de wet te strikt toegepast heeft en dat een positieve vergunningsbeslissing volgens haar wél verenigbaar is met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Zij verwijst derhalve minstens impliciet naar de vereiste van de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO. De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

Het verzoekschrift bevat bijgevolg, weze het summier, een door de Raad voldoende duidelijk geachte omschrijving van de geschonden geachte beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden geacht worden.

De Raad verwerpt deze exceptie.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald de formele en materiële motiveringsplicht. Zij stelt dat de wet te strikt toegepast is en geen rekening houdt met de feitelijke toestand ter plaatse, die de bouw van een garage in de voortuinstrook rechtvaardigt. Dit is de enige logische optie vermits het perceel gelegen is in een doodlopende straat en de voorzijde van het perceel uitkijkt op een 6 tot 8 meter hoge talud, waarna zich een bedrijventerrein uitstrekt. De garage wordt aan het zicht onttrokken door een 2,20 meter hoge levende haag, zodat de open ruimte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet aangetast wordt en het openbaar domein niet bezwaard wordt. Het Agentschap Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, heeft een positief advies verleend.

De verzoekende partij stelt dat zij anders haar voertuig op de openbare weg zou moeten plaatsen, wat zeker niet verfraaiend is. De weg is geen volledig uitgeruste weg. Zij is bereid de garage met bergplaats met levende planten te laten begroeien.

2.

De verwerende partij verwijst naar het punt 2.4 van het bestreden besluit, waaruit de motieven blijken op grond waarvan de stedenbouwkundige vergunning geweigerd is.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met: stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aangevraagde vergunningsplichtige regularisatie strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en dat het oprichten van een afzonderlijk bijgebouw niet valt onder de basisrechten voor zonevreemde constructies noch ressorteert onder enige andere afwijkmogelijkheid opgenomen in de VCRO. Deze vaststellingen worden door de verzoekende partij niet tegengesproken noch weerlegd.

De vastgestelde legaliteitsbelemmering is een voldoende draagkrachtig motief om de aangevraagde vergunning te weigeren. In die omstandigheden dienen de door de verzoekende partij opgeworpen overwegingen die louter de goede ruimtelijke ordening betreffen niet verder ten gronde onderzocht vermits zij niet tot kunnen leiden tot een andersluidende beslissing.

Het middel is ongegrond.

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH