

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 117.641 van 27 maart 2003
in de zaak A. 60.129/X-10.017.**

In zake : 1. Werner DE LANNOY,
 2. Hilda VERMOESEN,
 die woonplaats kiezen bij
 de Advocatenassociatie J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Aarlenstraat 25

tegen :

de gemeente LEDE.

tussenkommende partijen :

1. Hugo BROKKEN,
2. Nelly RASQUIN,
wonende te 9340 LEDE,
Suikerstraat 87.

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 DE LANNOY en Hilda VERMOESEN op 30 september 1994 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de besluiten van 13 april 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning aan de Bambochtweg 42, respectievelijk 44 te Lede op een perceel, kadastraal bekend Sectie F, nr. 702 f, respectievelijk nr. 702 g;

Gelet op het arrest nr. 51.490 van 2 februari 1995 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN in het administratief kort geding wordt ingewilligd, en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 29 november 1995 ingediend door Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN;

Gelet op de beschikking van 8 januari 1996 die de tussenkomst van Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN toelaat;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001 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 verzoekers;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 december 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor verzoekers;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Overwegende dat Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN op 5 april 1994 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede twee bouwaanvragen hebben ingediend elk voor het bouwen van een identieke woning aan de Bambochtweg 42, respectievelijk 44 te Lede, op de percelen, kadastraal bekend sectie F, nr. 702 f, respectievelijk 702 g, zijnde de kavels 22 en 23 van de verkaveling van een grond in 37 kavels vergund op 16 mei 1979; dat eerste verzoeker eigenaar is van de kavels 16 en 17 van dezelfde verkaveling, volgens de neergelegde plannen gelegen op een afstand van circa 75 m van de bouwpercelen, maar die hij steeds voorbij dient te komen om zijn eigendom te bereiken; dat tweede

verzoekster volgens de akte van deling, verleden op 30 november 1983, eigenaar is van de kavel 21, die paalt aan het bouwperceel, en van de kavels 32 en 37 van dezelfde verkaveling; dat de van belang zijnde stedenbouwkundige voorschriften van genoemde verkavelingsvergunning luiden als volgt :

"B. Stedenbouwkundige voorschriften :

- bestemming : eengezinswoning;
- de bouwlijnen kunnen variëren van 6 tot 10 m of van 8 tot 12 m volgens de aanduiding op het plan - uiteraard per eenheid van blok;
- de bouwvrije zijstroken moeten ten minste 4 m breed zijn over de gehele diepte van het hoofdgebouw; hierbij zal daarenboven de gevelbreedte voor halfopen woningen max. 2/3 van de perceelsbreedte en voor de open bebouwing max. 3/5 van de perceelsbreedte mogen bedragen;
- de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet onder en niet meer dan 0,35 m boven de peilhoogte der aanliggende straat worden voorzien;
- de afstand tot de achterste perceelsgrens zal in voorkomend geval geenszins minder dan 7,5 m mogen bedragen;

(...)

Voor de open bebouwing :

- de maximumdiepte der gebouwen beperken tot 18 m;
- de bouwbreedte dient te worden beperkt tot 3/5 van de perceelsbreedte;
- de hoogte der gebouwen voorzien tussen 3 m en 4 m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst) dit is enkel gelijkvloers;
- kamers in het dakvolume toegelaten mits aanwenden van zeer bescheiden en strikt landelijke dakkapellen;
- een bedaking (zadeldak) voorzien met een helling die begrepen is tussen 35° en 50°; Hoofdnok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn;
- langs de linkerperceelsgrens van lot 7 zal een aangepast groenscherm worden aangebracht;

(...)"

dat de bouwplannen, gevoegd bij elk der bouwaanvragen, vermelden "het bouwen van twee woningen (open bouw)", waarbij eveneens wordt vermeld "afd. sectie F nr. 702 F en G"; dat uit het inplantingsplan blijkt dat één woning per perceel wordt voorzien; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede bij afzonderlijke besluiten van 13 april 1994 de bouwvergunning voor de beide woningen heeft verleend; dat deze besluiten het voorwerp uitmaken van het beroep tot nietigverklaring;

Overwegende dat verzoekers in een enig middel de schending aanvoeren van de verkavelingsvergunning verleend op 16 mei 1979 (ref. Stedenbouw Gent 41.034.920) en van de artikelen 51 en 57, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, doordat de bestreden beslissingen de oprichting toelaten van bouwwerken, die strijdig zijn met de voorschriften van de verkavelingsvergunning, onder meer :

"(...) doordat de bestreden beslissingen de maximale bouwdiepte van 18 meter van de verkavelingsvergunning niet in acht nemen door de aanbouw van een veranda,

En doordat de bestreden beslissingen bouwwerken toestaan met een achteruitbouwstrook van 6 meter, terwijl de verkavelingsvergunning over een afstand van 8 meter een voortuinstrook (artikel 8 stedenbouwkundige voorschriften) voorziet, waarin niet gebouwd mag worden.

Terwijl overeenkomstig artikel 51 van de stedenbouwwet geen afwijkingen van een verkavelingsvergunning mogen worden toegestaan dan door de gemachtigde ambtenaar, op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen en slechts met betrekking tot voorschriften betreffende de perceelsafmetingen, de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken,

En terwijl de hierboven opgesomde afwijkingen o.a. de bestemmingsvoorschriften van de verkaveling betreffen (eengezinswoning en bouwverbod in de voortuinstrook) en er bovendien geen voorstel bestaat van het schepencollege, noch een advies van de gemachtigde ambtenaar omtrent een eventuele afwijking van de verkavelingsvergunning,

En terwijl overeenkomstig artikel 57, § 2, van de stedenbouwwet een wijziging aan de verkavelingsvergunning slechts kan toegestaan worden op verzoek van één der kaveleigenaars, mits verwittiging van alle andere kaveleigenaars en mits een vierde van de eigenaars zich hiertegen niet verzet,

En terwijl geen van deze beide procedures gevolgd werd";

Overwegende dat de verwerende partij geen memorie van antwoord heeft ingediend;

Overwegende dat verzoekers in de toelichtende memorie aan genoemde onderdelen van het middel toevoegen wat volgt :

"1. De bouwdiepte :

De verkavelingsvergunning van 16 mei 1979 legt in artikel B. van de wijzigende en/of aanvullende voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar, volgende bouwdiepte op :

'B. Stedenbouwkundige voorschriften :

Voor de open bebouwing :

- de maximumdiepte der gebouwen beperken tot 18 m'.

In casu blijkt uit de bouwplannen dat deze bouwdiepte met 1 meter wordt overschreden door de aanbouw van een veranda. De heer en mevrouw BROKKEN-RASQUIN erkennen deze uitbouw in hun verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure (zie p. 4, derde al.).

Deze schending van de verkavelingsvoorschriften staat derhalve vast.

2. De bouwlijn :

Over de bouwlijn bepaalt de verkavelingsvergunning het volgende :

'B. Stedenbouwkundige voorschriften :

(...)

- de bouwlijnen kunnen variëren van 6 tot 10 m of van 8 tot 12 m volgens de aanduiding op het plan - uiteraard per eenheid van blok;'

Met de aanduiding op het plan, wordt uiteraard het verkavelingsplan bedoeld, dat in casu duidelijk een bouwlijn van 8 meter voorziet. Deze bouwlijn wordt grafisch voorgesteld op kavel 23 van het verkavelingsplan, en wel als een lijn tussen de kant van de weg en de woning, waarbij de vermelding '8 m' staat.

Tevens is duidelijk dat deze bouwlijn van 8 meter geldt voor alle woningen aan de Bambochtweg, die immers op dezelfde lijn liggen. Het betreft de kavels 23 tot 19 en ook de kavels aan de overzijde van de weg.

De heer en mevrouw BROKKEN-RASQUIN zijn eigenaar van de kavels 22 en 23, waarvoor derhalve een bouwlijn van 8 meter opgelegd is.

De bestreden bouwvergunningen daarentegen bepalen de bouwlijn voor beide woningen op 6 meter, waardoor gebouwd wordt in de bouwvrije voortuinstrook.

Dat de gemeente de bouwlijn op het terrein zou bepaald hebben op 6,90 meter betreft de uitvoering van de bouwvergunningen en is van geen invloed op de onwettigheid van de bestreden akten. Bovendien is dit slechts de bevestiging dat wel degelijk in de voortuinstrook gebouwd werd.

Ook deze onwettigheid staat vast.";

Overwegende dat de tussenkomende partijen in het verzoekschrift tot tussenkomst met betrekking tot genoemde onderdelen van het middel uiteenzetten wat volgt :

"b) Bouwlijn aangeduid door de gemeente.

Wij hebben de bouwlijn laten aanduiden door de technische dienst van de gemeente. Op onze goedgekeurde bouwplannen staat vermeld dat de bouwlijn zich op zes meter bevindt. Praktisch had de gemeente de bouwlijn aangeduid op 6,90 m per proces-verbaal daterend van 5 juli '94.

Verder staat in de bijlage aan de verkavelingsvergunning Nr. 7852 - 41.034-920V dd. 16.5.79, waarvan wij een kopij hebben, onder punt B 2) 'de bouwlijnen kunnen variëren van 6 tot 10 m of van 8 tot 12 m volgens de aanduiding op het plan - uiteraard per eenheid van blok', deze 'aanduiding op het plan en eenheid van blok' kunnen wij nergens vinden in dit document. Vandaar dat de technische dienst van de gemeente Lede zich waarschijnlijk vergist had.

Maar op 2 maart 1995 heeft de gemeente Lede de bouwlijnen op 8 m opgelegd per proces-verbaal en ook de paaltjes op deze afstand geplaatst.

Wij zullen de bouwlijn op 8 meter dan ook toepassen.

We vroegen aan de technische dienst van de gemeente Lede of er nog andere wijzigingen dienden aangevraagd te worden. Ze zeiden ons dat wegens het aangetekend beroep van de Heer DE LANNOY en Mevrouw VERMOESEN wij best een afwachtende houding aannamen. Wat wij nu ook doen. Alhoewel de Raad van State de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging heeft verworpen, uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee februari 1995 door de VII^e kamer. (...)"

Overwegende dat zij in hun memorie hieraan toevoegen dat zij het uitspringende venster, veranda genoemd, niet zullen uitvoeren, waardoor de totale bouwdiepte wordt teruggebracht tot 18 m, en dat zij zich zullen "houden aan de 8 m bouwlijn";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van de op 16 mei 1979 vergunde verkaveling "voor de open bebouwing" onder meer bepalen :

"De maximum diepte der gebouwen te beperken tot 18 m;"

Overwegende dat uit de beide goedgekeurde bouwplannen blijkt dat de bouwdiepte van 18 m over een breedte van 5,40 m wordt overschreden door het voorzien van een zgn. "veranda"; dat dit overigens door de tussenkommende partijen niet wordt betwist; dat de door de tussenkommende partijen gedane belofte deze "veranda" niet te zullen uitvoeren, uiteraard niet wegneemt dat de bestreden bouwvergunningen genoemde bepaling van de stedenbouwkundige voorschriften schenden; dat het onderdeel van het middel gegrond is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften wat de bouwlijn betreft, bepalen wat volgt :

"De bouwlijnen kunnen variëren van 6 tot 10 m of van 8 tot 12 m volgens de aanduiding op het plan - uiteraard per eenheid van blok;"

Overwegende dat op het verkavelingsplan de bouwlijn voor de betrokken kavels 22 en 23 wordt vastgelegd op 8 m; dat de bestreden bouwvergunningen met miskenning van de opgelegde bouwlijn de bouwlijn voorzien op 6 m; dat dit door de tussenkommende partijen overigens niet wordt betwist; dat de omstandigheid dat de gemeente Lede op 2 maart 1995 "de bouwlijnen op 8 m heeft opgelegd per proces-verbaal en ook de paaltjes op deze afstand (heeft) geplaatst" en de belofte van de tussenkommende partijen dat zij "de bouwlijn op 8 meter dan ook (zullen) toepassen" uiteraard niet wegneemt dat de bestreden bouwvergunningen genoemde bepaling van de stedenbouwkundige voorschriften schenden; dat ook dit onderdeel van het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden de besluiten van 13 april 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan Hugo BROKKEN en Nelly RASQUIN de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning aan de Bambochtweg 42, respectievelijk 44 te Lede op een perceel, kadastraal bekend Sectie F, nr. 702 f, respectievelijk nr. 702 g.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig maart 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.