

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 158.703 van 15 mei 2006
in de zaak A. 66.593/X-6526.**

In zake : 1. de bvba PATRIMONIUM DUREIN-DESMET,
 2. Thérèse DUREIN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat D. LINDEMANS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Keizerslaan 3

tegen :

de stad RONSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN DORPE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Loofstraat 39.

tussenkomen de partijen :

1. Vital JENNEN,
2. Annemie VAN DER CRUYSSSE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16.

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

Gezien het verzoekschrift dat de bvba PATRIMONIUM DUREIN-DESMET en Thérèse DUREIN op 27 november 1995 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 18 september 1995 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Ronse waarbij aan Vital JENNEN en Annemie VAN DER CRUYSSSE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning met zwembad aan de Maquisstraat te Ronse, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 1584 r;

Gelet op het arrest nr. 60.409 van 25 juni 1996 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Vital JENNEN en Annemie VAN DER CRUYSSSE in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 3 april 1997 ingediend door Vital JENNEN en Annemie VAN DER CRUYSSSE;

Gelet op de beschikking van 14 april 1997 die de tussenkomst van Vital JENNEN en Annemie VAN DER CRUYSSSE toelaat;

Gezien de toelichtende memorie van de verzoekende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste-Auditeur-afdelingshoofd W. VAN NOTEN;

Gelet op de beschikking van 14 maart 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 30 juni 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 november 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. LINDEMANS die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat B. VAN DORPE die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat P.-J. VERVOORT die loco Advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd N. VAN NOTEN;

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

Overwegende dat de tussenkomende partijen op 5 september 1995 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de bouwvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning met zwembad op een perceel gelegen te Ronse, Maquisstraat 12,

kadastraal bekend sectie C, nr. 1584 r; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1997 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is gelegen in natuurgebied; dat het niet is gelegen binnen een door de Koning-thans Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg; dat voornoemd perceel lot 1 vormt van een op 25 juli 1967 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse vergunde verkaveling "Dopchie Pierre"; dat de bouwdiepte door de verkavelingsvoorschriften wordt beperkt tot 15 m, met uitzondering van het "bungalow-type" waarvoor een bouwdiepte van 20 m wordt toegelaten, met een minimum hoogte van 3, 25 m tot aan de kroonlijst; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse bij besluit van 18 september 1995 aan de tussenkomende partij de thans bestreden bouwvergunning heeft verleend onder de voorwaarde dat "de te vellen hoogstammige bomen te beperken (zijn) tot deze aangeduid op het bomenplan dd. 14.09.1995 opgemaakt door de Heer J. DE VRIEZE, Landschapsarchitect, te 9700 Oudenaarde, Burg 1" en "de bepalingen en voorschriften van de rechtsgeldige bekaveling 'Dopchie Pierre' dd. 25. 07. 1965 stipt (zijn) na te leven"; dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van de woning palend aan het bouwperceel; dat deze eigendom eveneens deel uitmaakt van voormelde verkaveling; dat de woning wordt bewoond door de tweede verzoekende partij;

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 47 en 57, § 2, van de wet 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, doordat een bouwvergunning is verleend onder meer voor het oprichten van een woning van het villa-type met een bouwdiepte van 17,4 m, terwijl de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften een maximale bouwdiepte van 15 m bepalen en dat tevens de stedenbouwkundige verordeningen bijzondere voorwaarden opleggen; dat de bouwvergunning wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften en de stedenbouwkundige verordeningen onwettig is, dat de vergunde constructie geen bungalow is zodat de diepte ervan maximaal 15 m mag bedragen;

Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift tot tussenkomst uiteenzetten dat de bouwdiepte volledig in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften; dat de voorziene woning van het bungalow-type is, dat de voorziene hoogte 3,45 m bedraagt en aldus in overeenstemming is met de minimumhoogte van 3,25 m, dat de woning slechts uit één volwaardige bouwlaag bestaat, namelijk de gelijkvloerse verdieping waarop onmiddellijk een dak is voorzien met een aantal vertrekken onder het dak, dat de administratie Ruimtelijke Ordening,

Huisvesting en Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap onder een vrijstaande woning bungalow-type verstaat, elke vrijstaande woning welke maximaal één volwaardige bouwlaag telt (kroonlijsthoogte begrepen tussen 0 en +/- 4 m) dat afgewerkt is met een zadel-, tent- of schilddak met hellingen begrepen tussen +/- 30° en 55°, dat het geen belang heeft of de ruimte onder het dak wordt gebruikt voor woonfuncties omdat dit geen ruimtelijke, noch architecturale weerslag heeft op de omgeving, dat het aan het bestuur toekomt te oordelen over de verenigbaarheid van de voorziene woning met de notie "bungalow-type" en over de verenigbaarheid van haar bomenplan met de verkavelingsvoorschriften, dat de verzoekende partij nalaat te vermelden waaruit de schending van de artikelen 47 en 57, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zou bestaan, dat het middel op een tegenstrijdige en onduidelijke manier wordt geformuleerd en derhalve dient te worden verworpen met toepassing van de exceptio obscuri libelli;

Overwegende dat verzoekers repliceren dat het vergunde gebouw geen bungalow is, dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde van één bouwlaag en van een dak met hellingen tussen 30° en 55°, dat de notie "bungalow" kan worden gecontroleerd door de Raad en niet behoort tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de overheid, dat het tegenstrijdig is te beweren dat het middel onvoldoende duidelijk is en tegelijk op dit onderdeel van het middel te antwoorden, dat aangezien de bouwvergunning niet overeenstemt met de verkavelingsvergunning, impliciet een wijziging van de verkavelingsvergunning werd toegestaan zonder dat de door de wet voorziene procedure werd gevolgd;

Overwegende dat de tussenkomende partijen in hun toelichtende memorie stellen dat de verzoekende partijen de gegrondheid van de exceptio obscuri libelli erkennen doordat zij in hun toelichtende memorie voor het eerst toelichten waaruit de schending van artikel 57, § 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de stedenbouw en van de ruimtelijke ordening bestaat;

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun laatste memorie niets toevoegen aan hetgeen zij reeds hebben uiteengezet;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie stelt dat wanneer de verkavelingsvergunning een bouwdiepte van 20 m toelaat voor het bungalow-type daarmee niet wordt bedoeld dat het moet gaan om een bungalow,

maar wel om hetgeen daaronder wordt begrepen in het administratieve taalgebruik, dat er geen reden is om aan dit begrip een andere betekenis te geven dan de technische betekenis, dat de kelderverdieping en de ruimte onder het dak niet in aanmerking kunnen worden genomen, dat het feit dat in de bouwaanvraag, de bouwplannen en de vergunning telkens melding wordt gemaakt van "woning" niet kan gelden als aanwijzing dat het niet om een bungalow-type zou gaan in de voormelde technische betekenis;

Overwegende dat de tussenkomenende partijen in hun laatste memorie nog stellen dat de spraakgebruikelijke betekenis van het woord "bungalow" zoals terug te vinden in het Van Dale woordenboek en zoals door verzoekers aangehaald, niet noodzakelijk strijdig is met de vergunde woning, dat in de verkavelingsvoorschriften evenwel enkel wordt gesproken van "bungalowtype", een term die niet terug te vinden is in het Van Dale woordenboek en die een architecturale, technische betekenis heeft en te onderscheiden is van het spraakgebruikelijke begrip "bungalow", dat het begrip "bungalowtype" ruimer is dan het begrip "bungalow", dat een vrij grootschalige villa evengoed van het bungalowtype kan zijn, dat artikel 1 van de verkavelingsvoorschriften uitdrukkelijk voorschrijft een gebouw "conçu genre villa", dat de betrokken woning slechts één volwaardige bouwlaag telt, dat de zogenaamde vierde bouwlaag een kruipzolder is, dat de zogenaamde derde bouwlaag verwerkt is in het dak en het uiterlijk van het gebouw niet wijzigt, dat de kelder enkel langs de achterkant zichtbaar is ten gevolge van het ongelijke reliëf van het terrein en geen volwaardige bouwlaag is, dat de gemeentelijke overheid zich heeft gebaseerd op het advies van het hoofdbestuur stedenbouw, dat overigens het advies van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, voorafgaand aan de verkavelingsvergunning, zich niet uitspreekt over een individueel geval maar op algemene wijze een bepaalde interpretatie geeft aan het begrip "bungalowtype", dat dit laatste advies gelijkstaat aan een interpretatieve (reglementaire) rechtsregel die verzoekende partijen verzuimd hebben aan te vechten voor de Raad van State, dat het ingediende project verenigbaar is met dit advies en dat de bezwaren die worden aangevoerd eigenlijk bezwaren zijn tegen voormeld advies en niet tegen de bestreden beslissing, dat de concrete beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse enkel kan worden gesanctioneerd wanneer de beoordeling is gebaseerd op een kennelijke beoordelingsfout, dat het middel van verzoekende partijen de vermeende beoordelingsfout niet aanvoert;

Overwegende, wat de opgeworpen exceptie obscuri libelli betreft, dat luidens artikel 2, § 1, 2°, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State het verzoekschrift o.m. een uiteenzetting van de feiten en middelen dient te bevatten; dat onder "middel" in de zin van deze bepaling moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden;

Overwegende dat hoewel de verzoekende partijen in het eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 47 en 57, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna stedenbouwwet genoemd), uit de uiteenzetting van het middel duidelijk blijkt dat dit is afgeleid uit de strijdigheid van de bestreden bouwvergunning met de verkavelingsvoorschriften; dat de tussenkomenende partijen het middel in zover ook zo hebben begrepen en omstandig hebben beantwoord;

Overwegende dat de aanvullende voorschriften van de bij besluit van 25 juli 1967 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Ronse verleende verkavelingsvergunning luiden als volgt:

"De onbebouwde zijstroken zullen minstens 8 m. bedragen. De diepte der gebouwen beperken tot 15 m.

Bungalowtype kan eveneens aanvaard tot een diepte van 20 m met een minimumhoogte van 3,25 m. tot aan de kroonlijst.

Bedaking is vrij, buiten lessenaars of vlinderdaken met een helling groter dan 5°.

Verder bebouwing kan op de percelen niet toegestaan worden";

Overwegende dat de Raad van State op grond van het hem door de wet opgedragen rechtmatigheidstoezicht bevoegd is te onderzoeken of de overheid in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de betrokken woning als een woning van het bungalow-type kan worden gekwalificeerd;

Overwegende dat het bestreden besluit de bouwvergunning heeft verleend voor het bouwen van een woning die een diepte heeft van 17,40 m en een breedte van 13,40 m, met aan de rechterzijde een deels overdekt terras met zwembad en aan de kant van de eigendom van verzoekers een verharde parking met oprit;

Overwegende dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het vergunde gebouw vier bouwlagen omvat, met name een zogenaamde

kelderverdieping met garage en burelen, een zogenaamde gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping ingewerkt in een zadeldak, en een zolderberging; dat tevens blijkt dat het vergunde gebouw tegen een helling wordt opgetrokken, derwijze dat de zogenaamde kelderverdieping aan de linkergevel en deels aan de voorgevel in werkelijkheid de gelijkvloerse verdieping vormt en de hoogte van de kroonlijst aldaar 6,10 m bedraagt, dat een dergelijke vrij grootschalige woning bestaande uit vier bouwlagen in redelijkheid niet als een woning van het "bungalow-type" kan worden beschouwd; dat de maximaal toegelaten bouwdiepte derhalve 15 m bedraagt; dat de door de bestreden vergunning toegelaten bouwdiepte in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften; dat het advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen (AROHM), afdeling ROHM Oost-Vlaanderen, van 15 december 1995, aan het College van burgemeester en schepenen omtrent de interpretatie van "een vrijstaande woning 'bungalow-type'" volgens dit bestuur, alleszins niet relevant is bij de beoordeling van de bestreden beslissing, waar door de tussenkommende partijen wordt aangevoerd dat het zou gaan om "een interpretatieve (reglementaire) rechtsregel" die definitief zou zijn geworden omdat hij door de verzoekende partijen niet werd aangevochten, aangezien dit advies dagtekent van na de bestreden beslissing; dat het middel gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 18 september 1995 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Ronse waarbij aan Vital JENNEN en Annemie VAN DER CRUYSSSE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning met zwembad aan de Maquisstraat 12 te Ronse, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 1584 r.

Artikel 2.

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

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkommende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijftien mei 2006, 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.