

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 190.760 van 24 februari 2009  
in de zaken A. I. 126.740/X-11.118  
II. 132.340/X-11.271.**

In zake : I. + II.  
Edwin CROONEN,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat B. BIESEMANS,  
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,  
Schoonslaapsterstraat 29, bus 1

tegen :

I. + II.  
de gemeente LUBBEEK,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat L. WIERINCKX,  
kantoor houdende te 3210 LUBBEEK,  
Schubbeek 40

tussenkommende partij :

I.  
Ghislain COLLIN,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat P. JACKERS,  
kantoor houdende te 3300 TIENEN,  
Goossensvest 36.

---

**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 Edwin CROONEN op 13 september 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 juni 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LUBBEEK waarbij aan Ghislain COLLIN en Marina BEULLENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Lubbeek (Linden), Raalbeekstraat 9, kadastraal bekend sectie B, nr. 37/g/2 lot 6 (A. 126.740);

Gezien het verzoekschrift dat Edwin CROONEN op 24 januari 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 juni 2002 van de gemeente LUBBEEK waarbij aan Ghislain COLLIN en Marina BEULLENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen

van een woning te Lubbeek (Linden), Raalbeekstraat 9, kadastraal bekend sectie B, nr. 37/g/2 lot 6 (A. 132.340);

Gelet op het arrest nr. 114.708 van 21 januari 2003 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen in de zaak A. 126.740;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 7 februari 2003 ingediend door de verzoeker in de zaak A. 126.740;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 18 maart 2003 ingediend door Ghislain COLLIN in de zaak A. 126.740;

Gelet op de beschikking van 27 mei 2003 die de tussenkomst van Ghislain COLLIN in de zaak A. 126.740 toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord in beide zaken;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij in de zaak A. 126.740;

Gezien de verslagen opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikkingen van 1 december 2005 die de neerlegging ter griffie van de verslagen en van de dossiers gelasten;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen en gezien de laatste memories in beide zaken;

Gelet op de beschikking van 19 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2008 in de zaak A. 126.740;

Gelet op de beschikking van 17 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2008 in de zaak A. 132.340;

Gelet op de beschikkingen van 3 december 2008 waarbij de beschikkingen van 17 en 19 november 2008 worden ingetrokken en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 januari 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS in beide zaken;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. BIESEMANS, die verschijnt voor de verzoeker in beide zaken, van advocaat D. WOUTERS, die loco advocaat L. WIERINCKX verschijnt voor de verwerende partij in beide zaken, en van advocaat D. NAGELS, die loco advocaat P. JACKERS verschijnt voor de tussenkommende partij in de zaak A. 126.740;

Gehoord adjunct-auditeur A. VAN DEN BROECK, daartoe gemachtigd bij besluit van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, in haar eensluidend advies in beide zaken;

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

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. Samenvoeging**

1.1. In zijn verzoekschrift in de zaak A. 132.340/X-11.271, vraagt de verzoeker om deze zaak te voegen met de zaak A. 126.740/X-11.118.

1.2. In beide zaken wordt dezelfde beslissing aangevochten en staan dezelfde partijen tegenover elkaar. Dientengevolge bestaat er, met het oog op een goede rechtsbedeling, grond om beide zaken samen te voegen.

### **2. De feiten**

2.1. De verzoeker is samen met zijn echtgenote eigenaar van een bouwgrond met woonhuis gelegen te Lubbeek (Linden), Gemeentestraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 36/w, 37/z en 38/a /5. Dit perceel is gelegen binnen de op 8 juni 1999 vergunde en niet-ervallen verkaveling “Lindenveld”, met name lot 7.

De aanvrager is samen met zijn echtgenote eigenaar van een bouwgrond gelegen te Lubbeek (Linden), Raalbeekstraat 9, kadastraal bekend sectie B, nr. 37/g/2. Dit perceel is eveneens gelegen binnen de op 8 juni 1999 vergunde en niet vervallen verkaveling “Lindenveld”, met name lot 6.

2.2. Op 20 juni 2002 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek een aanvraag ontvangen van het echtpaar COLLIN - BEULLENS voor het bouwen van een woning op hun bovenvermeld perceel.

2.3. Bij besluit van 25 juni 2002 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek de vergunning verleend. Dit is het bestreden besluit.

### **3. Ontvankelijkheid**

#### **3.1 In de zaak A. 126.740/X-11.118**

##### **3.1.1 Exceptie van onontvankelijkheid bij gebrek aan belang**

###### **3.1.1.1 Standpunt van de partijen**

3.1.1.1.1. In haar verzoekschrift tot tussenkomst werpt de tussenkomende partij de hiernavolgende exceptie op:

“De heer CROONEN argumenteert dat hij belang heeft bij de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning gezien zijn eigendom paalt aan het perceel van verzoekende partij en hij een rechtstreeks zicht heeft op het bouwwerk dat het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Hierbij wordt ten onrechte aangenomen dat de bedoelde trap naar de bovenverdieping van de woning leidt ((...) ‘... en hij een rechtstreeks zicht heeft op het bouwwerk dat het voorwerp uitmaakt van de bouwvergunning’; zie ook verzoekschrift tot schorsing (...) ‘...een buitentrap... vanaf dewelke een rechtstreeks zicht bekomen wordt op het perceel en de woning van verzoeker...’).

De trap leidt in werkelijkheid echter niet naar de bovenverdieping maar naar de kelderverdieping.

Van op deze trap heeft men bijgevolg geen (beter) zicht op het perceel dat eigendom is van heer CROONEN en diens echtgenote, wel integendeel.

(...)

Conform de verkavelingsvoorschriften zal de geviseerde buitentrap bovendien aan het zicht worden onttrokken door een levende haag met een maximale hoogte van 2 m.

(...)

Het uitzicht en/of de privacy van de omwonenden, waaronder de heer CROONEN, wordt op generlei wijze aangetast door de buitentrap aan de zijkant van de woning van verzoekende partij.

Geen van de eigenaars van de andere loten, waaronder lot 8, maakt enig bezwaar tegen de trap.

In hoofde van de heer CROONEN is in de gegeven omstandigheden niet het rechtens vereiste belang voorhanden om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de GEMEENTE LUBBEEK van 25 juni 2002 houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partij.

De vordering is aldus onontvankelijk”.

In haar memorie merkt de tussenkommende partij ondergeschikt nog op dat het in de praktijk onmogelijk is om de buitentrap (nog) elders in te planten, derwijze dat een eventuele vernietiging van het bestreden besluit in haren hoofde een disproportioneel nadeel zou teweegbrengen. De trap in kwestie is namelijk de enige toegang, van buiten uit, naar de kelder van haar woning.

3.1.1.1.2. In zijn memorie van wederantwoord repliceert de verzoeker :

“- De eigendom van verzoeker is gelegen naast, grenst over de totale lengte aan en geeft uitzicht op lot 6 van de genoemde verkaveling waarvoor de bestreden bouwvergunning werd afgeleverd.

(...)

Het feit dat verwerende partij aanplantingen zou doen (of zelfs hebben gedaan) om het zicht te verbergen dat verzoeker kan hebben vanuit zijn woning, kan derhalve niet dienen om de onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang aan te tonen (...)

Verzoeker die eigenaar en bewoner is van het onmiddellijk aan het bouwperceel palende pand doet alleen daardoor al blijken van het wettelijk vereiste belang om de vernietiging te vragen van de bestreden bouwvergunning.

- Als eigenaar van een perceel gelegen binnen de perimeter van een goedgekeurde verkaveling, heeft verzoeker trouwens het wettelijk vereiste belang om de verkavelingsvoorschriften voor en door de andere percelen en eigenaars/bouwers binnen de perimeter van de verkaveling te doen eerbiedigen en naleven.

De geplande constructie zal deel uitmaken van de naaste omgeving van de eigenaars-bewoners, zoals o.a. en zeker verzoeker, van de woningen gelegen in deze verkaveling en ook dit volstaat om een belang bij de vordering tot annulatie te wettigen.

Weze hierbij ook nog opgemerkt dat niet alle andere eigenaars van de percelen in de verkaveling grenzen aan het perceel, minstens niet aan de zijde waar de 3 meter vrije zone niet wordt gerespecteerd.

- Tenslotte is ten overvloede te onderstrepen dat de trap gelegen is in de bouwvrije zone van 3 meter, zone ingesteld bij verkavelingsvoorschriften en dit duidelijk met het doel privacy en het karakter van de verkaveling te bewaren.

Verzoeker heeft er belang bij dat (...) (zijn) privacy en het karakter van de verkaveling waarbinnen hij een perceel grond kocht en een woning bouwde verzekerd en bewaard wordt.

Ook om die reden heeft verzoeker belang bij de ingestelde vordering”.

### 3.1.1.2 Bespreking van de exceptie

De eigendom van de verzoeker paalt aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft en ligt binnen dezelfde verkaveling. Deze vaststellingen volstaan om in hoofde van de verzoeker het vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden vergunning tot het oprichten van een woonhuis vast te stellen.

Het betoog van de tussenkomen partij luidens hetwelk een eventuele vernietiging van het bestreden besluit in haren hoofde een disproportioneel nadeel zou teweegbrengen, vermag aan het belang van de verzoeker geen afbreuk te doen.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

### 3.1.2 Exceptie van onontvankelijkheid ratione temporis

3.1.2.1. De tussenkomen partij voert de onontvankelijkheid ratione temporis aan van het annulatieberoep dat door de verzoeker op 24 januari 2003 tegen het bestreden besluit werd ingediend.

3.1.2.2. Deze exceptie heeft betrekking op een ander annulatieberoep dan het onderhavig beroep en is om die reden onontvankelijk.

## **3.2 In de zaak A. 132.340/X-11.271**

### 3.2.1 Standpunt van de partijen

3.2.1.1. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord de onontvankelijkheid van het beroep ratione temporis op. Zij adstrueert haar exceptie meer bepaald als volgt:

“Bij ‘aanvullend verzoekschrift tot annulatie’, ter griffie van de Raad van State toegekomen op 27.1.2003, poogt verzoeker CROONEN thans ter staving van zijn (oorspronkelijke) argumentatie een bijkomend middel in te roepen en deze procedure te laten voegen bij de zaak gekend onder nr. G/A.126.740/X-11.118.

Verzoeker stelt thans ter zake dat de bestreden beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de GEMEENTE LUBBEEK van 25.6.2002 niet afdoende zou gemotiveerd zijn.

Zoals blijkt uit de door verzoeker geformuleerde ‘samenvatting van de feiten’ en uit de stukken, erkent verzoeker ‘ten Gemeentehuize te LUBBEEK’ kennis te hebben genomen van het dossier en van voormelde beslissing ‘in de

loop van de week van 19 augustus 2002'; alleszins kan hij niet ernstig betwisten er kennis van te hebben gekregen in de oorspronkelijk door hem ingeleide procedure, ingediend op 16.9.2002 en gekend onder nr. G/A.126.740/X.11.118, die thans nog hangende is.

Verzoeker kent dus al sindsdien de inhoud en bewoordingen van de bestreden beslissing en kon, zo nodig, in zijn eerste procedure reeds het thans ingeroepen bijkomend middel aanhalen, hetgeen hij niet heeft gedaan.

Zoals reeds aangehaald, bevestigt verzoeker op pag. 2 van zijn 'aanvullend verzoekschrift houdende beroep tot nietigverklaring' ook dat het feit dat 'de trap zich volgens de bij de bouwvergunning goedgekeurde plannen wel degelijk zal bevinden in de bouwvrije zone van 3 meter afstand tot de perceelsgrens van verzoeker' hem eertijds reeds 'door bouwheer COLLIN werd bevestigd'.

Eens te meer blijkt dus ten genoegte van recht dat verzoeker reeds van in de zomer van 2002 kennis had van die beslissing.

7.

Het voorliggende 'aanvullende verzoekschrift houdende beroep tot nietigverklaring' is slechts op 27.1.2003 ter griffie van de Raad van State toegekomen, hetzij ruim na het verstrijken van de wettelijk voorziene termijn van zestig dagen, die ingaat met de dag waarop verzoeker kennis heeft gehad van de bestreden beslissing.

(...)

Het 'aanvullend' verzoek van de verzoekende partij werd dan ook, voor zover nog mogelijk, niet tijdig ingesteld en is onontvankelijk".

### 3.2.1.2. In zijn memorie van wederantwoord repliceert de verzoeker :

"Verzoeker diende inderdaad een bijkomend verzoek tot annulatie in bij de Raad van State, maar heeft ook in de memorie van wederantwoord in de procedure gekend onder nummer G/A.126.740/X-11.118 dit bijkomend middel, dat hem ter kennis kwam in de loop van de procedure ingeroepen en dit voor zover als nodig.

Het is slechts in de loop van de voormelde procedure dat verzoeker effectief grondig in kennis werd gesteld van alle documenten van het dossier en hiervan op een normale en ernstige manier kon kennis nemen.

Verzoeker was, zoals vermeld in (de) verzoekschriften, neergelegd zowel in huidige procedure als in de zaak G/A.126.740/X-11.118, niet in het bezit (...) van de bestreden vergunning.

Bij een 'inzage in de loop van de week van 19 augustus 2002' op het gemeentehuis kon immers bezwaarlijk een grondig nazicht en vergelijking gebeuren van de stukken, zeker in het geval het gaat om enerzijds (omvangrijke) technische bouw- en inplantingsplannen en anderzijds de eveneens (juridisch) technische tekst van (...) stedenbouwkundige vergunningen (verkaveling en bouw) door een terzake leek zijnde persoon, zoals verzoeker.

Voorheen vroeg verzoeker, als een voorzichtig en redelijk burger en omdat het juist onmogelijk was grondig kennis te nemen van de beslissing en haar motieven, nochtans schriftelijk aan verwerende partij om kopie van de bewuste vergunning te mogen bekomen.

Dit afschrift is hem nooit bezorgd.

Het is pas naar aanleiding van de grondige studie en vergelijking van alle stukken van het administratief dossier dat verzoeker kon vaststellen dat het tekstgedeelte van de bestreden vergunning en de bijgevoegde plannen tegenstrijdigheden bevatten in de motivering (...)"

### 3.2.2 Bespreking van de exceptie

3.2.2.1. Stedenbouwkundige vergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. Voor derden belanghebbenden gaat de termijn van zestig dagen in met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben.

3.2.2.2. In casu dient te worden vastgesteld dat het beroep tot nietigverklaring is ingesteld meer dan zestig dagen nadat de verzoeker ten gemeentehuize kennis heeft genomen van het bestreden besluit. De verzoeker geeft zelf aan in de loop van de week van 19 augustus 2002 op het gemeentehuis inzage van het bestreden besluit te hebben gehad, daar waar hij pas op 1 augustus 2003 onderhavig annulatieberoep indient. De verzoeker blijft in gebreke aan te tonen dat de inzage ten gemeentehuize hem geen kennis opleverde van het bestaan, de aard, de inhoud en de draagwijdte van de bestreden vergunning. Hij geeft trouwens in zijn verzoekschriften expliciet aan inzage te hebben genomen van de bouwplannen.

De exceptie is gegrond.

## **4. Gegrondheid van het beroep (A. 126.740)**

### **4.1. Standpunt van de partijen**

4.1.1. De verzoeker voert een enig middel aan, genomen uit de schending van “de bepalingen van de bij besluit dd. 08 juni 1999 door het gemeentebestuur van LUBBEEK goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunning ‘Lindenveld’ en de daarop van toepassing zijnde algemene stedenbouwkundige voorschriften en de bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden, evenals de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, o.m. het beginsel ‘patere legem quam ipse fecisti’”.

Volgens de verzoeker zijn deze bepalingen geschonden

“Doordat de bestreden beslissing de vergunning inhoudt ten voordele van de genaamde G. COLLIN voornoemd om overeenkomstig de bij die vergunning goedgekeurde bouwplannen op perceel lot 6 van de genoemde verkaveling een gebouw op te richten waarvan een gedeelte, zijnde een bij het hoofdgebouw horende buitentrapp, zal worden ingeplant in de bouwvrije zone van drie meter met de perceelsgrens van lot 7 van dezelfde verkaveling,

Terwijl de verkavelingsvergunning, door de verwerende partij afgeleverd bij beslissing van 08 juni 1999 aan de genaamde MEURRENS-VAN DE GAER, en de erop van toepassing zijnde algemene stedenbouwkundige voorwaarden

uitdrukkelijk voorzien dat alle gebouwde delen van het hoofdgebouw zich bevinden op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan, en terwijl het verkavelingsplan gehecht aan de goedgekeurde verkaveling 'Lindenveld' deze afstand van de zijdelingse perceelsgrens voor wat betreft lot 6 ten overstaan van lot 7 bepaalt op 3 meter, (...)

Zodat de bestreden bouwvergunning in strijd is met de voormelde bepalingen van de goedgekeurde niet-ervallen verkavelingsvergunning, die nochtans een reglementair karakter bezit voor alle eigenaars binnen de perimeter van de verkaveling,

en zodat de verwerende partij blijk geeft van een gebrek aan respect voor de beslissing die door haar zelf eerder werd aangenomen”.

#### 4.1.2. De verwerende partij repliceert :

“Volkomen tegen de feitelijkheden en stukken in laat verzoekende partij uitschijnen dat de bedoelde trap vanwaar volgens hem een direct zicht op zijn eigendom mogelijk zou zijn, bovengronds is, daar waar de facto blijkt dat die trap in werkelijkheid niet naar de bovenverdieping, doch naar de kelderverdieping leidt.

De bewust trap is dus ondergronds en biedt geen zicht, nog minder een beter of rechtstreeks zicht, op de eigendom van de verzoekende partij.

7.

Wat betreft de afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens, weze opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat alle gebouwde delen van het hoofdgebouw zich bevinden op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals vastgesteld op het verkavelingsplan.

In casu is het hoofdgebouw ingeplant op een afstand van drie meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Aanhorigheden die toegang verlenen tot een woning, zoals een inrit of een trap, worden niet opgevat als deel uitmakend van het hoofdgebouw en mogen in de zone van drie meter van de perceelsgrens gelegd worden.

Er weze aan herinnerd dat in voorliggend geval de trap ondergronds is voorzien, zodat de vraag rijst welk ernstig nadeel de verzoekende partij kan lijden.

Daarenboven is COLLIN-(BEULENS) (...) conform de verkavelingsvoorschriften gehouden de trap aan het zicht te onttrekken door een levende haag met een maximale hoogte van twee meter.”

#### 4.1.3. De tussenkomende partij repliceert in haar verzoekschrift tot tussenkomst en haar memorie in tussenkomst op het middel :

“De heer CROONEN voert aan dat het bestreden besluit een schending zou inhouden van de bepalingen van de bij besluit van 8 juni 1999 door de GEMEENTE LUBBEEK goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingsvergunning 'Lindenveld' en de daarop van toepassing zijnde algemene stedenbouwkundige voorschriften en bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden evenals op een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het beginsel 'patere legem quam ipse fecisti'.

Concreet voert hij hierbij aan dat de bij het hoofdgebouw horende buitentrapp is ingeplant in de bouwvrije zone van 3 m met de perceelsgrens van lot 7.

Zoals hoger reeds aangehaald betreft het hier een trap die toegang verleent tot de kelderverdieping.

In de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, als bijlage 2 gevoegd bij de verkavelingsvergunning afgeleverd door de GEMEENTE LUBBEEK op 8 juni 1999, is inzake de inplanting van de gebouwen voorzien dat 'alle gebouwde delen van het hoofdgebouw zich bevinden op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan'.

Het hoofdgebouw is ingeplant op een afstand van 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Traditioneel worden de aanhorigheden die toegang verlenen tot de woning, zoals bijvoorbeeld een inrit of een trap, niet opgevat als deel uitmakend van het hoofdgebouw.

Om die reden heeft de GEMEENTE LUBBEEK de bouwplannen van verzoekende partij dan ook probleemloos goedgekeurd en werd deze vergunning ook niet geschorst door de gemachtigd ambtenaar.

De door de heer CROONEN aangekleefde interpretatie van de verkavelingsvoorschriften is strijdig met de bedoeling ervan, o.m. de bescherming van de privacy, en is bovendien niet werkbaar.

Deze interpretatie komt er namelijk op neer dat het verboden zou zijn in de zone van 3 m van de perceelsgrens een inrit te leggen die toegang geeft tot de garages aan de achterkant van het gebouw of een trap te leggen naar de voordeur aan de zijkant van het gebouw.

Het ongerijmd karakter van de interpretatie van de heer CROONEN blijkt ten overvloede uit het feit dat, op basis van dezelfde stedenbouwkundige voorschriften, naast het hoofdgebouw één bijgebouw dienstig als hoofdgebouw is toegelaten dat ingeplant mag worden tot op 2 m van de perceelsgrenzen.

De inplanting van het hoofdgebouw op 3m van de perceelsgrens belet geenszins dat naast het hoofdgebouw nog een trap wordt aangelegd die toegang geeft tot de kelderverdieping.

Het aangevochten besluit van de GEMEENTE LUBBEEK houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partij voor het bouwen van een woning is aldus niet strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

De vordering is aldus ongegrond".

#### 4.1.4. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker:

"De verkavelingsvoorwaarden en in het bijzonder de regel dat alle gebouwde delen van het hoofdgebouw zich bevinden op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens is duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar.

De plannen voorzien een bouwvrije zone van 3 meter langsheen de perceelsgrenzen.

De trap maakt duidelijk integraal deel uit van het hoofdgebouw en is er in feite volledig mee verbonden, zoals blijkt uit de plannen en de feitelijke constructie ter plaatse. De funderingen van de woning voorzien nl. reeds de bouw van deze trap, zodat niet in redelijkheid kan voorgehouden worden dat deze trap, geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

(...)

Het hoofdgebouw, waaronder ook de trap, moeten dus op 3 meter van de perceelsgrens worden ingeplant. Enkel een eventueel tuinhuis, zijnde het enige toegelaten bijgebouw, kan op mindere afstand gebouwd worden, nl. 2 meter van de perceelsgrenzen en dit achter de bouwlijn van het hoofdgebouw.

De redenering van de tussenkomende partij, dat aldus (het) verboden zou zijn om inritten te leggen en/of een trap naar de voordeur aan de zijkant van het gebouw, is totaal onjuist en doet niet ter zake.

Inzake inritten en/of toegang tot de respectievelijke gebouwen zijn in de verkavelingsvergunning evenzeer duidelijke voorschriften voorzien en er dient op gewezen dat zowel uit de verkavelingsvergunning als uit de bouwvergunning trouwens blijkt dat het de bedoeling is om de bebouwde en verharde oppervlakte in elk geval beperkt te houden.

(...)

De aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning in de voormelde verkaveling 'Lindenveld' met toelating om een trap te bouwen in de bouwvrije zone (zie de geviseerde plannen, gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning) van 3 meter maakt een inbreuk uit op de verkavelingsvergunning 'Lindenveld' en de daarop van toepassing zijnde en er integraal deel van uit makende algemene stedenbouwkundige voorschriften en bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden.

Dit maakt tevens een inbreuk uit op het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur 'patere legem quam ipse fecisti'.

Dit beginsel is (zoals blijkt uit de lezing van het administratief dossier) zeker geschonden door de bouwvergunning die de zijdelingse bouwvrije zone van 3 meter uitdrukkelijk herneemt, maar waarbij tevens plannen (die worden gevoegd) worden goedgekeurd en gevisieerd die een bouwwerk, nl. de bewuste buitentrapp voorzien in deze bouwvrije zone".

4.1.5. De verwerende partij vestigt er in haar laatste memorie andermaal de aandacht op dat "(de voorwaarden van) de verkavelingsvergunning de mogelijkheid biedt (bieden) om, wat betreft het niet-bebouwde gedeelte, bepaalde aanhorigheden toe te voegen".

## **4.2. Bespreking van het middel**

4.2.1. Het punt 3, eerste lid van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 12 mei 1999 betreft het niet-bebouwde gedeelte. Naast de bepalingen met betrekking tot reliëfwijzigingen en de mogelijkheid tot terrasaanleg of verharding achteraan en vooraan het terrein, dewelke in deze zaak niet van toepassing zijn, bepaalt deze alinea als volgt:

"Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone".

4.2.2. Onder de hoofding "A. Gebouwen 2. Inplanting", vijfde gedachte-streepje van de bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden van de verkavelings-vergunning, wordt bepaald dat "alle gebouwde delen van het hoofdgebouw zich bevinden op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan". Uit voormeld plan blijkt dat deze afstand drie meter bedraagt.

4.2.3. Met het bestreden besluit wordt aan de aanvrager de vergunning verleend tot het bouwen van een trap die toegang verleent tot de kelderverdieping en dit binnen wat in het bestreden besluit door de verwerende partij zelf wordt aangeduid als de zijdelingse bouwvrije zone van minimaal 3 meter.

4.2.4. Overeenkomstig het punt 3, eerste lid van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning, diende dit terreingedeelte te worden ingericht als tuinzone. Een buitentrap kan niet als een “inrichting als tuinzone” worden aanzien, zodat het bestreden besluit in strijd met de verkavelingsvoorschriften is verleend.

Het middel is gegrond.

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

### **Artikel 1.**

De zaken A. 126.740/X-11.118 en A. 132.340/X-11.271 worden gevoegd.

### **Artikel 2.**

Het beroep wordt in de zaak A. 132.340 verworpen.

### **Artikel 3.**

Vernietigd wordt het besluit van 25 juni 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LUBBEEK waarbij aan Ghislain COLLIN en Marina BEULLENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Lubbeek (Linden), Raalbeekstraat 9, kadastraal bekend sectie B, nr. 37/g/2 lot 6 (zaak A. 126.740).

#### **Artikel 4.**

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 126.740, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst in de zaak A. 126.740, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

De kosten van het beroep in de zaak A. 132.340, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

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

|        |                     |                  |
|--------|---------------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,         | kamervoorzitter, |
|        | P. LEFRANC,         | staatsraad,      |
|        | J. VAN NIEUWENHOVE, | staatsraad,      |
| Mevr.  | S. DE CLERCQ,       | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**S. DE CLERCQ.**

**R. STEVENS.**