

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 56.418 van 23 november 1995
in de zaak A. 61.278/VII-12.835.**

In zake : 1. Vincent PECKEL,
2. Livin CASIER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten C. MOSTIN en B. VAN CAILLIE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
de Broquevillelaan 261, B 7

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Tiensesteenweg 275.

D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Vincent PECKEL
en Livin CASIER op 9 december 1994 hebben ingediend om
de vernietiging te vragen van het besluit van 19 mei
1994 van de gemachtigde ambtenaar van de Vlaamse
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke
Ordening waarbij aan de samenwerkende vennootschap
"Ons Huisje" de bouwvergunning wordt afgegeven voor het
oprichten van een woongebouwcomplex met 32 wooneenheden
aan de Hippodroomlaan te Wezembeek-Oppem op een perceel
kadastraal bekend Sectie B, nrs. 499 r2, s2, t2, p2, v3,
w3, en x3;

Gelet op het arrest nr. 52.611 van 30 maart
1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van
het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van
antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 7 augustus 1995
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober
1995;

Gehoord het verslag van Staatsraad
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
B. VAN CAILLIE, die verschijnt voor verzoekers, en van
Advocaat L. EVENS die, loco Advocaat Ph. DECLERCQ
verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
J. BOVIN;

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

Overwegende dat, verzoekers in een eerste
middel de schending aanvoeren van artikel 1 van de
stedebouwwet dat bepaalt dat "de ordening wordt ontwor-
pen zowel uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt
als met het doel 's lands natuurschoon ongeschonden te
bewaren", en hiermede samenhangend de op de overheid
rustende plicht tot behoorlijk bestuur en meer in het
bijzonder "tot een zekere coherentie in de opties inzake
de behoorlijke aanleg" en, anderdeels, van het
vertrouwensbeginsel, krachtens welk "de door de overheid
opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de Burger
in de regel moeten worden gehonoreerd",

doordat de overheid sedert praktisch 20 jaar in de verleende bouw- en verkavelingsvergunningen bouwvrije zones van 6 en later 7 meter tot de rooilijn oplegt,

terwijl de bestreden bouwvergunning van deze constante gedragslijn afwijkt en toelaat een gebouw op te richten dat zich over 40 meter praktisch tot tegen de rooilijn van de Hippodroomlaan uitstrekt, zijnde een ommekeer die ten eerste stedenbouwkundig totaal onverantwoord is en ten tweede de rechtmatige verwachtingen die de burger en inzonderheid verzoekers in de overheid stellen , schendt;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Inderdaad wordt, in tegenstelling tot wat door verzoekende partijen wordt voorgehouden thans steeds door de Gemachtigde Ambtenaar een bouwzone bepaalt op 12 meter vanaf de wegas (hier Renbaanlaan) en dit om verschillende redenen, waaronder het feit dat daardoor de verkeersveiligheid is gediend. Er werd immers vastgesteld dat door meer achteruit te laten bouwen de snelheid op de baan verhoogt, hetgeen precies moet vermeden worden. In voorliggend geval was daardoor ook de bouw van het huis met acht kamers mogelijk voor sociale huur.

De door verzoekende partijen aangehaalde praktijk, die eindigde in 1980, in verband met de bouwvrije zone t.o.v. de rooilijn, wordt reeds meer dan 14 jaar niet meer gebruikt. In Wezembeek-Oppem en omliggende gemeenten worden daarbij dezelfde principes gehanteerd bij het verlenen en weigeren van de vergunningen";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem op 5 mei 1994 een ongunstig advies heeft uitgebracht over de aanvraag van de samenwerkende vennootschap "Ons Huisje" voor het oprichten van een woongebouwcomplex met 32 wooneenheden aan de Hippodroomlaan te Wezembeek-Oppem op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nrs. 499r2, s2, t2, p2, v3, w3, en x3, palende aan de woning van eerste verzoeker en gelegen recht tegenover de woning

van tweede verzoeker; dat het advies de volgende redenen vermeldt :

- "- de te dichte inplanting langs de Renbaanlaan brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang;
- de te belangrijke hellingsgraad naar de ondergrondse parking is onverenigbaar met de onderrichtingen dienaangaande";

dat het bestreden besluit de volgende redengeving vermeldt :

- "- Gezien de situering in een hiertoe geschikte woonzone;
- Gezien de voorgestelde bestemming (een inbreidingsproject voor kansarmen) in overeenstemming is met deze bestemming;
- Gezien het geheel op voldoende afstand uit de bestaande as van de Renbaanlaan (12 m) en van de Van Eiklaan (10 m) is gesitueerd;
- Gezien het ontwerp zich met betrekking tot zijn gabariet en materiaalgebruik inpast in de omgeving";

dat het bestreden besluit volgende voorwaarden vermeldt :

- "- de voorziene groenaanplantingen te realiseren gedurende het eerstvolgend plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken;
- de helling van de garageafrit te beperken tot 4 cm/m. de eerste 5 m. vanaf de rooilijn en verder tot 15 cm/m.;
- in de kelderverdieping een fietsenstalling (individueel vergrendelbaar) te voorzien voor minimum 24 fietsen, ten nadele van autostaanplaatsen";

dat in een schrijven van 30 juni 1994 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem aan de samenwerkende vennootschap Ons Huisje en aan de gemachtigde ambtenaar heeft laten weten dat "de opgelegde voorwaarde in de bouwvergunning nl. de helling van de garageafrit te beperken tot 4 cm/m de eerste 5 m vanaf de rooilijn en verder tot 15 cm/m onmogelijk kan nageleefd worden";

Overwegende dat uit de door verzoekers bijgebrachte en door de verwerende partij niet betwiste gegevens blijkt dat de aan de Hippodroomlaan palende

verkavelingen allen een bouwvrije strook tot de rooilijn van minstens 6 meter opleggen, en dat de bestaande bebouwing in deze laan deze bouwvrije strook ook eerbiedigt, waardoor hieraan een open karakter wordt verleend; dat het bestreden besluit toelaat een gebouw op te richten over een afstand van ongeveer 40 meter tot praktisch tegen de rooilijn van de Hippodroomlaan; dat het bestreden besluit enkel stelt dat "het geheel op voldoende afstand uit de bestaande as van de Renbaanlaan (12 m) en van de Van Eiklaan (10 m) is gesitueerd", zonder enige concrete met een goede ruimtelijke ordening verband houdende reden aan te geven om deze ommekeer in een constante beleidslijn met betrekking tot de bouwvrije strook van minstens 6 meter tot de rooilijn te verantwoorden; dat het argument dat de praktijk in verband met de bouwvrije stroken ten aanzien van de rooilijn reeds meer dan 14 jaar niet meer wordt gebruikt geen steun vindt in het administratief dossier en, zeker wat betreft de Hippodroomlaan, door geen concreet gegeven wordt gestaafd; dat de in de memorie van antwoord aangevoerde argumenten, te weten dat de verkeersveiligheid niet is gediend door meer achteruit te bouwen en dat "de bouw van het huis met acht kamers mogelijk (was) voor sociale huur" niet in aanmerking kunnen worden genomen als voldoende verantwoording voor de ommekeer, het eerste niet, omdat het niet verkeerstechnisch wordt ondersteund, het tweede niet, omdat het vreemd is aan de goede aanleg van de plaats; dat het middel gegrond is; dat de overige middelen van het verzoekschrift en het middel dat voor het eerst wordt aangevoerd in de memorie van wederantwoord niet moeten worden onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 19 mei 1994 van de gemachtigde ambtenaar van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij aan de samenwerkende vennootschap "Ons Huisje" de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een woongebouwcomplex met 32 wooneenheden aan de Hippodroomlaan te Wezembeek-Oppem op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nrs. 499 r2, s2, t2, p2, v3, w3, en x3.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig november 1900 vijffennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de HH.	R. STEVENS,	staatsraad,
	G. DE SLOOVER,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE SLOOVER.

J. VERMEIRE.