

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 73.351 van 28 april 1998
in de zaak A. 75.347/X-7603.**

In zake : Christian SIMOENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente ASSE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkomen partij :

de n.v. PHILIPS CARS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. BORRE,
kantoor houdende te 1730 ASSE,
Hofveld 14.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Christian SIMOENS op 14 augustus 1997 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 26 juni 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan Herwig DE SMEDT de vergunning wordt afgegeven tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 5.V.364 bij besluit van 26 augustus 1991 door hetzelfde college afgegeven voor een grond gelegen te Asse, Varent, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b;
2. de beslissing van 6 augustus 1996 van de gemachtigde ambtenaar waarbij, op voorstel van voornoemd

college, een afwijking van voormelde verkavelingsvergunning wordt toegestaan;

3. het besluit van 28 oktober 1996 van voornoemd college waarbij aan de n.v. PHILIPS CARS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een "alleenstaande woning" aan de Varent te Asse op voormelde percelen;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de beschikking van 5 november 1997 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 januari 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 februari 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. VERVENNE die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor verzoeker, van Advocaat A. LINGIER die, loco

Advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat D. BORRE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de n.v. PHILIPS CARS met een verzoekschrift van 8 september 1997 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse bij besluit van 26 augustus 1991 aan Herwig DE SMEDT de vergunning heeft afgegeven voor het verkavelen van een grond gelegen aan de Varent te Asse, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b; dat hetzelfde college bij het eerste bestreden besluit van 26 juni 1995 aan Herwig DE SMEDT de vergunning heeft afgegeven tot wijziging van voormelde verkavelingsvergunning; dat de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften onder meer bepalen dat de betrokken percelen bestemd zijn voor het "oprichten van een residentiële ééngezinswoning met familiaal karakter en landelijk uitzicht (met) maximum twee woonlagen", dat "het gebouw wordt (opgericht) in de rechtervoorhoek van het perceel (...) met een zijdelingse bouwvrije strook van 4.00 m." en dit "zoals aangeduid op (het) bijgevoegd plan", en dat "de maximum gelijkvloerse oppervlakte (...) 200.00 m² (bedraagt)"; dat de n.v. PHILIPS CARS op 24 oktober 1996 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen binnen de verkavelingsvergunning van "een alleenstaande woning" op de samengevoegde loten 1 en 2; dat het ontwerp een U-vormig bouwwerk in

hoevestijl betreft, met in het midden van de voorgevel een brede inrijpoort uitgevende op een "binnenkoer", met in de linkervleugel het woongedeelte, bestaande uit een hall, eetkamer, zitruimte en keuken, en hierop aansluitend een terras op de gelijkvloerse verdieping, en twee slaapkamers, dressing en badkamer op de eerste verdieping, en in de rechtervleugel een tuinberging en stookplaats, bureau en grote garage (7,10 m breed met een diepte tot 9,80 m) met werkbank op de gelijkvloerse verdieping, "stockage garage" in rechtstreekse verbinding met de garage via een binnentrap, en bureau op de eerste verdieping; dat in het middengedeelte, boven de inrijpoort, een ruimte voor "ontvangst klanten" is voorzien; dat het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 1996 op grond van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw "het vergroten van de bebouwde oppervlakte van 200 m² tot 242 m²" heeft voorgesteld "gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving"; dat de gemachtigde ambtenaar bij het tweede bestreden besluit van 6 augustus 1996 de gevraagde afwijking heeft toegestaan; dat het college van burgemeester en schepenen bij het derde bestreden besluit van 28 oktober 1996 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat de n.v. PHILIPS CARS aan het college van burgemeester en schepenen heeft gemeld dat de werken "zullen aanvangen op ± 4 juli 1997";

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat verzoeker niet de vereiste "juridische bekwaamheid en/of hoedanigheid" bezit om in rechte te treden, aangezien hij slechts mede-eigenaar is van het aanpalende perceel, en dat hij evenmin doet blijken van het vereiste "gepersonaliseerd en onmiddellijk belang" aangezien een groenscherm het zicht vanop zijn eigendom op de te bebouwen eigendom ontnemt;

Overwegende dat verzoekers eigendom, dat hij ook bewoont, paalt aan het bouwperceel; dat hij hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde schorsing van de bestreden bouwvergunning; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet kan worden weerhouden;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarden betreft, verzoeker tegen het bestreden besluit van 26 juni 1995 tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 26 augustus 1991 in een enig middel -het tweede middel van de vordering tot schorsing- de schending aanvoert van artikel 57 van de wet van 26 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 55 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van het redelijkheidsbeginsel, doordat het eerste bestreden besluit is gesteund op de overweging dat "gelet op de inplanting van de woning op 4 meter van de rechter perceelsgrens het ontwerp in harmonie is met zijn onmiddellijke omgeving", terwijl "uit het verkavelingsplan duidelijk blijkt dat de inplanting van de ontworpen constructie leidt tot een tweede bouworde t.a.v. de voorliggende weg, wat geenszins beoogd wordt door de 'opvullingsregel' en bovendien strijdig is met de goede plaatselijke ordening";

Overwegende dat verzoeker niet aangeeft welke zgn. "opvullingsregel" bepaalt dat een bouwvergunning niet mag leiden tot een tweede bouworde t.a.v. de voorliggende weg; dat voorts bouwen in tweede bouworde op zich niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening; dat verzoeker niet aantoonst dat dit terzake wel het geval zou zijn of onredelijk zou zijn; dat het middel in zoverre niet ontvankelijk en derhalve niet ernstig is;

Overwegende dat, wat het eerste bestreden besluit betreft, niet is voldaan aan één van de twee door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing wat dit besluit betreft af te wijzen;

Overwegende dat, wat betreft de bestreden beslissing van 6 augustus 1996 van de gemachtigde ambtenaar waarbij een afwijking van de verkavelingsvergunning wordt toegestaan, én het bestreden besluit van 28 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen waarbij de bouwvergunning wordt afgegeven, verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van de artikelen 46 en 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans de artikelen 44 en 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1962,

"Doordat met de bestreden bouwvergunning de bouw wordt vergund van een gebouw met een bebouwbare vloeroppervlakte van 242 m² op grond van een afwijking inzake de maximaal bebouwbare oppervlakte van de voorschriften van de verkavelingsvergunning ref. 5/V/364 d.d. 26 augustus 1991 toegestaan door de gemachtigde ambtenaar,

Terwijl deze afwijking geen steun kan vinden in artikel 49 van het Stedenbouwdecreet en derhalve geen rechtsgrond kan verlenen voor het oprichten van een gebouw met een bebouwbare oppervlakte van 242 m² in

plaats van 200 m² zoals opgelegd in de verkavelingsvergunning";

dat verzoeker onder meer aanvoert dat "in casu (...) de uitbreiding van de bebouwbare vloeroppervlakte gelijk te stellen (is) met een (verboden) bestemmingswijziging (bouwen in een zone voor tuinen) en een wijziging van de inplanting", dat "uit een vergelijking tussen het verkavelingsplan en het inplantingsplan (...) duidelijk (blijkt) dat met de uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte wordt toegelaten te bouwen in de tuinzone(, dat) de toegestane afwijking (...) immers toe(laat) dat een deel van de rechtervleugel van het gebouw (tegen de 4-meter non-aedificandi zone) wordt ingeplant in de zone voor tuinen", terwijl "overeenkomstig artikel d van de gewijzigde voorschriften van de verkavelingsvergunning (...) de tuinzone echter vrij (dient) te blijven van elke bebouwing, met uitzondering van een tuinhuisje", "dat een bestemmingsvoorschrift een essentieel gegeven is van een verkavelingsvergunning waarvan niet mag worden afgeweken", en dat "als bestemmingsvoorschrift (...) niet enkel de 'hoofdbestemming' van een perceel, maar ook de essentiële 'detailbestemmingen', zoals de zones non-aedificandi, de tuinzones, (wordt beschouwd)", dat "de aldus toegestane afwijking d.d. 2 augustus 1996 (...) derhalve geen rechtsgrond (kan) bieden om de bebouwbare vloeroppervlakte te vergroten van 200 m² tot 242 m² in de tuinzone(, en dat) dit (...) strijdig (is) met de bepalingen van artikel d van de verkavelingsvergunning die in de tuinzone elke bebouwing verbieden, met uitzondering van een tuinhuisje";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat "volgens artikel 49 van het decreet (...) er (mag) afgeweken worden van de voorschriften van een verkavelingsvergunning onder andere wat de afmetingen van de bouwwerken betreft(, dat) het (hier) de afmeting van de bouwwerken (betreft), zodanig dat onderhavig

geval het wetsartikel niet schendt(, dat) verzoeker (...) ten onrechte (beweert) dat 'de uitbreiding van de bebouwbare vloeroppervlakte gelijk te stellen (is) met een bestemmingswijziging (bouwen in een zone voor tuinen) en een wijziging van de inplanting' (, en dat) verzoeker (niet) bewijst (...) dat door de uitbreiding van 42 m² in de tuinzone gebouwd wordt.";

Overwegende dat de tussenkomenende partij opwerpt dat "de vraag (dient) te worden gesteld in welke mate eiser (...) een rechtmatig belang kan doen gelden omtrent dit derde middel", aangezien "de toegestane vergroting van de bouwoppervlakte op het terrein is gesitueerd, niet in de omgeving van het perceel van eiser, maar wel naar de perceelsgrens toe met het gebouw dat zich rechts van het op te richten gebouw bevindt", dat "de gemachtigde ambtenaar terecht van oordeel was dat de gevraagde uitbreiding op louter stedenbouwkundig vlak perfect aanvaardbaar voorkwam, hierbij verwijzende naar de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving van het op te richten gebouw(, dat) een aldus toegestane afwijking (...) volstrekt (beantwoordt) aan de ratio legis van art. 51 Stedenbouwwet(, en dat) de desbetreffende beslissing (...) op louter stedenbouwkundig gebied, ontegensprekelijk tot de discretionaire bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar (behoort)";

Overwegende dat verzoeker belang heeft bij de schorsing; dat hij derhalve belang heeft bij het middel;

Overwegende dat artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, luidt als volgt :

"Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Koning of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse regering

goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft";

Overwegende dat krachtens voormeld artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 de minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen van de voorschriften van een verkavelingsvergunning enkel mag toestaan wat betreft "de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk", en dus niet wat de bestemming betreft;

Overwegende dat de "gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften" van de verkavelingsvergunning van 26 augustus 1991, gewijzigd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 1995, wat de "inplanting" van de bouwwerken betreft, onder meer bepalen wat volgt :

"b. Inplanting.

Zoals aangeduid op bijgevoegd plan.

De bouwlijn is voorzien op min. 10.00 m en max. 15.00 m uit de as van de voorliggende weg.

(...)

Het gebouw wordt in de rechthoek van het perceel opgericht met een zijdelingse bouwvrije strook van 4.00 m.

(...)

De maximum gelijkvloerse oppervlakte bedraagt 200.00 m².";

dat dezelfde voorschriften onder littera "d. Tuinen" onder meer bepalen wat volgt :

"d. Tuinen

Vrijblijvend van elke bebouwing. Enkel een tuinhuisje met een maximum oppervlakte van 6.00 m² kan toegelaten worden. (...)"

Overwegende dat op het gewijzigde verkavelingsplan de "maximale inplantingszone op te richten gebouw" is aangeduid door een gearceerde rechthoek van 20 m op 18 m, hetzij 360 m², ingeplant op de bouwlijn met de rechterhoek op 4 m uit de rechterperceelsgrens; dat uit het inplantingsplan van het vergunde bouwwerk blijkt dat de garage voor ongeveer de helft (3,30 m op 8,20 m) buiten de op het verkavelingsplan aangeduide inplantingszone voor het op te richten gebouw, in de zone voor tuinen, is gelegen; dat krachtens de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de zone voor tuinen, met uitzondering van een tuinhuisje "vrijblijvend van elke bebouwing" moet blijven; dat door de inplanting van gebouwen toe te laten in een zone "vrijblijvend van elke bebouwing" de gemachtigde ambtenaar in het tweede bestreden besluit en later het college van burgemeester en schepenen in het derde bestreden besluit een afwijking van de bestemming lijken te hebben toegestaan; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker onder meer doet gelden dat "blijkt dat een garage zal worden gebouwd met een vloeroppervlakte van (circa) 54 m² voorzien van een 'werkbank', een 'uitgietsbak', twee 'bureaus', een 'lokaal voor de ontvangst van de klanten', en een grote binnenkoer voor het parkeren van de motorvoertuigen(, en) boven de garage (...) een plaats (is) voorzien voor het 'stockeren van garage-materiaal' van eveneens meer dan 50 m²", dat "de oprichting van een dergelijke garage waarvan de bestemming niet overeenstemt met de bestemming van het (gebied) waarbinnen deze gelegen is en waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet vaststaat, (...) een ernstige aantasting (zal) betekenen voor (zijn) woon- en leefsituatie", dat "het gehucht waar (hij) woont wordt gekenmerkt door een landelijke rust die

eigen is aan het mooie agrarisch gebied waarin (hij woont)" en die "ernstig (zal) verstoord worden door de aanwending van het gebouw voor het herstel en het onderhoud van motorvoertuigen : toename van het verkeer, lawaaihinder door de veelvuldige verplaatsingen van motorvoertuigen en de aanwezige compressoren, luchtvervuiling, bodemverontreiniging", dat hij "hierdoor een ernstig nadeel (zal) ondervinden daar (zijn) woning op minder dan 40 m ligt van het geplande gebouw(, en) de perceelsgrens (...) op amper 20 m van de ontworpen constructie (ligt)", dat dit nadeel nog zal "vergroot worden door de zichtschaad die (hij) onvermijdelijk zal lijden niet alleen als gevolg van de inplanting van de ontworpen constructie (...), maar ook als gevolg van de dimensies ervan", aangezien "een enorm bouwvolume (wordt gecreëerd waarop (hij) onmiddellijk zicht zal hebben vanuit zijn woning", en dat "de gebeurlijke afbraak van de woning" na een tussen te komen vernietigingsarrest "slechts (kan) bekomen worden door te dagvaarden in afbraak, terwijl het bestuur zeer waarschijnlijk ter voorkoming van verregaande eigen verantwoordelijkheid eerder zal aansturen op een regularisatie of een andere herstelmaatregel bestaande in de vordering van een meerwaarde";

Overwegende dat het ontworpen bouwwerk wordt opgericht op circa 25 m van verzoekers eigendom, o.m. in een zone non aedificandi van de verkavelingsvergunning; dat, in acht genomen de omvang en de bestemming van het bouwwerk, geredelijk kan worden aangenomen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de tweede en van de derde bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat wat deze beslissingen betreft, is voldaan aan de twee door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, opgelegde voorwaarden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. PHILIPS CARS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van :

1. de beslissing van 6 augustus 1996 van de gemachtigde ambtenaar waarbij, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse, een afwijking wordt toegestaan van de verkavelingsvergunning onder nr. 5.V.364 bij besluit van 26 augustus 1991 door het college afgegeven voor een grond gelegen te Asse, Varent, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b, en gewijzigd bij het besluit van 26 juni 1995 van hetzelfde college;
2. het besluit van 28 oktober 1996 van voornoemd college waarbij aan de n.v. PHILIPS CARS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een "alleenstaande woning" aan de Varent te Asse, op voormelde percelen.

Artikel 3.

De vordering wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op achtentwintig april 1900 achtenne-
tig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. WIJNANTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

J. BOVIN.