Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 79.235 van 11 maart 1999

A. 65.128/XIII-608

In zake : **de gemeente Terhulpen,**

die woonplaats heeft gekozen bij Mr. Alain LEBRUN, advocaat, rue du Ruisseau 55 4000 Luik,

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van Waals-Brabant,

die woonplaats heeft gekozen bij Mr. Pierre LAMBERT, advocaat, Defrélaan 19 1180 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 14 augustus 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij de gemeente Terhulpen de nietigverklaring vordert van de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant, waarbij op 29 december 1994 aan de naamloze vennootschap J.L.B. een bouwvergunning afgegeven wordt voor een gebouw bestaande uit een eengezinswoning en zes flats op een perceel gelegen te Terhulpen, rue de la Mazerine, kadastraal bekend sectie B, nr. 191s;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag van de heer M. THIBAUT, adjunct-auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 28 april 1998, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 19 januari 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 25 februari 1999;

Gehoord het verslag van de heer QUERTAINMONT, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. BRUSSELMANS, loco Mr. A. LEBRUN, advocaat, die voor de verzoekende partij verschijnt, en van Mr. M. KAISER, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het andersluidend advies van de heer M. THIBAUT, adjunct-auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

1. In oktober 1988 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Terhulpen een verkavelingsvergunning af voor drie kavels kadastraal

bekend sectie B, nr. 191m - 191p, en gelegen in de rue de la Mazerine. In het dispositief van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, dat overgenomen is op het formulier van afgifte van de vergunning, is inzonderheid vermeld dat "de niet bebouwde kavels bestemd mogen worden voor meergezinswoningen".

Die verkavelingsvergunning ondergaat drie wijzigingen, die door het college toegestaan worden in juli 1989, juni 1990 en januari 1991.

Bij de toekenning van de laatste wijziging brengt het college van burgemeester en schepenen, wat kavel nr. 2 betreft, een gunstig advies uit onder de volgende voorwaarde : "(...) slechts drie eengezinswoningen toegestaan zijn (...)". De gemachtigde ambtenaar heeft eveneens een gunstig advies uitgebracht "mits rekening gehouden wordt met het voorafgaande advies van het college".

2. Op 13 juli 1992 krijgt de naamloze vennootschap J.L.B. een vergunning voor de bouw van drie eengezinswoningen op kavel nr. 2. Die vergunning wordt op 6 september 1993 met één jaar verlengd, maar wordt niet uitgevoerd.

Op 27 juli 1994 dient dezelfde vennootschap, onder aanvoering dat er op de markt geen belangstelling meer bestaat voor eengezinswoningen en omdat er een reële vraag is naar flats, een nieuwe aanvraag in om op kavel nr. 2 te mogen bouwen, welke aanvraag ditmaal betrekking heeft op de bouw van een eengezinswoning in het midden en van twee meergezinswoningen aan weerskanten, of in totaal zeven woningen. Tegelijkertijd dient ze een aanvraag in om afwijking van de verkavelingsvergunning.

3. Na een openbaar onderzoek dat acht bezwaren oplevert, weigert het college van burgemeester en schepenen op 26 september 1994 de bouwvergunning. Die beslissing wordt evenwel niet ter kennis van de aanvrager van de vergunning gebracht binnen de termijn van 75 dagen die bepaald is bij artikel 51, § 1, van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (WWROSP).

Op 11 oktober 1994 verzoekt de naamloze vennootschap J.L.B. de gemachtigde ambtenaar zich uit te spreken over haar bouwvergunningsaanvraag. De ambtenaar spreekt zich niet uit binnen de bij artikel 51, § 1, van het WWROSP gestelde termijn van 30 dagen.

4. Op 22 november 1994 stelt dezelfde vennootschap bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant beroep in tegen de stilzwijgende weigering van de gemachtigde ambtenaar.

Op 29 december 1994 geeft de bestendige deputatie de gevraagde bouwvergunning af. Haar beslissing, die de bestreden handeling vormt, is inzonderheid als volgt gemotiveerd :

" (...)

Overwegende dat met de eerste verkavelingsvergunning de toestemming werd gegeven om meergezinswoningen te bouwen; dat de wijziging van de verkavelingsvergunning die een verandering van die bestemming tot gevolg had, verkregen is op verzoek van de eigenaar van kavel nr. 2;

Overwegende dat op 13 juli 1992 een bouwvergunning uitgereikt is voor een gebouw bestaande uit drie eengezinswoningen; dat de afmetingen en de ligging van dat gebouw dezelfde waren als die van het thans geplande gebouw; dat het uitzicht ervan alleen verschilde door kleine architecturale verschillen;

Overwegende dat de verandering van bestemming, van eengezinswoningen in meergezinswoningen, van twee entiteiten van het in

1992 vergunde project, niet tot uiting komt in de architectuur van het gebouw waarvoor in 1994 als zodanig een vergunning vereist was; dat de afmetingen dezelfde zijn, overeenkomstig de verkavelingsvergunning; dat de herinrichting van de binnenruimte hetzelfde aantal kamers oplevert; dat de bezettingsdichtheid van de plaatsen niet gewijzigd wordt; dat met de plaatsen op de openbare parkeerplaats die in de onmiddellijke omgeving gelegen is en met het aantal parkeerplaatsen waarin het project voorziet, de ministeriële circulaire van 1970 betreffende de parkeerplaatsen nageleefd wordt;

Overwegende bijgevolg dat de verbouwingswerken ten gevolge van de verandering van bestemming van twee van de drie huizen waarin het in 1992 vergunde project voorziet, een geringe weerslag hebben;

(...)".

5. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Terhulpen en de gemachtigde ambtenaar stellen respectievelijk op 6 en 31 januari 1995 bij de Waalse Regering beroep in tegen de door de bestendige deputatie afgegeven vergunning.

De administratieve diensten van het Waals Gewest horen de partijen op 3 mei 1995.

Ten slotte stellen dezelfde diensten op 26 juni 1995 de gouverneur van de provincie Waals-Brabant ervan in kennis dat de Waalse Regering geen beslissing genomen heeft binnen de door het WWROSP voorgeschreven termijn van dertig dagen;

Overwegende dat ambtshalve uit de debatten dient te worden geweerd, met toepassing van artikel 21, vijfde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, de memorie van antwoord van de verwerende partij die niet ingediend is binnen de termijn van zestig dagen bepaald bij artikel 6 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot bepaling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Overwegende dat de advocaat van de naamloze vennootschap J.L.B., de begunstigde van de bestreden bouwvergunning, met zijn brief van 21 september 1998 de Raad van State heeft laten weten dat die vennootschap failliet verklaard is en dat de curator niet van plan is het in de zaak A. 65.244/XIII-609 ingestelde geding te hervatten, "aangezien een nieuwe vergunning afgegeven is, waartegen bij de Raad van State niet opgekomen is";

Overwegende dat de partijen op de terechtzitting uitleg hebben verstrekt over de weerslag van die nieuwe, door de gemeente Terhulpen afgegeven vergunning, waarbij werkzaamheden van een beperkte omvang toegestaan werden en die thans uitgevoerd is; dat hieruit volgt dat de verzoekende partij nog steeds voldoende belang heeft bij de nietigverklaring van de bestreden vergunning, wegens de dubbelzinnigheid die ontstaan is door de afgifte van een nieuwe vergunning, met een verschillende inhoud;

Overwegende dat de verzoekende partij een enig middel ontleent aan schending van de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 24 oktober 1988 en van de wijzigende verkavelingsvergunning van 28 januari 1991; dat ze aanvoert dat de bestreden handeling de bouw van een onroerend goed toestaat dat een eengezinswoning en zes flats omvat, alsmede het bouwen op vijf verdiepingen, terwijl in de wijzigende verkavelings-vergunning van 28 januari 1991 expliciet vermeld wordt dat "slechts drie eengezinswoningen toegestaan worden ..." en erin bepaald wordt dat het aantal woonlagen beperkt is tot "2 + 1 in het dak"; dat ze nog aanvoert dat de bestreden handeling de bouw van zeven woningen toestaat op 10 are en 65 centiare en het gebruik van bakstenen "fleurs de bruyère" en van zwarte dakpannen, terwijl de verkavelingsvergunning van 24 oktober 1988 een maximale bezettingsdichtheid van acht woningen per

hectare voorschrijft, alsmede het gebruik van donkere bakstenen met een overwegend bruine kleur en van bruine of rode dakpannen; dat ze ten slotte onderstreept dat ze wil voorkomen dat haar van vroeger overgeleverde dorpscentrum ontsierd wordt door een bovenmatig groot gebouw waarvan het gebrek aan inpassing in de bebouwde omgeving overduidelijk is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie erop wijst dat de verkavelingsvergunning in haar oorspronkelijke versie, en zelfs na de eerste twee wijzigingen die ze ondergaan heeft, kavel nr. 2 bestemde tot meergezinswoningen; dat ze onderstreept dat ze, toen de naamloze vennootschap J.L.B. een derde wijziging van de verkavelingsvergunning aangevraagd heeft, er duidelijk op gewezen heeft dat het bestemmen van kavel nr. 2 voor de bouw van eengezinswoningen gewoon een mogelijk alternatief is voor de principiële bestemming van de kavel tot de bouw van meergezinswoningen; dat ze hieruit afleidt dat het college van burgemeester en schepenen derhalve, zonder enige rechtvaardiging en zonder enig alternatief eengezinswoningen op kavel nr. 2 heeft opgelegd en dat de wijziging van de verkavelingsvergunning van 28 januari 1991 als onwettig dient te worden beschouwd; dat volgens de verwerende partij hieruit volgt dat de bestreden handeling niet als strijdig met die wijziging, die onwettig is, kan worden beschouwd;

Overwegende dat een verkavelingsvergunning een van de instrumenten is waarmee voor ruimtelijke ordening gezorgd kan worden en als zodanig een verordenende waarde heeft, in die zin dat de voorschriften ervan van toepassing zijn op eenieder die een bouwvergunning aanvraagt voor een goed gelegen op het deel van het grondgebied waarvoor de bewuste verkavelingsvergunning afgegeven is; dat hetzelfde geldt

voor de wijzigingen van die vergunning, zelfs als die wijzigingen alleen betrekking hebben op een enkele van de kavels die behoren tot het grondgebied waarvoor de verkavelingsvergunning afgegeven is;

Overwegende dat niet aangevoerd wordt dat de verkavelingsvergunning voorschriften zou bevatten die onverenigbaar zijn met een hogere stedenbouwkundige regel; dat de regelmatigheid van de procedure die geleid heeft tot de aanneming of wijziging ervan, niet ter discussie kan worden gesteld doordat tegen de vergunning geen beroep tot nietigverklaring ingesteld is;

Overwegende dat in het onderhavige geval de bouw die met de bestreden bouwvergunning toegestaan wordt, in strijd is met een essentieel voorschrift van de verkavelingsvergunning, namelijk dat betreffende de bestemming; dat immers met de op 28 januari 1991 gewijzigde verkavelingsvergunning kavel nr. 2 bestemd wordt voor de bouw van drie eengezinswoningen, terwijl de afgegeven bouwvergunning de bouw toestaat van twee meergezinswoningen aan weerskanten en van een eengezinswoning in het midden; dat aldus de bestemming van kavel nr. 2 gewijzigd wordt, zodat de bouwvergunning niet bij gewone afwijking mocht worden toegekend, zoals artikel 48 van het WWROSP bepaalt, welk artikel een wijze van restrictieve interpretatie vormt, maar in voorkomend geval door een wijziging van de voorschriften voor de verkaveling; dat hieruit volgt dat de bestreden bouwvergunning in strijd is met het voorschrift van de verkavelingsvergunning betreffende de bestemming van kavel nr. 2, ongeacht of het totale volume al dan niet hetzelfde is als dat waarop een voorgaande bouwvergunning betrekking had, die nooit uitgevoerd is; dat het middel in dat opzicht gegrond is;

Overwegende dat er, gelet op de schending van het voorschrift betreffende de bestemming van kavel nr. 2, geen grond meer is om de eventuele andere schendingen te onderzoeken die geen ruimere nietigverklaring zouden kunnen meebrengen;

Overwegende dat doordat de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant gehandeld heeft in de uitoefening van een taak van gewestelijk belang, de kosten ten laste van het Waals Gewest dienen te worden gebracht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant van 29 december 1994, waarbij aan de naamloze vennootschap J.L.B. een bouwvergunning afgegeven wordt voor een gebouw bestaande uit een eengezinswoning en zes flats op een perceel gelegen te Terhulpen, rue de la Mazerine, kadastraal bekend sectie B, nr. 191s.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 4.000 frank, komen ten laste van het Waals Gewest.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op elf maart 1900 negenennegentig door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	LEROY,	staatsraad,
	QUERTAINMONT,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier, **De Voorzitter,**

M.-Chr. MALCORPS. **M. HANOTIAU.**

**VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.**