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. 79.429 van 23 maart 1999

A. 81.535/XIII-930

In zake : **HUMBLET** Jean-Louis,

die woonplaats heeft gekozen bij Mr. Luc OGER, advocaat,
avenue Sergent Vrithoff 141/33
5000 Namen,

tegen :

1. **de Gemeente Assesse**,
2. **het Waals Gewest,**
vertegenwoordigd door zijn Regering,

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

DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,

Gezien de vordering die Jean-Louis HUMBLET op 14 december 1998 heeft ingesteld met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning die op 10 september 1998 aan het echtpaar DEMAZY-PIRSON is afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assesse voor een goed gelegen te Assesse, rue du Pourrain, kadastraal bekend sectie B, nr. 180 l/deel;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeker de nietigverklaring van dezelfde handeling vordert;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer NEURAY, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 1 maart 1999, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 18 maart 1999 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van de beschikking tot bepaling van de rechtsdag en van het verslag;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. L. OGER, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer NEURAY, 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 aan het geding ten grondslag liggen :

Op 3 juni 1998 heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BEXIMMO", handelend als gemachtigde van het echtpaar DEMAZY-PIRSON, bij het gemeentebestuur van Assesse een aanvraag ingediend om een verkavelingsvergunning voor een deel van het perceel gelegen rue du Pourrain, kadastraal bekend sectie B, nr. 180 l. Het project zou bestaan uit drie kavels van ongeveer twaalf are, gelegen in het verlengde van een eerste verkaveling waarvoor in 1997 een vergunning is afgegeven.

Volgens de voorschriften van het gewestplan van Namen, dat op 14 mei 1986 door de Waalse Gewestexecutieve is vastgesteld, zijn de percelen gelegen in een woongebied met een landelijk karakter (rood volvlak met schuine witte strepen) over een diepte van vijftig meter langs de weg en in een agrarisch gebied (geel volvlak) voor het overige.

Voor die percelen geldt geen bijzonder plan van aanleg en de gemeente Assesse voldoet niet aan de "decentralisatievoorwaarden" vervat in artikel 107, § 1, 3°, van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP).

Bij de aanvraag was een voorafgaand milieu-effectrapport gevoegd, waarin inzonderheid het volgende te lezen staat :

" Het verkavelingsproject heeft betrekking op een lichtjes, van zuid naar noord afhellende weide (...) in een gebied met een zekere biologische, ecologische en landschappelijke waarde. Het terrein is gelegen aan de rue de Pourrain en heeft een talud van 1,10 meter geprofileerd in een verhouding 6/4 op privé-terrein. De nieuwe rooilijn is parallel vastgelegd op 4 meter van de kant van de asfaltering.

De berm is gelijkgemaakt met het niveau van die asfaltering teneinde de percelen toegankelijk te maken.

(...)

De geplande verkaveling ligt aan een geasfalteerde (interlokale) gemeenteweg, die voorzien is van aansluitingen op het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet, het kabelnet en het rioleringsstelsel. De uitrustingswerken zijn uitgevoerd in het kader van de verkaveling MERCIER-MATAGNE die onlangs bruikbaar is gemaakt. (...) De oppervlakte van de percelen maakt het mogelijk her en der aan de streek aangepaste bomen aan te planten.

De geplande achteruitbouwstrook is gerechtvaardigd door de juridische staat van de weg (als interlokale weg) en doordat de meeste huizen in de buurt vrij ver van de weg staan.

(...)

Er wordt een geringe toename van het aantal voertuigen verwacht en deze voertuigen zullen het bestaande wegennet benutten.

Normaal gezien zal er, naast het gewone afvalwater en het gewone huisvuil, geen ander vloeibaar, gasvormig of vast afval worden geproduceerd.

(...)".

In artikel 3, eerste lid, van de tekstvoorschriften van de verkaveling ("bestemming") wordt het volgende gesteld :

" Het terrein is bestemd voor de vestiging van gebouwen die als permanente gezinswoning moeten dienen, en die in bijkomende orde de lokalen mogen bevatten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een handelsactiviteit, een ambacht of een vrij beroep, voor zover de gebouwen van de verkaveling in hun geheel overwegend voor bewoning worden bestemd.".

De gebouwen moeten eengezinswoningen zijn (artikel 4, eerste lid). De voor bebouwing bestemde strook wordt beperkt tot een diepte van vijftien meter gerekend vanaf de rooilijn (artikel 6, vierde lid). In artikel 13 wordt daaraan het volgende toegevoegd :

" Er zal een bouwvergunning kunnen worden afgegeven, aangezien de waterleiding en de riolering zijn aangelegd en de talud is bijgewerkt in het kader van de aanpalende verkaveling MERCIER-MATAGNE, waarvoor op 18-09-1997 een vergunning is afgegeven.".

Op 8 juni 1998 heeft de landmeter van de vennootschap BEXIMMO de gemeente schriftelijk gevraagd de rooilijn te verplaatsen opdat de infrastructuur voor de waterdistributie en de rioleringen in het openbaar domein zou liggen. De verrichting zou leiden tot de afstand, aan de overheid die het wegennet beheert, van een strook grond van ongeveer 1,13 meter breed, wat overeenkomt met een oppervlakte van 77 m².

Bijgevolg is van 23 juni tot 8 juli 1998 een openbaar onderzoek gehouden. Dat onderzoek heeft aanleiding gegeven tot de indiening van een collectief bezwaarschrift, ondertekend door tien inwoners van de rue du Pourrain, onder wie verzoeker. De bezwaarden betwisten daarin de geplande achteruitbouwstrook van acht meter, die ertoe zou leiden dat vanuit de op te trekken woningen zou kunnen worden ingekeken in lager gelegen woningen. Zij vragen dat de gebouwen veeleer op twintig meter van de rooilijn zouden worden opgetrokken.

Bij besluit van 16 juli daaropvolgende heeft de gemeenteraad zijn goedkeuring gehecht aan de indeling van de strook grond bij de weg.

Op 13 augustus 1998 heeft het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag om een verkavelingsvergunning een gunstig advies gegeven.

Het advies d.d. 7 september 1998 van de gemachtigde ambtenaar bevat voornamelijk de volgende overwegingen :

" (...)

Aangezien het college van burgemeester en schepenen na afloop van het openbaar onderzoek, dat van 23 juni tot 8 juli 1998 heeft plaatsgehad, een bezwaarschrift heeft ontvangen dat door 10 omwonenden ondertekend was;

Aangezien die omwonenden wensen dat de woningen meer naar achteren worden gebouwd;

Gelet op de plaatselijke gesteldheid;

Overwegende dat in het project wordt getracht de stedenbouwkundige regels aan te houden die vastgesteld zijn door de aanpalende verkaveling MATAGNE-MERCIER, waarvoor op 18 september 1997 een vergunning is verleend;

Aangezien de verkavelingsvergunning per definitie het ordeningsmiddel is dat door de wet is ingesteld tot vastlegging van een gedragslijn waarbij de kandidaat-bouwers verzocht worden de typologische kenmerken die eigen zijn aan de bebouwing in de omtrek na te volgen;

Overwegende dat een verbod om op minder dan 20 meter van de straat enig gebouw op te trekken, zoals de bezwaarden wensen, tot gevolg zou hebben dat de gebouwen van het project niet meer betrokken zouden zijn bij de straatruimte, wat een breuk zou betekenen met het architecturale karakter van het gebied;".

Kortom, het advies is gunstig mits in de tekstvoorschriften van de verkaveling de volgende wijzigingen worden aangebracht.

Artikel 2 wordt vervangen door de volgende bepaling :

" De indeling in percelen is bepaald in het plan. Die indeling kan alleen worden gewijzigd als een wijzigende verkavelingsvergunning is verkregen overeenkomstig de voorschriften van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening en stedenbouw die gelden op het tijdstip waarop die aanvraag tot wijziging is ingediend.".

Artikel 5, vierde lid, wordt vervangen door de volgende tekst :

" De hoogte onder dakgoot van het hoofdgebouw moet ten minste de helft bedragen van de totale hoogte, en mag niet lager zijn dan 3,50 meter, noch hoger dan

5 meter, gemeten vanaf het natuurlijke niveau van het terrein aan de voorgevel.".

Artikel 6, vierde lid, wordt vervangen door de volgende tekst :

" De voor bebouwing bestemde strook wordt beperkt tot op een diepte van 15 meter vanaf de rooilijn van de voor bebouwing bestemde strook. Alle gebouwen dienen te worden opgetrokken in de strook die volgens het verkavelingsplan voor bebouwing is bestemd.".

Artikel 12, eerste lid, wordt vervangen als volgt :

" De aansluiting op het rioleringsstelsel van de weg dient te geschieden op de voorwaarden gesteld door de gemeente bij de aanvraag om aansluiting.".

Artikel 13 wordt vervangen door de volgende bepaling :

" Buiten het bouwgebied ligt de zone van tuinen, waarin geen gebouwen mogen worden opgetrokken.".

Ten slotte wordt een nieuw artikel 16 ingevoegd, luidende :

" De verkavelingsvergunning kan eerst worden afgegeven wanneer de aanvrager een verklaring heeft ingediend waarmee hij zich ertoe verbindt om de eigendom van de strook grond van 77 m² gratis, om niets en zonder enige last of kost aan de gemeente af te staan ter verbreding van de gemeenteweg waarop het besluit d.d. 16 augustus 1998 van de gemeenteraad betrekking heeft.".

De vergunning die het onderwerp van de beroepen vormt, is op 10 september 1998 afgegeven. Naast de gebruikelijke verwijzingen worden in die vergunning alleen de voormelde voorwaarden uit het advies van de gemachtigde ambtenaar overgenomen, waaraan de volgende overwegingen worden toegevoegd :

" (...)

Gezien de verklaring die door de heer DEMAZY-PIRSON - eigenaar van de verkaveling is ondertekend en waarbij deze zich ertoe verbindt om de eigendom van de strook grond van 77 m² gratis, om niets en zonder enige last of kost aan de gemeente af te staan.

Gezien de attesten van de maatschappijen die de voornoemde verkaveling bedienen;

Aangezien bij de aanleg van de verkaveling MERCIER van 18-09-97 een volledige infrastructuur is aangelegd.".

Op 29 oktober daaropvolgende heeft de raadsman van verzoeker naar de gemachtigde ambtenaar geschreven om zijn verzoek tot uitbreiding van de bouwvrije strook te herhalen, waarbij hij erop gewezen heeft dat hij, door zich ter plaatse te begeven, zou kunnen vaststellen dat reeds verscheidene gebouwen zijn opgetrokken en dat die op meer dan tien meter van de straat staan.

In zijn antwoord van 27 november 1998 heeft de gemachtigde ambtenaar in de volgende bewoordingen gezegd waarom hij bij zijn standpunt bleef :

" Het college heeft, met volle kennis van de plaatselijke gesteldheid, na onderzoek van de opmerkingen die de bezwaarden tijdens het openbaar onderzoek hadden gemaakt en na zich ter plaatse te hebben begeven, de regels vastgesteld voor de vestiging van de nieuwe woningen van de verkaveling DEMAZY-PIRSON.

Die vestigingsregels steunen op verscheidene gegevens, zoals het reliëf, het streven om spaarzaam om te springen met de grond, de betrokkenheid van de gebouwen bij de straatruimte, de tracés van de uitrustingen en de architecturale vormgeving van de traditionele gebouwen in de buurt.

Aangezien er meer dan 25 meter ligt tussen de nieuwe woningen en die van uw cliënten, is er geen reden om de nieuwe gebouwen 15 tot 20 meter meer naar achteren op de percelen te laten optrekken, aangezien aldus een achteruitbouwstrook wordt gecreëerd die overeenstemt met de achterste zone voor tuinen, wat niet alleen strijdig is met de geest van het

gewestplan, maar ook met de normen die gehanteerd worden bij de traditionele plaatsing van de gebouwen.

Ik herinner u eraan dat de opneming in het gewestplan van een woongebied met een landelijk karakter langs de weg (rue du Pourrain) een overeenkomst onder planologen vormt die betekent dat de nieuwe gebouwen kort bij de bestaande weg dienen te worden opgetrokken volgens de karakteristieke plaatselijke regels.

De verkavelingsvergunning, volgens welke de voorgevel van de nieuwe gebouwen 5 à 7 meter achter de nieuwe rooilijn moet komen te staan, sluit aldus perfect aan bij de geest van de wetten en van de plaats.

Bijgevolg zie ik niet in welk nut het zou hebben mij opnieuw ter plaatse te begeven.";

Overwegende dat verzoeker een eerste middel ontleent aan schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen doordat in de bestreden handeling geen melding wordt gemaakt van het bezwaarschrift dat de omwonenden hadden ingediend en daarin evenmin op dat bezwaarschrift wordt geantwoord;

Overwegende dat de bestreden handeling een verkavelingsvergunning is; dat volgens artikel 92 van het WWROSP, zoals dat voortvloeit uit de hervorming die tot stand is gebracht door het decreet van 27 november 1997, en dat op de voormelde vergunning van toepassing is, "het stedenbouwkundig plan en de voorschriften voor de verkavelingsvergunning ... een verordenende waarde (hebben)"; dat daaruit volgt dat de wet van 29 juli 1991 daarop niet van toepassing is; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker een tweede middel ontleent aan schending van artikel 108, § 2, van het WWROSP en "van het beginsel dat de beslissingen van het bestuur moeten steunen op materieel juiste, relevante en wettelijk aanvaardbare gronden"; dat de gemachtigde

ambtenaar zich volgens hem niet meer mocht vergenoegen met algemene beschouwingen ontleend aan de goede plaatselijke ordening maar in concreto diende na te gaan of het project bestaanbaar is met de plaatselijke voorwaarden; dat hij kritiek uit op de motieven van de brief d.d. 27 november 1998 van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat de brief d.d. 27 november 1998 van de gemachtigde ambtenaar van recentere datum is dan de bestreden handeling; dat er bijgevolg geen grond bestaat om met de inhoud ervan rekening te houden; dat daarentegen wel rekening dient te worden gehouden met het advies dat diezelfde ambtenaar tijdens de procedure tot afgifte van de vergunning heeft gegeven;

Overwegende dat artikel 108, § 2, van het WWROSP het volgende bepaalt :

" Het gunstige, voorwaardelijke of ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar moet met redenen omkleed zijn. In de gegeven plaatselijke stedenbouwkundige en architecturale omstandigheden, geeft hij aan waarom de algemene bestemming van het gebied en het architecturale karakter ervan al dan niet bedreigd zijn."

Overwegende dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar volgt dat hij ter plaatse is geweest en kennis genomen heeft van de bezwaarschriften die de omwonenden hadden ingediend; dat het advies in dat verband de volgende passage bevat :

" Aangezien die omwonenden wensen dat de woningen meer naar achteren worden gebouwd;

Gelet op de plaatselijke gesteldheid;

Overwegende dat in het project wordt getracht de stedenbouwkundige regels aan te houden die vastgesteld zijn door de aanpalende verkaveling MATAGNE-MERCIER, waarvoor op 18 september 1997 een vergunning is verleend;

Aangezien de verkavelingsvergunning per definitie het ordeningsmiddel is dat door de wet is ingesteld tot vastlegging van een gedragslijn waarbij de kandidaat-bouwers verzocht worden de typologische kenmerken die eigen zijn aan de bebouwing in de omtrek na te volgen;

Overwegende dat een verbod om op minder dan 20 meter van de straat enig gebouw op te trekken, zoals de bezwaarden wensen, tot gevolg zou hebben dat de gebouwen van het project niet meer betrokken zouden zijn bij de straatruimte, wat een breuk zou betekenen met het architecturale karakter van het gebied.";

Overwegende dat verzoeker geen kritiek uit op het beginsel van de vorming van lintbebouwing waarin het gewestplan voor de plaats in kwestie voorziet; dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat hij de in het dossier vervatte gegevens in concreto heeft onderzocht en dat daarin een afdoend antwoord wordt gegeven op de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek waren opgeworpen; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet voldaan is aan een van de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten die vervuld moeten zijn opdat de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan bevelen; dat de vordering tot schorsing niet kan worden toegewezen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

<u>Artikel 2</u>.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op drieëntwintig maart 1900 negenennegentig door :

de Hr. HANOTIAU, kamervoorzitter,
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.**