

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. 82.583 van 30 september 1999

A. 74.098/XIII-200

In zake : **GILSON** Christiane,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Alain LEBRUN, advocaat,
rue du Ruisseau 55
4000 Luik,

tegen :

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

Tussenkomen partijen :

1. **LINZE** Jean (overleden),
2. **STEYER** Arlette,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Philippe FAVART, advocaat,
rue du Tombeux, 43
4801 Stembert.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 30 april 1997 ingediende
verzoekschrift, waarbij Christiane GILSON de
nietigverklaring vordert van de bouwvergunning, door
het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Jalhay afgegeven op 5 februari 1997,
betreffende de oprichting van een woonhuis op het
perceel kadastraal bekend Surister, sectie D, nr. 1093m;

Gelet op arrest nr. 66.288 van 15 mei 1997, waarbij voorlopige maatregelen worden bevolen op straffe van een dwangsom en waarbij bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de openbare terechtzitting van 20 mei 1997 opdat uitspraak wordt gedaan over de handhaving van die voorlopige maatregelen en over de vordering tot schorsing volgens de procedure van uiterst dringende noodzakelijkheid;

Gelet op arrest nr. 66.360 van 21 mei 1997, waarbij het verzoek tot tussenkomst ingediend door Jean LINZE in het kort geding ingewilligd wordt, waarbij de tenuitvoerlegging van de voornoemde bouwvergunning wordt geschorst en waarbij de voorlopige maatregelen op straffe van een dwangsom, bevolen bij het voornoemde arrest nr. 66.288, worden bevestigd;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure, gedaan door de eerste verwerende partij;

Gezien het aanvullend verzoekschrift dat Christiane GILSON op 12 juni 1997 heeft ingediend;

Gezien het op 7 april 1998 ingediende verzoekschrift, waarbij Arlette STEYER vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de procedure tot nietigverklaring;

Gelet op de beschikking van 30 april 1998, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 18 februari 1999, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van het verslag en gezien verzoeksters laatste memorie;

Gelet op de beschikking van 20 juli 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 23 september 1999;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. BRUSSELMANS, loco Mr. A. LEBRUN, advocaat, die voor verzoekster verschijnt, van Mr. P.-E. DEFRANCE, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, en van Mr. Ph. FAVART, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd;

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 :

Christiane GILSON woont te Jalhay, rue Surister 58. Achter haar huis, aan de overkant van een weg genaamd "voie de Theux", bevindt zich een onbebouwd stuk grond, kadastraal bekend sectie D, nr. 1093m, dat eigendom is van de echtgenoten Jean LINZE, thans overleden, en Arlette STEYER. Er wordt niet betwist dat dat stuk grond zich op het gewestplan van Verviers-Eupen over twee gebieden uitstrekt : een woongebied met een landelijk karakter, dat aan de rand van weg N629 ligt, en een agrarisch gebied.

Op 5 september 1994 vragen de echtgenoten LINZE-STEYER de gemeentelijke administratieve diensten van Jalhay om een advies over de mogelijkheid om op dat perceel een huis te bouwen. In antwoord op een vraag daaromtrent vanwege de gemeente Jalhay heeft het Ministerie van het Waalse Gewest op 8 december 1994 aan de gemeente gemeld dat er in principe geen bezwaar was omtrent de voorgenomen constructie, op voorwaarde dat deze onder meer "discreter" ingepast wordt in de omgeving en dat het gebouw aldus opgetrokken wordt dat het harmonisch samengaat met het natuurlijke reliëf (maximum 6 meter achter de rooilijn bouwen). Dit antwoord wordt op 6 januari 1995 ter kennis gebracht van de echtgenoten LINZE-STEYER.

Op 28 november 1996 dienen de echtgenoten LINZE-STEYER bij de gemeentelijke administratieve diensten van Jalhay een aanvraag om een bouwvergunning in met het oog op het optrekken van een woonhuis op dat perceel. Op 29 januari 1997 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit. Op 5 februari 1997 kent het college van burgemeester en schepenen de aangevraagde bouwvergunning toe. Dit is de bestreden handeling.

Op 14 augustus 1997 deelt het Ministerie van het Waals Gewest aan Christiane GILSON een plan op schaal 1/500 mede waarop de grens getekend staat die op het gewestplan het woongebied met een landelijk karakter scheidt van het agrarisch gebied. Op dat plan bevindt het grootste gedeelte van de aangevochten constructie zich in een agrarisch gebied. Op 20 augustus 1998 zendt de gemachtigde ambtenaar de volgende brief aan het directoraat-generaal Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Patrimonium :

" Aansluitend op uw brief van 5-8-98 deel ik u de gevraagde exacte plaatsbepaling mede. Deze is berekend op basis van een opmeting van het volledige woongebied met een landelijk karakter - 120 meter - en door het overtekenen ervan met als referentiepunt de as van de weg (60 meter aan weerskanten).

Er is in het kader van de aanvraag om de bouwvergunning een fout gemaakt in de plaatsbepaling. Wij hadden immers het lineaire gebied beschouwd ten opzichte van de secundaire weg. Voorts blijkt tevens dat vergeleken met de fax die u op 2-03-98 is bezorgd nog een andere fout is gemaakt. De woning bevindt zich volledig in een woongebied. Bij vergelijking van het kadastraal plan waarop de plaatsbepaling is aangebracht met de tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein, moet worden vastgesteld dat het woongebied loopt langs de perceelsgrens";

Overwegende dat de tussenkomende partij verzoeksters belang bij de zaak betwist op de grond dat de omstreden constructie buiten het gezichtsveld ligt van haar woning; dat ze opmerkt dat dat eigendom omringd is door hoge coniferen, die het eigendom van de burens en ieder zicht aan het oog onttrekken; dat ze eraan toevoegt dat verzoekster genoegzaam ervan op de hoogte moest zijn dat zich tegenover haar eigendom een woongebied met een landelijk karakter bevond, daar zowel het perceel van de zoon van de tussenkomende partij (1093d) als dat van haar buurman (1093 r en s) bebouwd is; dat volgens haar het te bouwen huis zich volledig in een woongebied zou bevinden en dat ze in dat verband verwijst naar haar kritiek op het eerste middel;

Overwegende dat verzoekster in de onmiddellijke omgeving woont van het perceel waar het betwiste gebouw moet worden opgetrokken; dat ze in die hoedanigheid belang heeft bij de nietigverklaring van de bestreden handeling;

Overwegende dat verzoekster een eerste middel ontleent aan schending van artikel 176 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP), doordat de bij de bestreden vergunning toegestane constructie in een agrarisch gebied is gelegen, terwijl het een woonhuis betreft, dat geenszins verbonden is aan een agrarisch bedrijf;

Overwegende dat de eerste verwerende partij daarop antwoordt dat het bewuste perceel zich weliswaar zowel in een woongebied met een landelijk karakter als in een agrarisch gebied bevindt, doch dat de door de tussenkomende partij in het vooruitzicht gestelde constructie zich uitsluitend bevindt in een "gebied bestemd voor woningbouw"; dat ze zich baseert op het deskundigenverslag opgemaakt door de B.V.B.A BUREAU D'ETUDES FRANCIS SCHMITZ en verwijst naar het plan uitgetekend door dat expertisebureau; dat de tweede verwerende partij van oordeel is dat het middel feitelijke grondslag mist omdat het woonhuis van de tussenkomende partij niet in een agrarisch gebied zou worden opgetrokken, doch in een woongebied met een landelijk karakter; dat ze betoogt dat verzoeksters standpunt voortkomt uit een onjuiste lezing van het advies van de gemachtigde ambtenaar, die opmerkt dat het perceel zich over twee gebieden uitstrekt, doch niet het woonhuis, dat volledig in het woongebied met een landelijk karakter gelegen is; dat ze bij het dossier een uittreksel uit het gewestplan voegt en beweert dat uit het overbrengen van het beeld van het kadastraal

plan op het gewestplan blijkt dat de constructie gelegen is in een woongebied met een landelijk karakter;

Overwegende dat de tussenkomenende partij betoogt dat het advies van de gemachtigde ambtenaar aldus moet worden uitgelegd dat het op te richten gebouw gelegen is in een lineair woongebied met een landelijk karakter, en de rest van het perceel in een agrarisch gebied; dat ze aanvoert dat de constructie niet in een agrarisch gebied zal worden opgetrokken, zoals blijkt uit de plannen en foto's die ze indient; dat ze het plan laakt dat verzoekster op 2 september 1997 heeft voorgelegd, een plan dat geen enkele juridische waarde heeft, en aanvoert dat het gewestplan een algemene richtlijn omtrent de ruimtelijke ordening bevat en dat het in wezen niet ertoe strekt de precieze grenzen van de gebieden af te bakenen; dat ze het verslag aanhaalt van beëdigd landmeter-expert SCHMITZ, die tot de conclusie komt dat de betwiste constructie zich in een woongebied bevindt, en dat ze van oordeel is dat uit de afwijkende opvattingen omtrent een technisch gegeven van kapitaal belang blijkt dat verzoekster, op wie wat dat punt betreft de bewijslast rust, niet aantoonst dat die constructie gedeeltelijk in een agrarisch gebied ligt; dat ze subsidiair vraagt dat de Raad van State, alvorens over de grond van de zaak te beslissen, een landmeter-expert aanwijst die tot taak heeft een plan op de schaal van het kadaster op te maken waarop de grens van het woongebied en van het agrarisch gebied, overeenkomstig het gewestplan, getekend staat;

Overwegende dat op kaartblad 43/5 van het gewestplan, dat is getekend op schaal 1:25.000, het woongebied met een landelijk karakter voorgesteld wordt door middel van een lijn van 5 millimeter breed, wat overeenstemt met 125 meter op het terrein, te weten 62,5 meter aan weerskanten van de as van weg N629; dat

in het advies van de Waalse gewestelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening, dat samen met het gewestplan is bekendgemaakt, de volgende passage voorkomt (B.S. van 23 juni 1979, blz. 7436) :

" Behoudens uitzonderingen strekken de lineaire woongebieden vastgelegd langs de wegen zich uit over 50 m aan weerskanten van die wegen";

dat geen enkele vermelding in dat verband voorkomt in de lijst met punten waarop de Koning afgeweken is van het advies van de Waalse gewestelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (B.S. van 23 juni 1979, blz. 7223);

Overwegende dat de tussenkomende partij een plan voorlegt dat is getekend op schaal 1:250, waarop de grens van de gebieden op 27 cm ligt (wat overeenstemt met 67,5 meter) van de as van de weg, en op 22,5 centimeter (wat overeenstemt met 56,25 meter) van de rand van de weg; dat de betwiste constructie gepland is op de grens van de gebieden; dat aldus blijkt dat het woongebied dat op dat plan voorkomt, 5 meter breder is dan het gebied omschreven in de grafische voorschriften van het gewestplan, en 6,25 meter breder dan het gebied dat kan worden afgeleid uit het advies van de Waalse gewestelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening; dat daaruit volgt dat de betwiste constructie ten minste 5 meter in agrarisch gebied ligt; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat er geen grond is om de overige middelen van het verzoekschrift te onderzoeken, daar ze, gesteld dat ze gegrond zijn, geen ruimere nietigverklaring kunnen meebrengen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de bouwvergunning, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jalhay afgegeven op 5 februari 1997, betreffende de oprichting van een woonhuis op het perceel kadastraal bekend Surister, sectie D, nr. 1093m.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 24.000 frank, komen ten laste van de eerste verwerende partij ten belope van 14.000 frank, ten laste van de nalatenschap Jean LINZE ten belope van 5.000 frank en ten laste van Arlette STEYER ten belope van 5.000 frank.

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

de HH. HANOTIAU,	kamervoorzitter,
LEROY,	staatsraad,
mevr. GEHLEN,	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.