

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 88.991 van 14 juli 2000
in de zaak A. 88.073/X-9267.**

In zake : August DE SMET,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te 1030 BRUSSEL,
Gallaitstraat 62

tegen :

1. de gemeente GALMAARDEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL
Koningsstraat 15.

tussenkomen de partij :

Roger ALBRECHT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat August DE SMET op 25 november 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 13 september 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden waarbij aan Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond gelegen te Galmaarden aan de Waterschaapstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 10, en, "voor zover als nodig" ook van het daaraan voorafgaand advies van 2 september 1999 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur C. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 maart 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 april 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VAN ALSENOY, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Roger ALBRECHT met een verzoekschrift van 14 december 1999 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT op 7 juni 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden een verkavelingsaanvraag hebben ingediend voor een grond, gelegen te Galmaarden aan de Waterschaapstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 10, palende aan verzoekers eigendom; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 september 1999 een gunstig advies heeft uitgebracht over de aanvraag; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 13 september 1999 de verkavelingsvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoeker "voor zover als nodig" de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het aan de bestreden bouwvergunning voorafgaand advies van 2 september 1999 van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat artikel 8, tweede lid, 3°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State voorschrijft, hetgeen overigens de rechten van verdediging vergen, dat het voorwerp van de vordering door de verzoekende partij zelf in haar verzoekschrift wordt bepaald; dat verzoeker, door de wijze waarop hij het voorwerp van de vordering formuleert, met name "voor zover als nodig", in strijd met dit voorschrift het aan de Raad van State overlaat het uiteindelijk voorwerp van de vordering te bepalen; dat de tweede verwerende partij terecht opwerpt dat de vordering ten aanzien van het tweede voorwerp om deze reden niet ontvankelijk is;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de

onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse doordat het te verkavelen perceel is gelegen in agrarisch gebied; dat hij dit middel uitzet als volgt :

"Zoals hoger reeds uiteengezet ligt het goed niet 'deels in een woongebied met landelijk karakter en deels in een agrarisch gebied', doch volledig in een agrarisch gebied.

De juistheid van deze stelling volgt o.m. uit de volgende gegevens :

1. de uitdrukkelijke vermelding in de verkavelingsvergunning zelf (bestreden beslissing blz. 1 alinea 5)
2. de grens van het agrarisch gebied in de landelijke woonzone is de perceelsgrens van het eigendom van verzoekende partij, of met enige goede wil de grens van de onverharde toegangsweg.
3. dit is trouwens ook de enige redelijke interpretatie wat het tot standkomen van de gewestplannen betreft, nu men niet goed inziet waarom, rekening houdend met de bestaande toestand, men de grens van het landelijk woongebied en het agrarisch gebied met een paar meter zou verschoven hebben, zodat een klein hoekje van het perceel 10 (eigendom van de verkavelingsaanvragers) toch nog in het landelijk woongebied zou liggen.

Zelfs in de hypothese dat door de dikte van de op het gewestplan aangeduide scheidingslijn (die door uitvergroting op een normale schaal 5 meter bedraagt), mee op te nemen in de woonzone, is het bedoelde terrein daarom nog niet geschikt om verkaveld te worden, of later bebouwing te dragen";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

"1. De verzoekende partij beweert dat de bestreden beslissingen het gewestplan schenden daar het litigieuze perceel volledig in agrarisch gebied is gelegen.

Zulks is geenszins het geval.

2. In het motiverend gedeelte van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 13 september 1999 werd verkeerdelijk het volgende vermeld :

'De bestemming volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld op datum van 7 maart 1977, bij koninklijk besluit is agrarisch gebied.'

Deze vaststelling is duidelijk een materiële vergissing die tegengesproken wordt elders in het administratief dossier (cfr. 6^{de} middel, punt 4). In het advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 2 september 1999 wordt duidelijk gesteld dat de bouwplaats deels gelegen is in woongebied met landelijk karakter, deels in een agrarisch gebied.

Bij nazicht van het gewestplan blijkt dat een deel van het kadastrale perceel nr. 10 wel degelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Na vergelijking van het gewestplan met het kadastraal plan kan hierover geen twijfel meer bestaan !

Bijgevolg is het eerste middel niet ernstig";

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt wat volgt :

"In een eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning zou zijn verleend met schending van de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'.

De verzoeker steunt zijn bewering op enerzijds een vermelding in de bestreden akte en anderzijds het vermoeden dat bestemmingsgebieden in een gewestplan samenvallen met perceelsgrenzen.

Zo het juist is dat in de bestreden akte op één plaats, in de aanhef, vermeld is 'De bestemming volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld op datum van 07 maart 1977, bij koninklijk besluit is agrarisch gebied', is dit evenwel niet beslissend om de werkelijke bestemming te bepalen. Uit het overwegend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt duidelijk dat het project getoetst is aan de twee bestemmingsgebieden waarbinnen het te verkavelen perceel ligt.

Verder is het vermoeden van de verzoekende partij dat gewestplanbestemmingen worden ingetekend rekening

houdend met de perceelsgrenzen (en dus met de eigendomstructuur) op niets gesteund en feitelijk onjuist.

Nu men mag aannemen dat het bestuur de precieze grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied heeft onderzocht op basis van de grootschalige kaarten waarover het beschikt, en de verzoekende partij geen deugdelijke argumenten aanbrengt die doen twijfelen aan de juistheid van de conclusies van dit onderzoek, moet het eerste middel als niet ernstig worden verworpen";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit met betrekking tot de bestemming van de betrokken grond overweegt wat volgt :

"De bestemming volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld op datum van 07 maart 1977, bij koninklijk besluit is agrarisch gebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.";

dat daarentegen het in hetzelfde besluit overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt :

"De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied.";

Overwegende dat het bestreden besluit wat betreft de bestemming van de betrokken grond is gesteund op tegenstrijdige motieven; dat de bij de verkavelingsvergunning gevoegde plannen daarenboven geen uitsluitel geven over de exacte ligging van de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied op het betrokken perceel; dat het dossier evenmin een projectie bevat van het bestemmingsplan van het gewestplan op het plan van het te verkavelen perceel grond; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden wat volgt :

"Verzoekende partij vernam toevallig dat er een verkavelingsvergunning zou afgeleverd zijn, nu de pachter van dit stuk landbouwgrond hem hierover inlichtte.

Na interpellatie door zijn raadsman aan de gemeente stelt verzoeker vast hoe met misleiding van de overheid (het aanbrengen van fictieve percelen, en het vastleggen van een toekomstige bestemming van zijn perceel) door de aanvrager een verkavelingsvergunning werd bekomen.

De grond wordt, conform artikel 54 van het Coördinatiedecreet van 22.10.1996 thans te koop gesteld door Notaris VAN HOLEN.

Het is duidelijk dat door het toekennen van de verkavelingsvergunning, ingevolge art 44 tweede lid van hetzelfde Coördinatiedecreet van 22.10.1996 de nieuwe eigenaar (of verwerende partij zelf) zonder meer een bouwvergunning zal kunnen bekomen die niet eens meer door de gemachtigde ambtenaar zou kunnen geschorst worden, noch door verzoekende partij kunnen aangevochten worden (er van uitgaande dat ze conform de thans afgeleverde vergunning zal zijn).

Uw Raad heeft derhalve in soortgelijke gevallen reeds terecht de verkavelingsvergunning geschorst (...), daarbij verwijzende naar haar rechtspraak inzake plannen van aanleg (...)

Dat alzo immers toegelaten wordt een woning met een blinde zijgevel op te richten, wat in principe een wachtgevel (is) wat planologisch onaanvaardbaar is, omdat het hier niet om een zijhuis gaat, en in strijd is met de open bebouwing (...).

De woning van verzoeker die de laatste is van woongebied met landelijk karakter bestond vroeger uit verschillende gebouwen, waarvan een aantal afgebroken werd om een maximale toegankelijkheid van licht en zon mogelijk te maken (om van het ongeschonden uitzicht nog maar te zwijgen) (zie bijlage met weergave van de toestand voor 1960).

Het perceel van de verkavelingsaanvrager ligt precies langs deze zuidkant, alwaar op de scheidelijne een blinde muur opgericht zal worden, vlak naast de leefruimten van verzoeker, zodat het ernstig nadeel dat hieruit volgt evident is (...).

Het bouwen op de perceelsgrens is trouwens niet ingegeven om reden van goede ruimtelijke ordening of aanleg, doch enkel omdat zelfs in de fictie dat de 'bouwzone' ook nog enkele meters zou doorlopen op het perceel van de verkavelingsaanvrager, bij het respecteren van de in open bebouwing gebruikelijke afstand tot de perceelsgrens, de op te richten woning in elk geval in het agrarisch gebied zou vallen";

Overwegende dat de bestreden verkavelingsvergunning één enkele bouwka­vel omvat, die de inplanting voorziet van een woning in halfopen bebouwing met een blinde wachtgevel in de grens met verzoekers eigendom; dat de voorgevel van verzoekers woning is gekeerd naar deze perceelsgrens;

Overwegende dat, gelet op het ernstig bevonden eerste middel, het argument van de tweede verwerende partij en van de tussenkomen­de partij dat het nadeel voortvloeit uit het gewestplan, niet kan worden bijgetreden; dat dit evenmin het geval is met het argument dat er nog een afstand is van 14 m tot verzoekers woning, die moet volstaan om voldoende lichtinval toe te laten, vermits deze strook van 14 m luidens het verkavelingsplan is bedoeld voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing tegen de blinde wachtgevel; dat ten slotte ook het argument dat verzoeker de mogelijkheid wordt gelaten een verkavelingsvergunning te verkrijgen voor zijn perceel en in uitvoering daarvan een gebouw op te richten tegen de wachtgevel, zodat hijzelf het nadeel te moeten kijken op een blinde wachtgevel ongedaan kan maken, niet kan worden aangenomen; dat het immers niet van verzoeker kan worden geëist maatregelen te nemen om het nadeel dat hij van de bestreden verkavelingsvergunning dreigt te ondergaan, zelf ongedaan te maken; dat verzoeker op goede gronden laat gelden dat de verkavelingsvergunning die de oprichting van een dergelijk gebouw toelaat hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de eerste bestreden beslissing te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Roger ALBRECHT in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 13 september 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden waarbij aan Jacques ALBRECHT en Roger ALBRECHT de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond gelegen te Galmaarden aan de Waterschaapstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 10.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijftuizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op veertien juli tweeduizend, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.