

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 90.014 van 3 oktober 2000
in de zaak A. 91.215/X-9486.**

In zake : 1. Albert HENDERIECKX,
2. Gustaaf DILS,
3. Franciscus VERMUYTEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. BOONEN,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 5

tegen :

de gemeente KONTICH,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN PASSEL,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 146.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. VOEDING NAGELS,
gevestigd te 2550 KONTICH,
Kapelstraat 34.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Albert HENDERIECKX, Gustaaf DILS en Franciscus VERMUYTEN op 21 april 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 17 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. VOEDING NAGELS de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen met garages" op een terrein gelegen te Kontich, Broekbosstraat 129-129a, kadastraal bekend Sectie C, nr. 123;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 5 juli 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op
20 september 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
H. BOONEN, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat
M. VAN PASSEL, die verschijnt voor de verwerende partij,
en van Advocaat L. VERMEULEN, die verschijnt voor de
tussenkomen de partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
P. BARRA;

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 de b.v.b.a. VOEDING NAGELS
met een verzoekschrift van 16 mei 2000 heeft gevraagd om
in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;
dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de b.v.b.a. VOEDING NAGELS
op 14 januari 2000 bij het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente Kontich een bouwaanvraag heeft
ingediend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen
met garages" op een terrein gelegen aan de
Broekbosstraat 129-129a te Kontich, kadastraal bekend
sectie C, nr. 123; dat voornoemd terrein de loten 2 en
3 vormt van een op 5 maart 1965 vergunde verkaveling;

dat de woning van eerste verzoeker is opgericht op lot 1 van voormelde verkaveling en de woning van tweede verzoeker op lot 4 van dezelfde verkaveling; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 17 januari 2000 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend;

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 voormeld artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in het tweede onderdeel van het eerste middel de schending aanvoeren van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, afgeleverd op 5 maart 1965; dat zij dit onderdeel van het middel uiteenzetten als volgt :

"De bestreden beslissing schendt de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 5 maart 1965 gekend onder nr. 061/045.

De overheid die over een bouwaanvraag moet beslissen, is door de voorschriften van de door haar verleende verkavelingsvergunning gebonden (zie o.a. Mast/Dujardin, 'Overzicht van het Belgisch Administratief Recht', 12^e druk, 1992, blz. 295 nr. 259, met aanhaling van arresten van de Raad van State).

Een verkavelingsvergunning heeft dezelfde waarde als een bijzonder plan van aanleg; zij verleent niet alleen rechten aan de verkrijger, maar brengt ook verplichtingen mee, niet alleen voor hem maar ook voor de overheid, onder meer het in acht nemen van de voorschriften van de vergunning bij het afgeven van bouwvergunningen en het bouwen (zie o.a. arrest cassatie 13 april 1984, R.W. 1984-1985, 1645-1646).

Het bij de bouwaanvraag gevoegd inplantingsplan en de verklarende nota (documenten die verzoekers na 22 maart 2000 op het gemeentehuis konden inzien)

negeren volledig de verkavelingsvoorschriften : zij komen neer op een evidente wijziging van de bestemming van de kavels.

Inderdaad : krachtens de verkavelingsvoorschriften zijn de kavels 2 en 3 uitsluitend bestemd voor wonen :

- In de strook voor hoofdgebouwen (1-01) mogen alleen gekoppelde woningen worden gebouwd en ingeplant op de verplichte bouwlijn 8m uit de rooilijn op een afstand van minimum 3m van de vrijstaande zijgevel(s) tot de zijgrens van het perceel, met o.a. een bouwbreedte van 9m en een bouwhoogte van 8m gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst.
- In de strook voor bijgebouwen (1-02) blijft de bestemming dezelfde als die van de strook voor hoofdgebouwen; zij moeten o.a. aansluiten aan het hoofdgebouw.
- In de strook voor autobergplaatsen (1-03) moeten deze gekoppeld zijn en ingeplant op eenzelfde bouwlijn op minimum 5m en maximum 9m uit de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie; de oppervlakte mag maximum 33m² en de bouwdiepte maximum 8m bedragen, terwijl de bouwhoogte maximum 3m, gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst, mag zijn.
- In de strook voor binnenplaatsen en tuinen (1-04) mogen enkel bergplaatsen en duivenhokken gebouwd en ingeplant worden op minimum 10m afstand van de bouwstroken, terwijl de maximum oppervlakte van de gezamenlijke constructies (met inbegrip eventueel van de autobergplaats voorzien onder 1-03) 10% van de perceelsoppervlakte en de bouwhoogte maximum 3m mag bedragen.

Welnu :

Het bij de bouwaanvraag gevoegde 'inplantingsplan' en de 'verklarende nota' druisen kennelijk in tegen de bindende verkavelingsvoorschriften!

- Het 'inplantingsplan' m.b.t. de gekoppelde gebouwen is onduidelijk en leent zich tot alle mogelijkheden en interpretaties.
- De garages (autobergplaatsen) worden niet gekoppeld aan het hoofdgebouw, maar worden opgericht in de binnenplaatsen en tuinen, wat verboden is.
- De oppervlakten, afmetingen en de bouwhoogten stemmen niet overeen; bv. de bouwhoogte van de garage voor een vrachtwagen zou thans 5 meter mogen bedragen, terwijl de verwerende partij in de eveneens door verzoekers voor de Raad van State bestreden beslissing/bouwvergunning van 25 oktober 1999 bepaalt dat de bouwhoogte beperkt moet zijn tot 3 meter!";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het te bebouwen terrein deel uitmaakt van een verkaveling, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich op 5 maart 1965 de vergunning heeft verleend, en er de loten 2 en 3 van vormt; dat de bestreden bouwvergunning werd verleend op grond van deze verkavelingsvergunning; dat niet blijkt dat deze verkavelingsvergunning op het ogenblik dat de bouwvergunning werd verleend, zou zijn vervallen;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van voornoemde verkavelingsvergunning onder meer bepalen wat volgt :

"Artikel 1. GEKOPPELDE BEBOUWING (kavels 2 en 3)
(...)
03. STROOK VOOR AUTOBERGPLAATSEN
1° Bestemming : Autobergplaatsen.
2° Bebouwing : Gekoppeld.
Vergunning kan slechts worden verleend op verzoek van de betrokken bouwheren.
Inplanting op eenzelfde bouwlijn, op minimum 5 m en maximum 9 m uit de voorbouwlijn van het hoofgebouw, tussen kopconstructies onderling of tussen een kopconstructie en een alleenstaande constructie.
Maximumoppervlakte 32 m².
3° Bouwdiepte : Maximum 8 m.
4° Bouwhoogte : Gemeten van peil voetpad tot bovenkant kroonlijst: 3 m.
(...)
04. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN
1° Bestemming : Bergplaatsen, duivenhokken.
Inplanting op minimum 10 m afstand van de bouwstroken
Maximum oppervlakte van de gezamenlijke constructies (met inbegrip eventueel van de autobergplaats voorzien onder 1.03): 10% van de perceeloppervlakte.
(...)"

Overwegende dat het bestreden besluit de oprichting vergunt, op lot 2 onder meer van een garage voor drie wagens met een oppervlakte van 57 m² en een

hoogte van 2,85 m, en op lot 3 onder meer van een garage voor een vrachtwagen met een oppervlakte van 45 m² en een hoogte van 4,95 m, beide in te planten tegen de achterste perceelgrens in de "strook voor binnenplaatsen en tuinen" (art. 1.04), evenals de aanleg van een verharding in asfalt op het resterende gedeelte van voornoemde "strook voor binnenplaatsen en tuinen", met uitzondering van een strook van 3,50 m "groenzone" die wordt voorzien tussen de garage en de rechterperceelgrens van lot 3, en op de "strook voor bijgebouwen" (art. 1.02), evenals op de links en rechts van de strook voor hoofdgebouwen (art. 1.01) gelegen stroken tot aan de straat, en een "groenzone" in de "achteruitbouwstrook" (art. 1.05) gelegen vóór de beide woningen, evenals nivelleringswerken;

Overwegende dat op het eerste gezicht de vergunde garage op lot 2 zowel wat de maximumoppervlakte als wat de inplanting betreft, en de vergunde garage op lot 3 van de verkaveling zowel wat de maximumoppervlakte, als wat de hoogte en de inplanting betreft, strijdig zijn met voornoemde stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning; dat het verweer dat autobergplaatsen mogen worden opgericht in de strook voor binnenplaatsen en tuinen in strijd lijkt met de bestemmingsvoorschriften voor deze strook; dat de verwijzing in deze voorschriften naar autobergplaatsen enkel betrekking lijkt te hebben op de berekening van de maximumoppervlakte van de gezamenlijke constructies in verhouding tot de totale perceelsoppervlakte; dat ook de asfaltverharding van nagenoeg de gehele "strook voor binnenplaatsen en tuinen" in strijd lijkt met de stedenbouwkundige voorschriften voor deze strook; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers op goede gronden laten gelden dat de bestre-

den bouwvergunning de leefbaarheid van verzoekers' omgeving in het gedrang brengt en er de rust ernstig dreigt te verstoren; dat de argumentatie van de verwerende partij en de tussenkommende partij dat er reeds in 1992 een vergunning werd verleend voor de aanleg van parkeerplaatsen en dat de huidige garages in wezen geen andere situatie scheppen, niet kan worden bijgetreden; dat het in casu immers gaat om een nieuwe bouwvergunning met een totaal ander voorwerp; dat verzoekers voldoende concrete gegevens aanvoeren die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning hen 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 gestelde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. VOEDING NAGELS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. VOEDING NAGELS de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van twee gekoppelde woningen met garages" op een terrein gelegen te Kontich, Broekbosstraat 129-129a, kadastraal bekend Sectie C, nr. 123.

Artikel 3.

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 vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie oktober tweeduizend, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
Mevr.	G. DE KEYSER,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.