

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 94.680 van 11 april 2001
in de zaak A. 49.611/X-8328.**

In zake : 1. Joseph VANDEVIJVERE,
2. Elza TACK,
woonplaats kiezen bij
Advocaat P. DUCHEYNE
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Nieuwe Gentweg 29

tegen :

1. de stad TIELT,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse Executieve, thans de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT
kantoor houdende te 8310 BRUGGE-ASSEBROEK,
Bossuytlaan 35.

tussenkommende partij :

Frans LANCKRIET,
Rechtsgeding hervat door:
de n.v. BEPA VAN THORRE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. DEGROOTE
kantoor houdende te 8720 WAKKEN,
Markegemstraat 88.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Joseph VANDEVIJVERE en Elza TACK op 22 december 1992 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 23 oktober 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt, waarbij aan Frans LANCKRIET de vergunning wordt verleend strekkende tot het verkavelen van een grond gelegen te Tielt, St.-Amandsstraat, kadastraal bekend Sectie H, nr. 353a;

Gelet op het arrest nr. 42.086 van 25 februari 1993 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Frans LANCKRIET in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de vordering tot schorsing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 14 juli 1993 van Frans LANCKRIET;

Gelet op de beschikking van 16 juli 1993 die de tussenkomst van Frans LANCKRIET toelaat;

Gelet op het verzoekschrift tot gedinghervatting voor de tussenkomende partij van 11 december 1997 van de n.v. BEPA VAN THORRE;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de beschikking van 9 september 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 19 februari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 maart 2001;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat

F. MOURISSE die, loco Advocaat P. DUCHEYNE verschijnt voor verzoekende partijen, van Advocaat L. OCKIER, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat K. DEGROOTE die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur T. DE WAELE, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 9 november 2000, in zijn andersluidend advies;

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

Overwegende dat de tussenkomende partij het belang van verzoekers betwist;

Overwegende dat de verzoekende partijen aantonen dat zij eigenaars en bewoners zijn van het perceel dat onmiddellijk grenst aan het perceel waarvoor de bestreden verkavelingsvergunning werd verleend; dat zij daardoor alleen reeds doen blijken van het wettelijk vereiste belang om het annulatieberoep in te stellen; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 23, 1°, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat zij o.m. doen gelden dat de in artikel 23 verwoorde opvullingsregel uitdrukkelijk bepaalt dat verkavelingen en bouwwerken in een agrarisch gebied slechts kunnen worden toegestaan, voorzover zij de goede plaatselijke ordening niet schaden en de bestemming van het gebied niet in gevaar brengen en de grond gelegen is binnen de grenzen van een bestaande huizengroep, met dien verstande dat de afstand

van de zijgevels van de minst van elkaar verwijderde huizen niet meer dan 70 meter mag bedragen; dat de verzoekende partijen o.m. wijzen op wat volgt :

"Door een al te ruime, en verkeerde appreciatie van het begrip 'bestaande huizengroep', komt verweerster tot de conclusie, dat twee volledig alleenstaande woningen, die afgelegen zijn van ieder dorps- en/of stadscentrum, een 'bestaande huizengroep' uitmaken";

Overwegende dat de eerste verwerende partij o.m. antwoordt :

"De aanvraag situeert zich daarenboven zeer zeker binnen een huizengroep als voorzien door artikel 23.1 van het K.B. 28.12.73.

Er is geen sprake van een al te ruime interpretatie van het begrip 'huizengroep'; het betreft daarentegen twee woningen die aan dezelfde kant van een goed uitgeruste openbare weg zijn gelegen en derhalve volledig beantwoorden aan de beschrijving van art. 23.1 van het voormelde K.B.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij die stelling bijvalt;

Overwegende dat de verzoekende partijen hierop o.m. repliceren dat geen bestaande "huizengroep", zoals bedoeld in artikel 23 voorhanden is, daar de enige woningen in de nabije omgeving de woningen nrs. 29 en 31 zijn;

Overwegende dat de tussenkomenende partij vooreerst doet gelden dat artikel 23 werd nageleefd; dat zij hieraan toevoegt dat de 70 meter-vereiste van artikel 23, 1°, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, zoals ingevoegd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978, trouwens niet eens van toepassing is, zodat de afstand tussen de zijgevels in principe meer mag bedragen dan 70 meter;

Overwegende dat het betrokken perceel

nr. 353a door het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 goedgekeurd gewestplan Roeselare-Tielt is opgenomen in een agrarisch gebied; dat overeenkomstig artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen het agrarisch gebied bestemd is voor landbouw "in de ruime zin"; dat residentiële woningbouw er bijgevolg principieel niet kan worden toegelaten;

Overwegende dat artikel 23, 1°, van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt :

"Onverminderd artikel 21 en artikel 6, zijn de navolgende regelen van toepassing in alle gebieden niet zijnde woongebieden, met uitsluiting van de industriegebieden, de ontginningsgebieden, de natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de overstromingsgebieden.

1° Bij uitzondering kunnen verkavelingen en bouwwerken worden toegestaan, voor zover deze de goede plaatselijke ordening niet schaden en de bestemming van het gebied niet in gevaar brengen, en voor zover de grond op de dag van de inwerkingtreding van het gewestplan of ontwerp-gewestplan gelegen is binnen een huizengroep en aan dezelfde kant van een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, en die voldoende uitgerust is, gelet op de plaatselijke toestand.

Deze mogelijkheid geldt echter niet voor gronden die langs de grote wegen gelegen zijn, behalve hetzij voor een openbare dienst, hetzij voor het oprichten van installaties en gebouwen in verband met de dienst van een autosnelweg.";

dat het tweede lid van de aangehaalde bepaling bij koninklijk besluit van 13 december 1978 tot wijziging, voor het Vlaamse Gewest, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, door de volgende bepaling werd vervangen :

"De afstand van de zijgevels van de minst van elkaar verwijderde huizen mag niet meer bedragen dan 70m. Een wachtgevel van een bestaande woning mag met een nieuwe woning worden afgewerkt. (...)"

Overwegende dat het koninklijk besluit van 28 december 1972 éénvormige regelen vaststelt voor de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat die bepalingen het algemeen kader en het verwijzingsstelsel vormen waarin de genoemde plannen van aanleg moeten worden ingepast; dat die vooraf vastgestelde regelen door verwijzing in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden opgenomen; dat zij alzo, binnen de grenzen van het plan, met betrekking tot hun concrete uitwerking, onderworpen worden aan het openbaar onderzoek en de raadplegingen; dat, wanneer die vooraf vastgestelde regelen worden gewijzigd of vervangen, zij slechts op wettige wijze kunnen worden toegepast in zover de gewijzigde of vervangen bepalingen evenzeer het onderwerp zijn geweest van het wettelijk voorgeschreven openbaar onderzoek en de wettelijk vereiste raadpleging; dat het gewestplan Roeselare-Tielt werd vastgesteld bij koninklijk besluit van 17 december 1979; dat het openbaar onderzoek naar aanleiding van de totstandkoming van het gewestplan werd gevoerd van 29 april 1977 tot 27 juli 1977; dat de bepalingen van het tweede lid van artikel 23, 1°, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit van 13 december 1978, bijgevolg niet het voorwerp zijn geweest van dit openbaar onderzoek en raadpleging en dat het betrokken gewestplan niet in herziening werd gesteld via de procedure voorzien in artikel 43 van de Stedenbouwwet; dat deze bepalingen derhalve op het tijdstip van het bestreden besluit niet bindend waren binnen het beheersingsgebied van het gewestplan Roeselare-Tielt;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat de discussie over het feit of de 70 meter-norm al dan niet overschreden is, terzake niet dienend is; dat wel moet worden onderzocht of het begrip "bestaande huizengroep" correct werd toegepast;

Overwegende dat in het bestreden besluit het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar is overgenomen; dat dit luidt als volgt :

"(...) Gezien de woning nr. 29 sinds 1967 en de woning nr. 31 sinds 1975 een residentieel karakter hebben en de afstand tussen de zijgevels van deze woningen minder dan 70m bedraagt, is de aanvraag gelegen binnen een huizengroep waarvoor art. 23.1 van het K.B. van 28.12.72 van toepassing is.";

Overwegende dat blijkens de stukken van de bouwaanvraag noch aan de westkant, noch aan de noordkant van het huis nummer 31 in de verste verte een huis te bespeuren valt; dat aan de oostkant twee huizen, vermoedelijk een koppelwoning, zijn te zien op de percelen nrs. 350p en 350n; dat deze woningen duidelijk niet horen bij het huis nummer 29; dat zij ervan gescheiden zijn door een onbebouwde ruimte van meer dan 60 meter, namelijk de twee percelen nrs. 351a en 350h; dat verderop niets is gebouwd, ook niet rechts van de naar het noorden afdraaiende Sint-Amandsstraat; dat gelet op deze gegevens uit de bewoordingen van het bestreden besluit impliciet maar zeker moet worden afgeleid dat, om te besluiten dat er een huizengroep is, twee woningen op minder dan 70 meter volstaan;

Overwegende dat het begrip huizengroep duidt op een verzameling van huizen, soms aaneengebouwd, die gelet op hun inplanting bij elkaar horen of die samen een min of meer harmonisch geheel vormen;

Overwegende dat de huizen nummers 29 en 31 op ongeveer 70 meter van elkaar liggen; dat zij van elkaar gescheiden zijn door een 40 meter brede onbebouwde grond die door het bestreden besluit in twee kavels wordt verdeeld; dat geen enkel gegeven in het dossier erop wijst waarom deze huizen bij elkaar zouden horen of een geheel vormen in die zin dat zij een groep vormen; dat het middel in zoverre gegrond is; dat de bestreden beslissing derhalve dient te worden vernietigd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 23 oktober 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt, waarbij aan Frans LANCKRIET de vergunning wordt verleend strekkende tot het verkavelen van een grond gelegen te Tielt, St.-Amandsstraat, kadastraal bekend Sectie H, nr. 353a.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op elf april tweeduizendeen, door de
Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. J. BOVIN, staatsraad,
D. MOONS, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.