RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 96.446 van 13 juni 2001
in de zaak A. 99.136/X-9983.

In zake : Juliana DE MEULENAERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5-6

tegen :

de stad GENT.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Juliana DE MEULENAERE op 5 januari 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 10 november 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Francis DONCKELS en Katrien DOUCHY de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Gent (Afsnee), Asselstraat, kadastraal bekend Sectie B, nr. 36/w3;

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 9 maart 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. LEFRANC die, loco Advocaat P. LACHAERT verschijnt voor verzoekster, en van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de verwerende 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 Francis DONCKELS en Katrien DOUCHY op 11 juni 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een bouwaanvraag hebben ingediend voor het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Gent (Afsnee), Asselstraat, kadastraal bekend Sectie B, nr. 36/w3, rechts palende aan verzoeksters eigendom; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen een zone voor gekoppelde bebouwing met als hoofdbestemming W (wonen) van het bij ministerieel besluit van 24 juli 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Assels" nr. D-6/2; dat de stedenbouwkundige voorschriften onder meer bepalen dat de bouwlijn ten opzichte van de perceelsgrens zijkant 0/3 dient te zijn, dat de perceelsbreedte voor halfopen bebouwing 6 m en de bouwbreedte 9 m (lees : 9 m, respectievelijk 6 m) bedraagt, dat deze drie bepalingen enkel gelden bij her- of verkavelen of voor bestaande percelen die aan deze minimumnormen kunnen voldoen, dat de bouwdiepte op het gelijkvloers 9 tot 15 m en op de verdieping 9 tot 12 m bedraagt, en de maximum toegelaten bebouwde oppervlakte 150 m²; dat bij de bouwaanvraag een aanvraag is gevoegd tot afwijking van de verkavelingsvoorwaarden, luidend als volgt :

"De bouwdiepte op 1ste verdiep diepte van 12,00 m bijgebouw mag met plat dak.
Hier een afwijking te vragen bijgebouw met schuin dak helling doorlopend van hoofdgebouw.
Afwijking in verband met garage : Indien koppeling mogelijk. De gebuur staat op 1,00 m van de scheidingslijn waardoor dit de gunstigste lokatie is voor een garage.
De breedte van het gebouw van 6,00 m terug te brengen naar 5,20 daar de perceelsbreedte 8,20 m breed is (bestaande perceel die aan deze minimumnormen kunnen voldoen) wat hier het geval niet is.";

dat het ontwerp voorziet in de oprichting van een halfopen bebouwing met een bouwbreedte van 5,20 m op een perceel met een breedte van 8,20 m in te planten in de linker perceelsgrens waardoor een vrije doorgang blijft van 3,00 m ten opzichte van de rechter perceelsgrens, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 15 m en op de eerste verdieping die half onder dak zit tot 15 m, met een tweede verdieping volledig onder het dak; dat achter de woning op 5 m van de achterbouwlijn een garage wordt voorzien van 3,50 m op 8 m, in te planten in de rechter perceelsgrens; dat het project een totale bebouwde oppervlakte heeft van 199,97 m²; dat het college van burgemeester en schepenen op 19 augustus 1999 met betrekking tot de gevraagde afwijkingen volgend advies heeft uitgebracht :

"Het ontwerp voorziet het oprichten van een eengezinswoning en een garage en het rooien van twee bomen.
De garage wordt voorzien op de rechter perceels-grens. Dit is stedenbouwkundig onaanvaardbaar gezien geen koppeling mogelijk is met de garage van de aanpalende eigenaar die op minder dan een meter van de perceelsgrens ingeplant staat. De garage moet op 2 m van de scheiding worden geplaatst.
Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat het ingediend ontwerp afwijkt van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten :
De bouwdiepte op de 1e verdieping bedraagt 15 m in plaats van de maximale 12 m.
Deze afwijking wordt GUNSTIG geadviseerd om volgende redenen :

Deze meerdiepte situeert zich onder de schuine helling van het dak wat ze aanvaardbaar maakt en waardoor ze tot een minimum beperkt blijft zodat de basisvisie van het bijzonder plan van aanleg niet in het gedrang komt.";

dat de gemachtigde ambtenaar op 27 oktober 1999 aan het college van burgemeester en schepenen meedeelt akkoord te gaan met het voorstel tot het oprichten van de woning met één verdieping tot een bouwdiepte van 15 m in plaats van 12 m, om de redenen dat de afwijking betrekking heeft op de afmetingen van bouwwerken en dus valt onder de voorwaarden van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, de gevraagde afwijking geen afbreuk doet aan de algemene strekking van het plan daar de bouwdiepte met één bouwlaag 15 m mag bedragen en de basisvisie van het plan niet wordt aangetast en de gevraagde afwijking geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening daar zij geen echte impact heeft op de samenhang van de omgeving mede gelet op de inplanting van de omliggende woningen; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 10 november 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend onder de erin opgelegde voorwaarden, onder meer dat de garage op 2 m van de rechter perceelsgrens moet worden ingeplant; dat dit besluit als eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen vermeldt wat volgt :

"Het ontwerp voorziet het oprichten van een eengezinswoning en een garage en het rooien van een appelaar. De garage wordt voorzien op de rechter perceelsgrens. Dit is stedenbouwkundig onaanvaardbaar gezien geen koppeling mogelijk is met de garage van de aanpalende eigenaar die op minder dan een meter van de perceelsgrens ingeplant staat. De garage moet op 2 m van de scheiding worden geplaatst.

De bouwdiepte op de 1e verdieping bedraagt 15 m in plaats van de maximale 12 m.

Deze meerdiepte situeert zich onder de schuine helling van het dak wat ze aanvaardbaar maakt en waardoor ze tot een minimum beperkt blijft zodat de basisvisie van het bijzonder plan van aanleg niet in het gedrang komt.

De boom bevindt zich binnen de contouren van het op te richten gebouw en kan gerooid worden.";

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 akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster in een enig middel de schending aanvoert van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. D-6 "Assels" van de stad Gent; dat zij in de uiteenzetting van het middel betoogt dat de bestreden bouwvergunning op volgende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, met name :

"1) Breedte van het perceel
Het perceel bevindt zich in de zone voor gekoppelde of half-open bebouwing.
Volgens het BPA ASSELS is de breedte van het perceel voor half-open bebouwing minimum 9 m.
De breedte van het perceel van de echtgenoten DONCKELS-DOUCHY bedraagt slechts 8,2 m.
Om op een perceel, waarvan de breedte minder dan de volgens het BPA toegelaten breedte bedraagt, te bouwen bekwamen de echtgenoten DONCKELS-DOUCHY geen afwijking.
Op te merken valt dat de echtgenoten DONCKELS-DOUCHY in hun brief d.d. 07/06/1999 (stuk 2) aan verweerster wel een afwijking op de voorschriften van het BPA vroegen, doch hierop geen uitdrukkelijke reactie van verweerster kwam.
2) Bouwbreedte van het gebouw
Het perceel bevindt zich in de zone voor half-open bebouwing.
Volgens het BPA ASSELS is de bouwvrije strook 3 m. Derhalve dient het gebouw minimaal een breedte van 6 m te hebben.
Het bouwwerk heeft slechts een breedte van 5,20 m.

Om een bouwwerk, waarvan de breedte van het op te richten bouwwerk minder dan de volgens het BPA toegelaten breedte bedraagt, te bouwen bekwamen de echtgenoten DONCKELS-DOUCHY geen afwijking.

Op te merken valt dat de echtgenoten DONCKELS-DOUCHY in hun brief d.d. 07/06/1999 (stuk 2) aan verweerster wel een afwijking op de voorschriften van het BPA vroegen, doch hierop geen uitdrukkelijke reactie van verweerster kwam.

3) Koppelbouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant tot tegen de perceelsgrens van verzoekster.

Verzoekster, die reeds haar woning in 1960 heeft opgericht, heeft of kan niet de intentie hebben om de wachtgevel, die aldus wordt gecreëerd, nog te gebruiken om er zelf aan te bouwen. Dit is trouwens niet mogelijk in acht genomen de bestaande woning van verzoekster.

De echtgenoten DONCKELS-DOUCHY vroegen en bekwamen alleen een afwijking i.v.m. de voor het oprichten van een woning met één verdieping tot bouwdiepte 15 m i.p.v. maximum 20 m. De gevraagde afwijking i.v.m. de bouwdiepte werd toegestaan.

Derhalve dient de beslissing d.d. 10/11/2000 alleen reeds wegens het niet naleven van de voorschriften van het BPA geschorst";

Overwegende dat de verwerende partij met betrekking tot de beweerde eerste en tweede afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften betoogt dat deze voorschriften niet van toepassing zijn op het betrokken perceel vermits deze voorschriften slechts van toepassing zijn bij her- of verkavelen of voor bestaande percelen die aan deze minimumnormen kunnen voldoen, hetgeen in casu niet het geval is, en wat de derde beweerde afwijking betreft, dat verzoekster niet aantoont waaruit de schending van de stedenbouwkundige voorschriften bestaat;

Overwegende, wat de beweerde eerste en tweede afwijking betreft, dat de goedgekeurde plannen een perceelsbreedte aangeven van 8,20 m -daar waar het door verzoekster bijgebrachte proces-verbaal een breedte aangeeft van 8,40 m-, dat de vergunde woning een breedte heeft van 5,20 m, en er een bouwvrije strook is voorzien tussen de woning en de rechter perceelsgrens van 3 m;

Overwegende dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwperceel is gelegen in een zone voor gekoppelde bebouwing; dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg voor deze zone onder meer een perceelsbreedte van minimum 9 m, een bouwbreedte van minimum 6 m en een afstand tussen de bouwlijn ten opzichte van de zijperceelsgrens van 3 m opleggen; dat voor deze voorschriften echter telkens een noot "(1)" van toepassing wordt verklaard, waarin wordt bepaald : "geldt enkel bij her- of verkavelen of voor bestaande percelen die aan deze minimumnormen kunnen voldoen";

Overwegende dat het bouwperceel op het eerste gezicht aan deze minimumnormen niet kan voldoen; dat immers, zelfs aangenomen dat de perceelsbreedte 8,40 m bedraagt in plaats van de op de goedgekeurde plannen aangegeven 8,20 m, deze perceelsbreedte niet minimum 9 m bedraagt, en evenmin toelaat tegelijkertijd te voldoen aan een minimumbouwbreedte van 6 m en een bouwvrije strook van 3 m aan de halfopen zijde; dat verwerende partij terecht lijkt te stellen dat deze voorschriften niet van toepassing zijn en er derhalve geen afwijking van moet worden gevraagd;

Overwegende, wat de derde beweerde afwijking betreft, dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de vergunde woning wordt ingeplant in de linkerperceelsgrens en aan de rechterzijde een bouwvrije strook van 3 m wordt voorzien; dat verzoekster op het eerste gezicht niet duidelijk maakt waarin de afwijking is gelegen van het stedenbouwkundig voorschrift dat voor het betrokken bouwperceel "gekoppelde bebouwing" oplegt;

Overwegende dat het enig middel in zijn geheel genomen niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien juni tweeduizendeen, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. V. WAUTERS, griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

V. WAUTERS. **J. BOVIN.**