RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 101.618 van 7 december 2001
in de zaak A. 102.423/X-10.228.

In zake : Willy DE PAEPE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. COPPENS,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Westlaan 358

tegen :

1. de stad NIEUWPOORT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8620 NIEUWPOORT,
Parklaan 12,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomende partij :

n.v. MANDECO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grotehertstraat 12.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Willy DE PAEPE op 27 maart 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 20 november 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort, waarbij aan n.v. MANDECO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Nieuwpoort, Albert I-laan, kadastraal bekend sectie D, nrs. 303c, 304d, 305e en deel 305d;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 28 mei 2001 waarbij het verslag en het dossier ter griffier worden neergelegd;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 augustus 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 september 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. COPPENS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat K. VANLERBERGHE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat V. VAN DE KEERE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. DENYS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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 n.v. MANDECO met een verzoekschrift van 12 april 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat zij de begunstigde is van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort op 3 april 2000 beslist tot intrekking van een eerder door haar aan de tussenkomende partij, op 7 februari 2000 verleende stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Nieuwpoort, Albert I-laan, kadastraal bekend als sectie D, nrs. 303c, 304d, 305e en deel 305d; dat deze intrekking als volgt is gemotiveerd :

"Gelet op de brief van (...) waarbij bezwaar wordt ingediend tegen de bouwvergunning dd. 7 februari 2000 voornoemd, omdat de bouwheer geen erfdienstbaarheid heeft verkregen over de koer van het perceel sectie D nr. 305^{d}, en er rechtstreeks zicht wordt genomen zonder de 1,9 m te respecteren zoals voorzien in art. 675 van het B.w.B.;

Overwegende dat bij nader onderzoek niet blijkt dat de n.v. MANDECO mede-eigenaar is van het perceel sectie D nr. 305^{d}; dat de n.v. MANDECO in de bouwaanvraag wel aangaf dat dit eigendom was; dat de n.v. MANDECO ook niet bewijst dat zij bouwrecht heeft op het perceel sectie D nr. 305^{d};

Overwegende dat ingeval de n.v. MANDECO geen eigenaar is van het perceel sectie D nr. 305^{d} er rechtstreeks zicht wordt genomen op dit perceel zonder het respecteren van de afstand van 1,90 m;

Overwegende dat er sprake is van misleiding door de bouwheer aangezien niettegenstaande de n.v. MANDECO geen eigenaar is van het perceel sectie D nr. 305^{d} dit toch als eigendom aangeeft;

Overwegende dat de bouwvergunning dd. 7 februari 2000 voornoemd, werd afgeleverd steunend op de verkeerde gegevens aangebracht door de bouwheer; dat in deze omstandigheden de bouwvergunning dient ingetrokken om te voorkomen dat onwettelijke handelingen worden gesteld";

dat uit het door de eerste verwerende partij overlegde dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 2 mei 2000 opnieuw beschikt over deze bouwaanvraag en aan de n.v. MANDECO de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw op de voornoemde kadastrale percelen aan de Albert I-laan; dat deze beslissing onder meer verwijst naar een notariële akte van 26 april 2000 "waarbij de erfdienstbaarheden inzake zichten en uitweg werden bevestigd" en motiveert dat "de erfdienstbaarheden van zichten en overgang in principe een burgerlijke aangelegenheid is waarvoor de stad niet bevoegd is ingeval van betwisting";

Overwegende dat de tussenkomende partij op 19 juli 2000 een nieuwe bouwaanvraag indient strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Nieuwpoort, Albert I-laan, kadastraal bekend als sectie D, nrs. 303c, 304d, 305e en deel 305d; dat de bouwaanvrager bij deze aanvraag een attest voegt van 26 juni 2000 van notaris J. VILEYN dat betrekking heeft op de eigendoms- en andere rechten op de kadastrale percelen 303c, 304d, 305d en 305e; dat naar aanleiding van deze bouwaanvraag een openbaar onderzoek wordt georganiseerd waarbij onder meer verzoeker, als aanpalende eigenaar is aangeschreven; dat elf bezwaarschriften worden ingediend, waaronder één van verzoeker; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort op 20 november 2000 de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent, na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij de tijdigheid van de vordering tot schorsing betwisten; dat de eerste verwerende partij ook het belang van verzoeker bij de vordering betwist; dat de tussenkomende partij ook nog de afwezigheid van rechtsmacht van de Raad van State aanvoert met betrekking tot het eerste, het derde en het vierde middel; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval 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 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 artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker een eerste middel afleidt uit de schending van het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel; dat hij uiteenzet wat volgt :

"(...)
Verwerende partij heeft op 3 april 2000 een eerder verstrekte bouwvergunning dd. 7 februari 2000 ingetrokken.
Uit het overwegend gedeelte bij deze beslissing blijkt dat verwerende partij in acht heeft genomen dat de bouwheer een aanvraag had ingediend voor een perceel sectie D nr. 305d, waarvoor zij door deze laatste werd misleid. In deze omstandigheden was verwerende partij van oordeel dat de bouwvergunning diende te worden ingetrokken om te voorkomen dat onwettelijke handelingen werden gesteld.
(...)
Algemeen wordt aangenomen dat bouwvergunningen verleend worden onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. In geval van betwisting mag de overheid, bij het vervullen van haar wettelijke opdracht, niet verder gaan dan de erkenning en de materiële vaststelling van de rechten waarvan het bestaan is aangenomen door de betrokken partijen of is vastgesteld in een akte die het vereiste gezag en de nodige bewijskracht heeft (...).
In haar akte tot intrekking dd. 3 april 2000 heeft verwerende partij een eerder verleende bouwvergunning ingetrokken omdat de aanvrager niet-correcte informatie had verstrekt betreffende zijn eigendomstitel. Verwerende partij was in deze omstandigheden van oordeel dat de vergunning onregelmatig is.
Redelijkerwijs kon verzoekende partij aannemen dat het verwerend bestuur éénzelfde houding zou aannemen bij het beoordelen van de nieuwe stedenbouwkundige aanvraag van N.V. MANDECO dd. 19 juli 2000. De bouwaanvrager bracht geen enkel bewijskrachtig stuk aan waarop hij zijn eigendomsrecht kon stoelen.

Er is alleen een attest van notaris VILEYN dd. 26 juni 2000, bevattende een beschrijving van de zakenrechtelijke situatie. Dit attest heeft geen enkele uitvoerbare kracht en verwijst naar de basisakte van 27 maart 1979 (die voor zoveel als nodig ook anterieur aan de eerste (ingetrokken) bouwvergunning dd. 7 februari 2000) en naar de notariële akte dd. 26 april 2000 die inmiddels bij vonnis van het Vredegerecht Nieuwpoort dd. 3 oktober 2000 is vernietigd (stuk 6). Dit vonnis, waarvoor N.V. MANDECO op 12 maart 2001 hoger beroep heeft ingesteld (stuk 8), is uitvoerbaar bij voorraad.

Ook wordt in voormeld attest gesteld dat de erfdienstbaarheid wat het recht van overbouwen betreft, voor perceel sectie D nr. 305d beperkt is tot : 'De hoogte van overbouwing zal overeenstemmen met de normale bouwhoogte van het bouwvlak van de eerste verdieping' (zie daarover ook de basisakte; stuk 10). Dit betekent dat, indien N.V. MANDECO zich op een erfdienstbaarheid van zakelijk recht van overbouwing op een deel van nr. 305d zou kunnen beroepen, zij alleen één bouwlaag zou mogen oprichten en niet een bouwwerk van zeven verdiepingen met een nokhoogte van 20,7 meter.

Derhalve is de bestreden bestuursakte met dezelfde onregelmatigheid behept als de eerdere akte dd. 7 februari 2000 die op 3 april 2000 ingetrokken werd.

Het verwerend bestuur heeft de elf bezwaren, uitgebracht lopende het openbaar onderzoek, verworpen als ongegrond om reden dat het een burgerlijke zaak betreft en dat zij daarin niet kan tussenkomen.

Nochtans werd in de bezwaren zeer duidelijk het zakelijk recht van N.V. MANDECO op het perceel van Residentie Sea Flower betwist. In het bezwaarschrift van verzoeker dd. 22 augustus 2000 wordt erop gewezen dat de brief van de syndicus (de facto ook de bouwheer van Residentie Atlantis) dd. 1 augustus 200 met in bijlage het attest van notaris VILEYN, van geen enkele waarde is en dat deze het vertrouwen van de mede-eigenaars van Sea Flower misbruikt heeft (stuk 4).

Ook in de andere bezwaarschriften wordt er duidelijk op geattendeerd dat de gegevens van de bouwheer misleidend zijn en er geen bewijskrachtige stukken worden overgelegd waaruit zou moeten blijken dat N.V. MANDECO effectief over een bouwrecht beschikte voor het deel gelegen op perceel 305d.

In deze omstandigheden en in het licht van haar vorige beslissing tot intrekking van de eerste bouwvergunning diende verwerende partij dubbel alert te zijn en kon zij er zich niet toe beperken te stellen dat 'de bouwheer (...) bij zijn dossier een notarieel attest dd. 26 juni 2000 (heeft) gevoegd waaruit blijkt dat de n.v. MANDECO een zakelijk recht heeft tot overbouwen van het perceel Nieuwpoort 2e afdeling sectie D nr. 305d; uit de bezwaarschriften blijkt dat (ee)n aantal eigenaars dit zakelijk recht betwisten, dergelijke aangelegenheid is een burgerlijke zaak waarover de vrederechter zich kan uitspreken; het college is niet bevoegd hierover een standpunt in te nemen' (stuk l).

Vooreerst had verwerende partij er zich moeten van bewust zijn dat het attest van notaris VILEYN geen uitvoerbare titel was. Vervolgens had zij bij kennisname ervan moeten tot de bevinding komen dat daaruit geenszins een bouwrecht voor N.V. MANDECO blijkt. Minstens worden geen nieuwe bewijskrachtige gegevens naar voor gebracht die verwerende partij niet reeds bekend waren op het ogenblik dat zij besliste om de eerste bouwvergunning in te trekken.

Verwerende partij heeft bijgevolg het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel geschonden. De bestreden bestuurshandeling is in dezelfde mate door onregelmatigheid aangetast als de eerste bouwvergunning dd. 7 februari 2000. Terwijl zij de eerste keer zeer scrupuleus gehandeld heeft door een naar haar mening onregelmatige bestuurshandeling in te trekken, was verwerende partij de tweede keer uiterst nonchalant om zich tevreden te stellen met een banaal attest van notaris VILEYN om tot het besluit te komen dat de

bouwheer over een zeker en vaststaand zakelijk recht beschikte om te mogen bouwen.

Ten overvloede verwijst verzoekende partij naar het vonnis van het vredegerecht van Nieuwpoort dd. 3 oktober 2000, in de zaak met A.R.-nr. 00A584 en 00A599, waarin de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van Residentie Sea Flower dd. 12 maart 2000 met betrekking tot de vestiging van een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van N.V. MANDECO vernietigd wordt, alsook de notariële akte dd. 26 april 2000 zijnde het instrumentum van deze beslissing (stuk 6).

Ook heeft verzoeker met aangetekend schrijven dd. 1 februari 2001 het verwerend bestuur in gebreke gesteld voor de onregelmatigheid waarmee de bestreden akte behept was en heeft hij gevraagd om de beslissing in te trekken. Het vonnis van het vredegerecht van Nieuwpoort dd. 3 oktober 2000 was in bijlage gevoegd (stuk 9). Verwerende partij heeft aan dit schrijven geen enkel gevolg gegeven. Zij liet zelfs na ontvangst te melden, een houding die toch wel bijzonder schril staat tegenover de houding t.a.v. de eerste bouwvergunning die zondermeer werd ingetrokken om reden van betwisting van de eigendomstitel";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt hetgeen volgt :

"1. 1. Terecht vermeldt verzoeker dat verweerster bij besluit van 3/4/2000 de eerder aan N.V. MANDECO verstrekte stedenbouwkundige vergunning van 7/2/2000 heeft ingetrokken. Zij verzuimt hierbij evenwel te vermelden dat na deze intrekking aan N.V. MANDECO ingevolge de aanvraag van 19/7/1999 alsnog een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 2/5/2000 (stukken 29 en 30). Hiermee vervalt meteen iedere grond voor dit eerste rechtsmiddel.

(...)

1.3. Waar verzoeker verwijst naar R.v.St., nr. 47.503, 19 mei 1994 om voor te houden dat de overheid niet verder mag gaan dan de erkenning en materiële vaststelling van de rechten waarvan het bestaan is aangenomen door de betrokken partijen of is vastgesteld in een akte die het vereiste gezag en de nodige bewijskracht heeft, veroorlooft verweerster dit arrest verder aan te halen waar dit stelt dat de overheid, bij gebreke van de overlegging van bewijskrachtige stukken ten bewijze van het tegendeel zich ertoe moet beperken vast te stellen dat de aanvrager als eigenaar van het te bebouwen perceel moet geacht worden over het aan het eigendomsrecht verbonden bouwrecht te beschikken en zij dan ook niet de op loutere beweringen gesteunde aanspraken van aanpalende eigenaars met betrekking tot de ligging van een erfdienstbaarheid van overgang bij de beoordeling van een bouwaanvraag mag betrekken.

Het komt de administratieve overheid duidelijk niet toe taken van rechterlijke macht op zich te nemen en de draagwijdte van erfdienstbaarheden te interpreteren. Hiervoor dienen aanpalende eigenaars zich desgevallend te voorzien bij de toepasselijke rechterlijke instantie, wat in casu klaarblijkelijk ook gebeurde, gelet op de voorlegging van het vonnis van de Vrederechter te Nieuwpoort van 3/10/2000 (stuk 6 verzoeker)(...).

1.4. Waar N.V. MANDECO op 2/5/2000 een stedenbouwkundige vergunning verkreeg, zoals hoger aangehaald niet bestreden voor de Raad van State door enige omwonende, waren er geen pertinente argumenten om ingaande op de hernieuwde vergunningsaanvraag van 19/7/2000 de goedkeuring te onthouden. N.V. MANDECO gaf in haar vergunningsaanvraag de juridisch correcte situatie weer onder verwijzing naar een attest van notaris VILEYN te Nieuwpoort van 26/6/2000 (stuk 8), die in feite de inhoud van de statuten van de residentie Sea Flower (stuk 10) hernam en aantoonde dat N.V. MANDECO

over erfdienstbaarheden van uitweg en overbouwing met afstand van het recht van natrekking op de grond, toebehorend aan de mede-eigenaars van de residentie Sea Flower beschikte.

Het feit dat de Vrederechter te Nieuwpoort bij vonnis van 3/10/2000 oordeelde dat bepaalde besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de residentie Sea Flower van 12/3)/2000, waarbij aanvullende erfdienstbaarheden in voordeel van de door N.V. MANDECO te bebouwen percelen werden gecreëerd en waarbij de algemene vergadering van mede-eigenaars zich akkoord verklaarde met de uitvoering van de bouwwerken, zoals geconcipieerd in de plannen, voorgelegd onder stuk 30, vernietigd dienden te worden, behoort louter en alleen tot het burgerrechterlijk contentieux.

Verweerster nam overigens van dit vonnis slechts kennis bij brief van verzoeker van 1/2/2001 (stuk 9 verzoeker). Op dat ogenblik beschikte verweerster niet eens meer over de wettelijke mogelijkheid om de stedenbouwkundige vergunning van 20/11/2000 in te trekken, indien zij al ooit zou de intentie gehad hebben om hiertoe over te gaan.

Cfr. VAN DAMME, M. en DE KEGEL, F., Intrekking van de administratieve rechtshandeling, Die Keure, Brugge, 1994, 43

'... Bijgevolg is de intrekking van een rechtsverlenende, doch onregelmatige administratieve rechtshandeling slechts mogelijk binnen de termijn van 60 dagen bepaald voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State...'

Als aanvangspunt voor deze periode van 60 dagen geldt voor de administratieve overheid, die de rechtshandeling uitvaardigde, de datum waarop de akte tot stand kwam (...). Daarenboven kunnen regelmatige rechtsverlenende administratieve rechtshandelingen nooit ingetrokken worden (...).

1.5. Verweerster ziet niet in hoe zij het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel zou geschonden hebben door de bestreden beslissing niet in te trekken, daar waar zij op de eerste bouwaanvraag op 2/5/2000 reeds eerder een stedenbouwkundige vergunning verleende (nadat een eerdere vergunning van 7/2/2000 op 3/4/2000 was ingetrokken)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat in casu de rechtszekerheid noch het vertrouwen zijn geschonden; dat de overheid te dezen niet hoeft na te gaan of de bouwaanvrager eigenaar is van de grond of van het gebouw, dat het bestuur dat de vergunning verleent, niet moet onderzoeken of de aanvrager in alle opzichten het recht heeft de geplande werken uit te voeren, dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geschiedt zonder nadeel aan de rechten van derden, dat geen wetsbepaling gebiedt dat een aanvraag enkel door de eigenaar van de grond moet worden ingediend;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt hetgeen volgt :

"Welnu, beroeper heeft geen enkel belang bij dit middel omdat precies de rechtzetting door de gemeente volkomen verantwoord was, rekening houdende met de erfdienstbaarheid waarvan sprake.

Dit middel hangt dus samen met het derde en het vierde middel, waarin dus ook telkens gepoogd wordt munt te slaan uit de beoordeling van de erfdienstbaarheid.

Daarbij is het zonder belang te weten of het attest van de notaris nu al dan niet een uitvoerbare titel was. Het gaat om de uitleg van een vakman omtrent de inhoud van een notariële akte en heeft dus zijn intrinsieke overtuigingskracht.

Het is de gemeente uiteraard niet verboden om daarmede rekening te houden, temeer daar de akten die door de notaris worden van commentaar voorzien, door eenieder kunnen nagelezen worden.

Verzoekster verwijst verder naar de technische vaststellingen in de nota De Lannoy";

Overwegende dat het middel op het eerste gezicht de Raad van State noodzaakt tot het onderzoek van de draagwijdte en rechtskracht van het bij de bouwaanvraag gevoegde attest van 26 juni 2000 van notaris J. VILEYN en van de in dat attest uiteengezette beschrijving van de zakenrechtelijke situatie van de kadastrale percelen 303c, 304d, 305d en 305e; dat stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten; dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen enkele beslissing inhoudt betreffende de interpretatie noch de omvang van deze rechten; dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort; dat het middel op het eerste gezicht niet dienstig kan worden ingeroepen ter ondersteuning van een vordering tot schorsing van een stedenbouwkundige vergunning; dat het eerste middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van het "patere legem quam ipse fecisti "-beginsel; dat hij uiteenzet dat er voor het kwestieus perceel een bijzonder plan van aanleg ' agglomeratie Nieuwpoort-Bad ' bestaat, "dat weliswaar nooit door de minister werd goedgekeurd, maar dat door (eerste) verwerende partij bij het beoordelen van gelijkaardige bouwdossiers altijd als leidraad wordt aangewend"; dat dit "b.p.a." voorziet in een bouwdiepte van twaalf meter, dat de bij de bestreden beslissing toegestane bouwdiepte vijftien meter bedraagt, derwijze dat de eerste verwerende partij "met drie meter afwijkt van de beleidslijn die ze zelf heeft uitgestippeld voor bouwdossiers in Nieuwpoort-bad en die zij dient na te komen behoudens een in redelijkheid aanvaardbaar motief om ervan af te wijken"; dat nergens in de bestreden beslissing wordt aangegeven om welke reden van deze gedragslijn wordt afgeweken; dat door de regel "patere legem quam ipse fecisti" niet na te komen, de (eerste) verwerende partij het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden; dat de Raad van State overigens in zijn vaste rechtspraak

van oordeel is dat de overheid niet zelf een reglement buiten toepassing mag plaatsen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt hetgeen volgt :

> "Vooreerst wijst verweerster er op dat het Hof van Cassatie in haar arrest van 25/2/1991, Arr.Cass., 1990-91, 690 oordeelde dat de uitdrukking 'patere legem quam ipse fecisti' een rechtspreuk is en geen algemeen rechtsbeginsel en dat de miskenning van een zodanige rechtsspreuk alleen dan aanleiding geeft tot cassatie als daardoor een wets- of verordeningsbepaling, waarin zij is neergelegd, wordt geschonden. Dit gegeven indachtig ziet verweerster niet in hoe een eventuele miskenning van de inhoud van een rechtspreuk een ernstig rechtsmiddel zou kunnen inhouden.
>
> Verzoeker verwijst naar een 'B.P.A. Agglomeratie Nieuwpoort-Bad', dat een bouwdiepte van 12 meter voorzag, om voor te houden dat het bestreden besluit in strijd hiermee een stedenbouwkundige vergunning verleende met een bouwdiepte van 15 meter. Verzoeker erkent in zijn verzoekschrift dat het betrokken B.P.A. nooit door de minister werd goedgekeurd en dat het derhalve iedere rechtskracht ontbeert. In casu maakt het betrokken ontwerp-B.P.A. geen algemene regeling uit, waaraan Stad Nieuwpoort zich dient te houden bij het nemen van individuele beslissingen. De beleidslijnen van het betrokken ontwerp-B.P.A. werden overigens reeds jaren terug verlaten (zo worden bv. de criteria uit het B.P.A. inzake hoogte van de bebouwing niet als richtsnoer gehanteerd en wordt heden ten dage veel hoger gebouwd dan oorspronkelijk voorzien in het ontwerp-BPA). Verweerster dient dan ook het bestaan van een beleidslijn slechts een achteruitbouw van 12 meter toe te laten te ontkennen. In de Albert I laan werden reeds diverse bouwtoelatingen verleend voor grotere dieptes.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat er bezwaarlijk sprake kan zijn van een inbreuk op de regel ‘patere legem quam ipse fecisti’ wanneer men zich beroept op de bepalingen van een ontwerp-B.P.A. dat nooit werd goedgekeurd en dus geen bindende kracht heeft; dat bovendien uit de bestreden beslissing blijkt dat "het project qua inplantingsconfiguratie verenigbaar is met zijn omgeving én dat dergelijke bouwwijze op de gehele lengte van de percelen Albert I laan/Zeedijk wordt toegepast";

Overwegende dat de tussenkomende partij het bestaan betwist van "het gebruik om de bouwdiepte te beperken tot 12 meter"; dat niet alleen het appartement van verzoeker een bouwdiepte heeft van 17 meter, maar dat ook in de onmiddellijke omgeving meer appartementsgebouwen staan met bouwdiepten van 15 tot 17 meter dan van 12 meter; dat verzoeker geen belang heeft bij dit middel;

Overwegende dat in deze stand van het geding niet wordt betwist dat het bijzonder plan van aanleg waarop verzoeker doelt en waarover geen der partijen in het geding enige verduidelijking aanbrengen, nooit is goedgekeurd door de Vlaamse regering; dat het "ontwerp" derhalve geen verordenende noch bindende kracht lijkt te hebben;

Overwegende dat daargelaten de vraag of verzoeker een belang heeft bij het middel en daargelaten de vraag of, zoals de eerste verwerende partij betoogt, het adagium patere legem quam ipse fecisti enkel een rechtsspreuk lijkt te zijn en geen algemeen rechtsbeginsel, waarvan de miskenning alleen aanleiding kan geven tot schorsing of vernietiging als daardoor een wet of verordeningsbepaling waarin zij is neergelegd wordt geschonden, verzoeker zich op het eerste gezicht niet op deze uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeiende "patere legem quam ipse fecisti"-regel, die betekent dat de overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren, kan beroepen aangezien het bewuste "ontwerp" geen rechtsregels omvat;

Overwegende dat bovendien verzoeker zich op het eerste gezicht beperkt tot de blote bewering dat het b.p.a. Agglomeratie Nieuwpoort-Bad, "bij het beoordelen van gelijkaardige bouwdossiers altijd als leidraad wordt aangewend" zonder de juistheid van deze bewering op enige wijze aannemelijk te maken; dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij het bestaan van deze beleidslijn uitdrukkelijk ontkennen; dat inzonderheid de eerste verwerende partij stelt dat "beleidslijnen van het betrokken ontwerp (...) overigens reeds jaren terug (werden) verlaten"; dat in deze stand van het geding de stelling van de laatstgenoemde partijen niet lijkt te worden tegengesproken door de overgelegde stukken; dat aangezien in deze stand van het geding kan worden aangenomen dat het in het "b.p.a. agglomeratie Nieuwpoort- Bad" vervatte voorschrift met betrekking tot de bouwdiepte geen beleidslijn lijkt te vormen voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen, de eerste verwerende partij derhalve niet het gelijkheidsbeginsel lijkt te hebben geschonden in zoverre zulks inhoudt dat wanneer de overheid voor zichzelf een beleidslijn bepaalt waardoor zij zich bij de uitoefening in concrete gevallen van een discretionaire bevoegdheid zal laten leiden, zij niet willekeurig die beleidslijn nu eens wel kan volgen dan weer niet; dat het tweede middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen; dat hij vooreerst stelt dat "voor zover verzoeker kon nagaan (...) in het administratief dossier de verzending (ontbreekt) voor het einde van het openbaar onderzoek naar verwerende partij van het dubbel van de aangeplakte bekendmaking", "minstens is zij niet opgemaakt conform de modaliteiten van (...) artikel 5 B.V.R. 5 mei 2000"; dat verzoeker vervolgens een inbreuk aanvoert op artikel 11, § 1, van het genoemde besluit van 5 mei 2000 "door zich niet uit te spreken over de elf ingediende bezwaren en opmerkingen, en deze globaal genomen als ongegrond te verwerpen omdat zij betrekking hebben op burgerlijke rechten en vorderingen"; dat zij ter zake uiteenzet hetgeen volgt :

> "Minstens diende verwerende partij te motiveren waarom de bezwaren en opmerkingen thans een burgerlijke aangelegenheid vormen waarvoor de vrederechter bevoegd is, terwijl het de eerste keer om een misleiding van het vergunningverlenend bestuur ging die ertoe leidde dat de bouwvergunning dd. 7 februari 2000 door een onregelmatigheid was aangetast en vervolgens werd ingetrokken. Er ontbreekt derhalve continuïteit in het optreden van verwerende partij die de eerste keer zeer secuur optreedt en de tweede keer alle onregelmatigheden, waarmee de bouwaanvraag behept is, wegwimpelt als een burgerlijke aangelegenheid waarmee zij geen uitstaans heeft.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij allereerst het belang van verzoeker betwist bij het middel nu "hij in het kader van het openbaar onderzoek bij aangetekende brief in kennis gesteld werd van de bouwaanvraag (...)(en) hij bovendien in het kader van het openbaar onderzoek op 22/8/2000 zijn grieven kenbaar heeft gemaakt aan verweerster (...)"; dat de eerste verwerende partij het middel als volgt beantwoordt :

> "3.2. In fine van het 'ontvangstbewijs stedenbouwkundige aanvraag' van 19/7/2000 (stuk 9) meldde de betrokken gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de nakoming van art. 5 van voormeld besluit van de Vlaamse regering : 'Een dubbel van die bekendmaking en een verklaring van bekendmaking werden eveneens aan het dossier toegevoegd.' Bovendien bevestigde het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort bij besluit van 28/8/2000 dat de bekendmaking van de bouwaanvraag door de aanvrager werd aangeplakt op de wijze, voorgeschreven door art. 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (stuk 15).
>
> 3.3. Verzoeker verwijt verweerster in strijd met art. 11 § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5/5/2000 zich niet uitgesproken te hebben over de 11 ingediende bezwaren en opmerkingen. Verweerster kan volstaan te verwijzen naar het besluit van haar College van Burgemeester en Schepenen van 18/9/2000, waarin gedetailleerd ingegaan werd op de bezwaren en deze stuk voor stuk weerlegd werden (stuk 16). De verwerping van een bezwaar door te stellen dat het om een burgerrechtelijke aangelegenheid gaat voldoet aan art. 11

§ 1 van het B.V.R. van 5/5/2000, dat geen beperkingen stelt omtrent de aard van bespreking van de bezwaren.

De reden waarom verweerster in de vergunningsprocedure, leidend tot de bestreden beslissing, bepaalde bezwaren naast zich neerlegde als van burgerrechtelijke aard, terwijl zij in de eerdere vergunningsprocedure de stedenbouwkundige vergunning van 7/2/2000 introk op grond van zakenrechterlijke gronden, valt letterlijk te lezen in het besluit van 18/9/2000 (stuk 16) :

'... Overwegende dat de bouwheer bij zijn dossier een notarieel attest dd. 26 juni 2000 voegt waaruit blijkt dat de n.v. MANDECO een zakelijk recht heeft tot het overbouwen van het perceel Nieuwpoort 2e afdeling sectie D nr. 305d; dat uit de bezwaarschriften blijkt dat een aantal eigenaars dit zakelijk recht betwisten; dat dergelijke aangelegeheid echter een burgerlijke zaak is waarover de vrederechter zich kan uitspreken; dat het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is hierover een standpunt in te nemen...'

Zoals hoger reeds aangehaald kende verweerster finaal in de eerste vergunningsprocedure toch een stedenbouwkundige vergunning toe bij besluit van 2/5/2000, toen na de intrekking van de eerdere stedenbouwkundige vergunning op grond (van) afwezigheid van rechten tot bouwen, gebleken was dat N.V. MANDECO wel degelijk beschikte over erfdienstbaarheden van doorgang en overbouw met afstand van het recht van natrekking op het betrokken perceel sectie D nr. 305d.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij wat het "eerste onderdeel" betreft - bedoeld wordt de schending van artikel 5 van het genoemde besluit van 5 mei 2000 - om dezelfde redenen als de eerste verwerende partij het belang van de verzoeker bij dit onderdeel betwist; dat zij eraan toevoegt dat in het administratieve dossier een bekendmakingsaffiche wordt voorgelegd, "zodat er kan worden van uit gegaan dat deze aanplakking wel degelijk gebeurde"; dat zij verder stelt dat artikel 5, laatste lid van het genoemde besluit van 5 mei 2000 een loutere pleegvorm omvat, niet voorgeschreven op straffe van nietigheid, "zodat het niet de rechtmatigheid van het bestreden besluit ipso facto aantast"; dat, wat het "tweede onderdeel " betreft, -bedoeld wordt de schending van artikel 11, § 1 van het genoemd besluit van 5 mei 2000- de tweede verwerende partij antwoordt dat uit de notulen van de zitting van 18 september 2000 van het college van burgemeester en schepenen en uit het bestreden besluit blijkt dat de bezwaren wel degelijk uitvoerig werden ontmoet en weerlegd;

Overwegende dat de tussenkomende partij o.m. stelt dat verzoeker de middelen mengt en de mogelijkheid verwart "om bezwaren in te dienen met de hypothetische mogelijkheid om gelijk te krijgen";

Overwegende dat, wat de aangevoerde schending betreft van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en

verkavelingsaanvragen, deze bepaling de modaliteiten lijkt voor te schrijven die de aanvrager dient te vervullen betreffende de bekendmaking van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning; dat het laatste lid van deze bepaling de volgende modaliteit aan de aanvrager oplegt :

> "De aanvrager zendt voor het einde van het openbaar onderzoek een dubbel van de aangeplakte bekendmaking naar de instantie bij wie hij de aanvraag heeft ingediend";

Overwegende dat op het eerste gezicht verzoeker die eigenaar is van een aanpalend perceel, niet beweert zonder met toepassing van artikel 7, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, individueel bij een ter post aangetekende brief in kennis te zijn gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; dat daarenboven uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek op 22 augustus 2000 een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin hij zijn grieven tegen de betrokken bouwaanvraag heeft laten gelden; dat de verwerende partijen op het eerste gezicht terecht aanvoeren dat verzoeker geen belang heeft bij het onderdeel van het middel waarin een gebrek in de openbaarmaking van de bouwaanvraag wordt aangevoerd; dat overigens de loutere bewering dat "zij (i.e. de aangeplakte bekendmaking) (minstens) niet (is) opgemaakt conform de modaliteiten van (...) art. 5 B.V.R. 5 mei 2000)" hem evenmin zulk belang lijkt te verschaffen;

Overwegende dat, wat de schending van artikel 11, § 1, van het genoemde besluit van 5 mei 2000 betreft, op grond van deze bepaling de vergunningverlenende overheid zich uitspreekt over de ingediende bezwaren en opmerkingen;

Overwegende dat het recht van belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek, voor het college van burgemeester en schepenen de verplichting meebrengt om de gemaakte bezwaren en opmerkingen ernstig te onderzoeken en te beoordelen; dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort zijn beoordeling van de aangevoerde bezwaren in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd is na te gaan of deze overheid bij de beoordeling van deze bezwaren is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek elf schriftelijke bezwaren werden ingediend onder andere door verzoeker; dat uit het overgelegde uittreksel uit het notulenboek van het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij in zitting van 18 september 2000, op het eerste gezicht blijkt dat de verwerende partijen kunnen worden bijgetreden waar zij stellen dat het college van burgemeester en schepenen zich op 18 september 2000 over de elf ingediende bezwaren en opmerkingen heeft uitgesproken; dat, daargelaten de vraag of verzoeker ook de weerlegging van de bezwaren ingediend door derden kan betwisten, alsook daargelaten de vraag of het bouwrecht waarop de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning zich beroept moet worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de bezwaren, aangezien stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en geen enkele beslissing inhouden betreffende de interpretatie noch de omvang van deze rechten, en betwistingen ter zake tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort, op het eerste gezicht niet blijkt dat het college van burgemeester en schepenen, bij de beoordeling van de bezwaren en opmerkingen betreffende het bouwrecht van de tussenkomende partij, de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden; dat verder het door verzoeker aangevoerde artikel 11, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 niet lijkt in te houden dat de vergunningverlenende overheid de motieven van de opgegeven redenen voor het niet aannemen van een ingediend bezwaar of opmerking moet vermelden; dat het derde middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker in een vierde middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat hij uiteenzet wat volgt :

> "Een stedenbouwkundige vergunning moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, dit betekent dat zij niet enkel het dictum moet bevatten maar tevens de redenen moet weergeven op grond waarvan de beslissing wordt genomen. Naast de vermelding van de juridische en feitelijke gegevens die aan de beslissing ten grondslag moeten liggen, dient de motivering daarenboven afdoende te zijn. Dat zij afdoende moet zijn, impliceert dat de motivering pertinent (d.i. duidelijk te maken hebben met de beslissing) en draagkrachtig moet zijn (d.i. de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen).
>
> Betreffende de vermeende bouwrechten van N.V. MANDECO beperkt de bestreden beslissing zich tot een verwijzing naar het notarieel attest dd. 26 juni

2000 dat de bouwheer bij zijn dossier gevoegd heeft. Nochtans had verwerende partij zich bij de intrekking van de eerder verleende vergunning uiterst wantrouwig opgesteld en een nader onderzoek ingesteld naar de eigendomsrechten van deze vennootschap op perceel sectie D nr. 305d om dan tot het besluit te komen dat zij geen eigenaar was. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, voorafgaand aan de bestreden akte, hebben alle bezwaarindieners opnieuw opmerkingen geformuleerd bij het bouwrecht van N.V. MANDECO.

Verwerende partij had derhalve in extenso moeten motiveren waarom de bouwheer deze keer wel over het noodzakelijke bouwrecht beschikte om voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking te komen.

De motivering is evenwel uiterst summier en nietszeggend. Voor de bezwaarindienende derden is het alvast onmogelijk om de aard van de bouwrechten van N.V. MANDECO uit de bestreden akte te distilleren. Blijkbaar weegt het bezwaar van de elf bezwaarindieners niet zo zwaar als de brief van (...), die volstond om de bouwvergunning dd. 7 februrari 2000 in te trekken. Verzoekende partij vestigt er de aandacht op dat dit bezwaar niet is ingediend ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, dat ook nergens uit blijkt waarin het belang van deze b.v.b.a. bestond en dat het erkennen van dit bezwaar ertoe geleid heeft dat een rechtsverlenende individuele bestuurshandeling werd ingetrokken. Van een schending van het gelijkheidsbeginsel gesproken!

Zelfs indien N.V. MANDECO over enig bouwrecht zou beschikken, quod non, dan nog dient dit recht uitgeoefend te worden conform de beperking van de basisakte van Residentie Sea Flower dd. 27 maart 1979, d.i.: ' De hoogte van overbouwing zal overeenstemmen met de normale bouwhoogte van het bouwvlak van de eerste verdieping '. Deze beperking staat expliciet verwoord in het notarieel attest van 26 juni 2000. Dit houdt in dat N.V. MANDECO op perceel sectie D nr. 305d hoogstens één bouwlaag mocht bouwen. Nergens blijkt uit de bestreden akte dat verwerende partij daar kennis heeft van genomen, laat staan rekening mee gehouden.

De gebrekkige motivering is nog meer frappant wanneer men weet dat alle beweringen in het notarieel attest dd. 26 juni 2000, waarin de bouwrechten van N.V. MANDECO gesteund worden op de notariële akte dd. 26 april 2000, inmiddels waardeloos zijn geworden door het vonnis van het Vredegerecht Nieuwpoort dd. 3 oktober 2000 (stuk 6).";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt hetgeen volgt :

"4. Inbreuk op de Wet Motivering Bestuurshandelingen van 29/7/1991

4.1. Het bestreden besluit van 20/11/2000 houdende verlening van een stedenbouwkundige vergunning bevat niet enkel een dictum, doch ook

- een overname van de bezwaren en de hieropvolgende standpuntinname door verweerster overeenkomstig art. 11 § 1 B.V.R. van 5/5/2000
- een letterlijke overname van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van 30/10/2000
- tenslotte een eigen motivering van een halve bladzijde.

4.2. Verzoeker meent dat verweerster onafdoende motiveerde waarom zij de gevraagde vergunning afleverde ondanks de ambiguïteit omtrent de bouwrechten van N.V. MANDECO over het bewuste perceel sectie D nr. 305d. Verweerster verwijst naar volgende passage uit het motiverend gedeelte van haar besluit :

'... Overwegende dat de bouwheer bij zijn dossier een notarieel attest dd. 26 juni 2000 voegt waaruit blijkt dat de n.v. MANDECO een zakelijk recht heeft tot het

overbouwen van het perceel Nieuwpoort 2e afdeling sectie D nr. 305d; dat uit de bezwaarschriften blijkt dat een aantal eigenaars dit zakelijk recht betwisten; dat dergelijke aangelegeheid echter een burgerlijke zaak is waarover de vrederechter zich kan uitspreken; dat het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is hierover een standpunt in te nemen...'

Zoals hoger reeds aangehaald behoorde het verweerster als vergunningverlenende overheid niet toe om zich op het pad van de interpretatie van zakelijke rechten, zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek, te begeven.

Zoals hoger eveneens gesteld werd de eerste stedenbouwkundige vergunning van 7/2/2000 ingetrokken op grond van het gegeven dat N.V. MANDECO in haar bouwvergunningsaanvraag had aangegeven eigenaar te zijn, terwijl uit een prima facie onderzoek op grond van kadastrale bescheiden was gebleken dat N.V. MANDECO a) geen eigenaar was en b) niet over bouwrechten beschikte. Na het bekomen van aanvullende info vanwege de aanvrager werd het verweerster duidelijk dat er wel rechten tot bebouwing en overbouwing bestonden, zodat op 2/5/2000 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleend werd. Er was in het kader van de administratieve procedure, leidend tot de bestreden beslissing van 20/11/2000 geen enkel element om verweerster tot een andersluidende beoordeling over dit bouwrecht te brengen.

Dat het verzoeker maar al te duidelijk was wat verweerster bedoelde met hoger aangehaalde passus blijkt uit de omstandige motivatie van het verzoekschrift tot schorsing. Mocht verzoeker nog enige twijfel gehad hebben, dan kon hij perfect in het kader van de passieve openbaarheid, zoals voorzien in de regelgeving op de ruimtelijke ordening in de burelen van verweerster kennis nemen van de inhoud van het attest van notaris VILEYN van 26/6/2000. De inhoud hiervan was verzoeker nochtans bekend, gezien dit een letterlijke overname was van de bepalingen inzake erfdienstbaarheden uit de statuten van de residentie Sea Flower, waarin verzoeker mede-eigenaar blijkt te zijn.

4.3. Verweerster wijst er op dat de wet op de formele motiveringsplicht als bestaansreden heeft aan diegenen ten opzichte van wie de beslissing wordt genomen, een zodanig inzicht te verschaffen in de motieven van de bestuurshandeling dat hij in staat is terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen de bestuurshandeling te verweren met de middelen die het recht hem verschaft, door aan te tonen dat de in de motivering tot uitdrukking gebrachte motieven niet gegrond zijn; het doel is derhalve aan de betrokkene toe te laten -gebeurlijk - een zinvolle vordering in te stellen (...). Verzoeker heeft in casu een eerder omstandig verzoekschrift tot schorsing ingediend, zodat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort besluit dat de stedenbouwkundige vergunning in casu wel degelijk uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd is.

4.4. Verweerster wijst er ook op dat in casu niet afgeweken werd van de normale bestemming van de betrokken percelen (zowel qua bestemming (bewoning) als qua omvang (appartementsgebouw)), zodat zich in dat opzicht geen uitgebreide bijzondere en specifieke motivering opdrong ";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het voor de formele motiveringsplicht volstaat dat duidelijk, maar desnoods bondig, in de beslissing zelf wordt aangegeven op welke gronden zij berust, dat de formele motivering geen uitweidingen moet bevatten die de betrokken rechtsonderhorige reeds kent, dat de verplichting tot formele motivering niet mag verward worden met het bewijs van de feiten en dat deze niet in de plaats komt van het dossier; dat zij verwijst ter weerlegging van het middel naar het eerste middel, "namelijk dat het ten

deze wel degelijk volstond vast te stellen dat een attest van een notaris werd voorgelegd, en voor het overige deze betwisting door de burgerlijke rechtbank dient te worden opgelost";

Overwegende dat de tussenkomende partij herhaalt dat de kwestie tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoort, dat er "bovendien (...) twijfel (kan) over bestaan dat het recht van overbouwing wel degelijk slaat over de volledige hoogte van de toegelaten verdiepingen" en dat "een recht van overbouwing in de vorm van een triomfboog (...) aldaar geen enkele zin (heeft) en (...) in strijd (is) met de duidelijke bewoordingen van de erfdienstbaarheid";

Overwegende dat verwerende partijen het middel begrepen hebben als een schending van de formele motiveringsplicht, zoals die is vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat in de huidige stand van het geding waar de rechten van verdediging van de verwerende partijen veeleer beperkt zijn, deze het best gevrijwaard worden door het middel zo te begrijpen als de verwerende partijen het hebben begrepen en in redelijkheid mochten begrijpen;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat de opgelegde motivering afdoende moet zijn; dat aan de door voornoemde wetsbepalingen opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat verzoeker enkel kritiek lijkt uit te oefenen op het volgende motief :

"Overwegende dat de bouwheer bij zijn dossier een notarieel attest dd. 26 juni 2000 voegt waaruit blijkt dat de n.v. MANDECO een zakelijk recht

heeft tot overbouwen van het perceel Nieuwpoort 28 afdeling sectie D nr. 305d; dat uit de bezwaarschriften blijkt dat aan aantal eigenaars dit zakelijk recht betwisten; dat dergelijke aangelegenheid echter een burgerlijke zaak is waarover de vrederechter zich kan uitspreken; dat het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is hierover een standpunt in te nemen;

Overwegende dat de erfdienstbaarheden van zichten en overgang in principe een burgerlijke aangelegenheid zijn waarvoor de stad niet bevoegd is ingeval van betwisting";

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten; dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen enkele beslissing inhoudt betreffende de interpretatie noch de omvang van deze rechten; dat derhalve het college van burgemeester en schepenen op het eerste gezicht terecht heeft gesteld dat het niet aan haar toekomt hierover een standpunt in te nemen in geval van betwisting; dat de bestreden beslissing ter zake op het eerste gezicht afdoende is gemotiveerd; dat het vierde middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door de 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.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. MANDECO in de vordering tot schorsing worden ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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, komt ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven december tweeduizendeen, door :

de H.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **G. DEBERSAQUES.**