RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 146.396 van 21 juni 2005
in de zaak A. 157.416/X-12.117.

In zake : Frans DE BLOCK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. VANDENBULCKE,
kantoor houdende te 3090 OVERIJSE,
Brusselsesteenweg 506

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

tussenkomende partijen :

1. de n.v. MK REAL ESTATE,
2. de n.v. MK FINANCE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE BLOCK op 12 november 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 augustus 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende, eensdeels, inwilliging van het beroep van de n.v. MK FINANCE tegen het besluit van 24 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten waarbij haar de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een alleenstaand landhuis op een terrein, gelegen te Schoten, Spechtendreef 3, kadastraal bekend Sectie A, nr. 111 R 11, anderdeels, afgifte van de stedenbouwkundige vergunning "overeenkomstig de voorgebrachte plannen, behoudens wat de muur als omheining betreft";

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van dezelfde beslissing;

Gezien het verslag over het beroep tot nietigverklaring opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT op grond van artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State;

Gelet op de beschikkingen van 24 maart 2005, houdende bevel tot neerlegging van het verslag over het beroep tot nietigverklaring en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 2005 en van 26 april 2005 houdende intrekking van de beschikking van 24 maart 2005 en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 mei 2005;

Gelet op de kennisgeving van voormelde beschikkingen aan partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. VANDENBULCKE, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat A. WYNANTS die, loco Advocaten N. DEVOS en G. VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten F. SEBREGHTS en H. SEBREGHTS, die verschijnen voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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. MK REAL ESTATE en de n.v. MK FINANCE met een verzoekschrift van 7 december 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. MK REAL ESTATE en de n.v. MK FINANCE met een verzoekschrift van 22 april 2005 hebben gevraagd om in het beroep tot nietigverklaring te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. MK FINANCE op 27 februari 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een alleenstaand landhuis op een terrein, gelegen te Schoten, Spechtendreef 3, kadastraal bekend Sectie A, nr. 111 R 11; dat de aanvraag een bebouwde oppervlakte voorziet van 405 m² en een totale verharde oppervlakte van 1166 m²; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen is gelegen in woonpark; dat het tevens is gelegen binnen een verkaveling, waarvoor het college van burgemeester en schepenen op 10 november 1992 de vergunning heeft verleend; dat de verkavelingsvoorschriften de bebouwbare oppervlakte beperken tot 250 m² en de totale verharde oppervlakte tot 10% van de perceeloppervlakte, d.i. in casu 509 m²; dat in de bouwvrije tuinzones geen constructies mogen worden opgericht; dat verzoekers eigendom paalt aan het bouwperceel en eveneens deel uitmaakt van voormelde verkaveling; dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 20 maart 2003 tot 18 april 2003, twaalf bezwaarschriften worden ingediend, waaronder één door verzoeker; dat de aanvraagster op 16 april 2003, d.i. twee dagen voor het sluiten van het openbaar onderzoek, nieuwe plannen heeft ingediend; dat de aanvraagster op 30 juli 2003 nogmaals nieuwe plannen heeft ingediend; dat het bestreden besluit hierover stelt : "de kantoorfuncties werden gewijzigd tot recreatiefuncties (constructie zelf bleef identiek)"; dat het college van burgemeester en schepenen op 5 augustus 2003 een gunstig "pre-advies" heeft verleend en voorstelt af te wijken van de verkavelingsvoorschriften; dat de gemachtigde ambtenaar op 19 februari 2004 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat in dit advies onder meer wordt gesteld wat volgt :

> "Het groene karakter van het perceel en zijn ruime omgeving wordt door de totale aanvraag (de te bouwen woning + de aan te leggen verhardingen en infrastructuur) onvoldoende gerespecteerd en kan niet als een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften aangezien worden.
>
> Procedureel zijn een aantal onvolkomenheden in het dossier op te merken. De huidige voorliggende plannen zijn niet mee in het openbaar onderzoek genomen (gewijzigde plannen twee dagen voor de sluiting van het openbaar onderzoek ingediend). Hierbij komt dat in het collegebesluit staat vermeld dat op 30.07.2003 nogmaals nieuwe plannen werden ingediend (plannen niet in huidig dossier terug te vinden).";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 24 februari 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd; dat de aanvraagster op 4 maart 2004 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen tegen voormeld weigeringsbesluit; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 19 augustus 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend "overeenkomstig de voorgebrachte plannen, behoudens wat de muur als omheining betreft"; dat het daaraan voorafgaand "Verslag en voorstel" van het Departement ruimtelijke ordening en mobiliteit - Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van het provinciebestuur van Antwerpen om de erin vermelde redenen concludeert "m.b.t. de legaliteit : De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming noch met de decretale en reglementaire bepalingen" en "m.b.t. de opportuniteit : De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard." om dan toch tot het "besluit" te komen dat "het beroep nummer ROBR/04-190 wordt ingewilligd, behalve wat betreft de muur als omheining", waarbij evenwel dient te worden opgemerkt dat het woord "niet" tussen de woorden "wordt" en "ingewilligd" werd geschrapt, en in handschrift de woorden "behalve wat betreft de muur als omheining" werden toegevoegd;

Overwegende dat artikel 94, eerste en derde lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State, bepaalt wat volgt :

> "Wanneer na inzage van het administratief dossier blijkt dat de vordering kennelijk gegrond is, brengt het aangewezen lid van het auditoraat overeenkomstig artikel 12 onmiddellijk verslag uit aan de voorzitter van de kamer waarbij de zaak aanhangig is.
> (...)
> Indien de voorzitter van de kamer in zijn arrest van oordeel is dat de vordering kennelijk gegrond is, wordt de zaak definitief beslecht.";

Overwegende dat verzoeker een tweede middel afleidt uit machtsoverschrijding en onwettige motieven, evenals schending van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en schending van de artikelen 109 en 195 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; dat verzoeker het middel uiteenzet als volgt :

> "Het decreet ruimtelijke ordening voorziet het openbaar onderzoek in de artikelen 109 en 195. Het Besluit van 5 mei 2000 bepaalt de modaliteiten van het openbaar onderzoek. Artikel 11 bepaalt dat de overheid zich uitspreekt over de

bezwaren : bij aanvang van het openbaar onderzoek moeten de definitieve plannen openbaar gemaakt worden.

De gemachtigde ambtenaar gaf op 19 februari 2004 een ongunstig advies na onder meer procedurele onvolmaaktheden opgemerkt te hebben: de plannen werden gewijzigd twee dagen vóór het sluiten van het openbaar onderzoek, daarna werden nogmaals nieuwe plannen ingediend die in het 'huidig dossier' niet terug te vinden zijn. Hij besluit : 'Aangezien de geuite bezwaren over andere plannen handelen dan momenteel in het dossier aanwezig zijn, kan geen standpunt worden ingenomen over bepaalde ingediende bezwaren. De ingediende bezwaren zijn nochtans gedeeltelijk gerechtvaardigd.' Het volstaat vast te stellen dat er in de procedure 2003/69 desondanks geen nieuw openbaar onderzoek gehouden werd.

Hiertegen brengt de Bestendige Deputatie tevergeefs in dat, na het openbaar onderzoek, 'in juli (2003) diende de advocaat nieuwe plannen in, waarop de kantoorfuncties werden gewijzigd tot recreatiefuncties (constructie zelf bleek identiek). Deze nieuwe ingediende plannen maakten het voorwerp van de weigering en zijn thans voorwerp van dit beroep. Het voorzien van woonvertrekken in plaats van kantoren kan de impact van het gebouw op de omgeving enkel verminderen. Daarom is ons college van oordeel dat in casu geen nieuw openbaar onderzoek vereist is./Uit inlichtingen bij het gemeentebestuur op 7 juli 2004 blijkt dat betrokkene in eerste aanleg een nieuwe aanvraag heeft ingediend. (...) Deze aanvraag is met een gunstig advies doorgestuurd naar Arohm.'

Deze overweging maakt de onregelmatigheden die ook de gemachtigde ambtenaar terecht opgemerkt heeft, in de procedure 2003/69, niet goed. Na een weigering of een verklaring van onvolledigheid moet immers opnieuw een openbaar onderzoek gehouden worden, want het aangepast ontwerp kan op zijn beurt nieuwe bezwaren van een andere aard uitlokken (...). Wijzigingen van de plannen - tijdens of na het openbaar onderzoek - verplichten uiteraard tot het houden van een nieuw openbaar onderzoek. (...)";

Overwegende dat uit de samenlezing van het bepaalde in artikel 3, § 3, artikel 8, vijfde lid, en artikel 11, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, blijkt dat de in artikel 3, § 3, van voornoemd besluit opgesomde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, behoudens de in § 2 van hetzelfde artikel bepaalde gevallen, worden onderworpen aan een openbaar onderzoek; dat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp ter kennis kan brengen van het college van burgemeester en schepenen en dat de vergunningverlenende overheid zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen dient uit te spreken; dat deze openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de bouwaanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen; dat de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is;

Overwegende dat, op straffe van anders de waarborgen die de voornoemde reglementaire procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt volkomen te negeren, deze substantiële pleegvorm wordt miskend indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, een aangepast plan omvattend essentiële wijzigingen, wordt ingediend dat niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek is onderworpen en dat als grondslag dient voor het advies van de gemachtigde ambtenaar en voor het nemen van de bestreden beslissing;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraagster op 16 april 2003, dit is twee dagen voor de sluiting van het openbaar onderzoek, nieuwe plannen heeft ingediend; dat zij dit nogmaals heeft gedaan op 30 juli 2003; dat in het bestreden besluit hieromtrent wordt gesteld wat volgt :

> "De aanvraag diende ingevolge het besluit van 5 mei 2000 openbaar gemaakt. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart tot 18 april 2003. Op de plans die ter inzage lagen tijdens het openbaar onderzoek, waren blijkbaar een aantal kantoorfuncties aangeduid. Echter, in juli diende de advocaat nieuwe plannen in, waarop de kantoorfuncties werden gewijzigd tot recreatiefuncties (constructie zelf bleef identiek).
> Deze nieuw ingediende plannen maakten het voorwerp uit van de weigering en zijn thans voorwerp van dit beroep. Het voorzien van woonvertrekken in plaats van kantoren kan de impact van het gebouw op de omgeving enkel verminderen. Daarom is ons college van oordeel dat in casu geen nieuw openbaar onderzoek vereist is.";

Overwegende dat de wijziging van de bestemming van een aantal ruimten in het ontworpen bouwwerk van kantoorfuncties in recreatiefuncties niet anders dan als een essentiële wijziging van de plannen kan worden aanzien; dat deze wijziging is aangebracht nadat het openbaar onderzoek over de aanvraag werd gehouden; dat het argument dat naar het oordeel van de bestendige deputatie het voorzien van woonvertrekken in plaats van kantoren de impact van het gebouw op de omgeving enkel kan verminderen niet dienstig kan worden ingeroepen om de gewijzigde plannen niet aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen; dat het aangepaste plan -ook al zou het tegemoet komen aan bepaalde bezwaren en opmerkingen- aanleiding zou kunnen geven tot nieuwe bezwaren en opmerkingen; dat het in voorkomend geval evenmin uitgesloten is dat de aangebrachte wijzigingen door de bezwaarindiener onvoldoende worden geacht om hem voldoening te schenken zodat hij in de mogelijkheid moet worden gesteld zijn bezwaren en opmerkingen ten aanzien van het aangepaste plan te formuleren; dat noch het feit dat de betrokken ruimten die werden benoemd "archief", "computerzaal" en

"vergaderruimte" door hun ligging in het gebouw op geen enkele wijze dienstig konden zijn zoals omschreven op de plannen, noch het feit dat de constructie ongewijzigd bleef, aan voormelde vaststellingen afbreuk doen; dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat het bestreden besluit dient te worden vernietigd; dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging zonder voorwerp wordt; dat het feit dat met de beschikking van 24 maart 2005 tot vaststelling van de "Vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging. Administratief kort geding" van deze zaak op de openbare terechtzitting van 29 april 2005 in bijlage het "Verslag aan de Voorzitter van de Xe Kamer inzake een kennelijk gegronde vordering tot nietigverklaring (artikel 94 van de algemene procedureregeling)" van 15 maart 2005 werd betekend in plaats van het "Verslag over een vordering tot schorsing" van dezelfde datum over dezelfde zaak, derhalve irrelevant is voor de oplossing van het geschil; dat er geen reden is om te onderzoeken in welke mate deze kennelijk materiële vergissing een schending uitmaakt van de rechten van de verdediging zoals door de tussenkomende partijen pas ter terechtzitting opgeworpen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De verzoeken tot tussenkomst van de n.v. MK REAL ESTATE en van de n.v. MK FINANCE in het beroep tot nietigverklaring en in de vordering tot schorsing worden ingewilligd.

<u>Artikel 2</u>.

Vernietigd wordt het besluit van 19 augustus 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep wordt ingewilligd van de n.v. MK. FINANCE tegen het besluit van 24 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten waarbij haar de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een alleenstaand landhuis op een terrein, gelegen te Schoten, Spechtendreef 3, kadastraal bekend Sectie A, nr. 111 R 11, en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, behoudens wat de muur als omheining betreft.

<u>Artikel 3</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 4</u>.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig juni 2005, door :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	B. COLLIN,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

B. COLLIN. **J. BOVIN.**