

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.
A R R E S T**

**nr. 147.996 van 29 juli 2005.
in de zaak A. 161.997/X-12.286.**

In zake : 1. Peter KAELEN,
 2. Cathy VANHAEREN,
 3. Steve VANHAEREN,
 4. Jeffrey VANHAEREN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat T. DEWANDRE,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Grotehertstraat 12

tegen :

de gemeente OVERIJSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H.-K. CAREME en G. DE DONCKER,
kantoor houdende te 3001 HEVERLEE,
Ijzerenmolenstraat 105.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Peter KAELEN, Cathy VANHAEREN, Steve VANHAEREN, en Jeffrey VANHAEREN op 25 april 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 31 januari 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse houdende intrekking van "de stedenbouwkundige vergunning met referte 980223 die door het college van burgemeester en schepenen op 19 oktober 1998 aan de heer VANHAEREN (zaakvoerder FREVACO N.V.) werd verleend";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 1 juni 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 juni 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN ;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DEWANDRE die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat T. DE KETELAERE die, loco Advocaten H.-K. CAREME en G. DE DONCKER verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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 Freddy VANHAEREN, handelend namens de n.v. FREVACO, op 5 oktober 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een eengezinswoning op een terrein gelegen te Overijse, Smetslaan, kadastraal bekend Sectie K, nr. 288 c 3; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 19 oktober 1998 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat de woning vervolgens werd opgericht; dat de verzoekende partijen er eigenaar van zijn geworden ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Luc TOURNIER op 17 september 2000; dat de verzoekende partijen op 29 september 2000 een verkoopsovereenkomst hebben gesloten met de echtgenoten Alain LUCAS en Marie-José MARTINEZ-RODRIGO waarin deze woning aan hen wordt verkocht; dat de gemeente Overijse in antwoord op de vraag om inlichtingen van de notaris van de kopers bij schrijven van 25 februari 2002 volgende stedenbouwkundige inlichtingen heeft verstrekt betreffende de betrokken woning:

"Volgens de verkavelingsvoorschriften diende lot 4b bij lot 4a gevoegd te worden vooraleer lot 4a kon bebouwd worden. Tot op heden heeft onze dienst nog geen akte van deze samenvoeging ontvangen. Zolang deze perceelsgrens niet in orde is mag dit perceel niet worden verkocht.";

dat vervolgens de verzoekende partijen en de echtgenoten Alain LUCAS en Marie-José MARTINEZ-RODRIGO in een burgerlijke procedure wederzijds de ontbinding van de verkoopovereenkomst vorderen ten laste van de andere partij; dat de gemeente Overijse op 24 november 2004 door de verzoekende partijen werd gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring; dat deze procedure nog steeds hangende is; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit de op 19 oktober 1998 verleende bouwvergunning heeft ingetrokken; dat dit besluit, dat ook aan de verzoekende partijen ter kennis werd gebracht, is gemotiveerd als volgt:

"Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 19 oktober 1998 met referte 980223 waarbij het college van burgemeester en schepenen aan de heer VAN HAEREN (zaakvoerder FREVACO N.V.) de oprichting van een ééngezinswoning te 3090 Overijse, Smetslaan, kadastraal bekend afdeling 3, sectie K, nummer 288c3 heeft toegestaan;

Overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend voor de loten 4a en 4b van de verkavelingsvergunning van 10 september 1979, in het bijzonder doordat de gegevens over het goed, zijnde de plaats waar de werken of handelingen zullen worden uitgevoerd, als volgt in het aanvraagformulier werden ingevuld :

- straat en nummer : SMETSLAAN
- postnummer en gemeente : OVERIJSE
- kadastrale gegevens : 3^{de} afdeling, Sie K nr(s) 288c3 (lot 4a en 4b)

Overwegende dat de aanvrager in het aanvraagformulier uitdrukkelijk doch valselijk heeft bevestigd de eigenaar te zijn van het goed (de plaats) waar de werken of handelingen zullen worden uitgevoerd.

Overwegende dat de aanvrager op het inplantingsplan heeft aangeduid dat de perceelsgrens met draa(d)afsluiting zich tussen lot 3 en lot 4b van de verkaveling bevindt, hierbij de zaken valselijk voorstellende alsof lot 4b van de verkaveling van het kadastraal perceel sectie K, nummer 288c3 deel uitmaakt.

Overwegende dat de aanvrager op het inplantingsplan de terreingegevens heeft aangebracht, zulks met de uitdrukkelijke noch valselijke melding dat de oppervlakte van het kadastraal perceel sectie K, nummer 288c3, 9a 17ca40 bedraagt.

Overwegende dat achteraf en nadat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, is gebleken dat de aanvrager van die vergunning geenszins de eigenaar van lot 4b van de verkaveling is.

Overwegende dat uitsluitend de heer en mevrouw DEMUYLDER-VAN DER MEERSCH exclusieve eigenaars van lot 4b van de verkaveling zijn.

Overwegende dat thans is gebleken dat lot 4b van de verkaveling tot het kadastraal perceel sectie K, nummer 288b3 behoort.

Overwegende dat tevens is gebleken dat de oppervlakte van het kadastraal perceel sectie K, nummer 288c3 geenszins 9a 17ca 40, doch slechts 7a 86ca 87 bedraagt.

Overwegende dat de aanvrager derhalve de oppervlakte van haar perceel grond groter dan de werkelijkheid heeft voorgesteld.

Overwegende dat de aanvrager met andere woorden bewust en te kwader trouw de vergunningverlenende overheid heeft misleid doordat zij op de door haar ingediende plannen lot 4b -waarvan zij de geen eigenaar is- heeft toegevoegd aan haar perceel grond (lot 4a van de verkaveling), zulks van aard om het gebouw te kunnen inplanten op 2 m. van de werkelijke perceelsgrens (nl. de scheiding tussen de kadastrale percelen sectie K, nummer 288b3 en sectie K, nummer 288c3), hierbij echter de zaken voorstellend alsof zij een bouwvrije strook van 3,5 m ten aanzien van de perceelsgrens zou respecteren (nl. valselijk ten aanzien van de grens tussen lot 3 en lot 4b).

Overwegende dat de vergunningverlenende overheid zulk een bedrog nooit heeft kunnen achterhalen, mede omdat de voorgeschreven samenstelling van een bouwaanvraag niet vereist dat tevens een eigendomsattest zou worden neergelegd.

Overwegende dat de vergunningverlenende overheid nooit een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een eengezinswoning op een afstand van slechts 2 m van de perceelsgrens zou hebben verleend, zulks wegens strijdigheid met de verkavelingsvergunning van 9 oktober 1979 waarvan luidens de aanvullende voorschriften en het verkavelingsplan een zijdelingse bouwvrije strook van 3,5 m in acht dient te worden genomen.

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning derhalve aan de hand van list en bedrog is bekomen, en derhalve als een onbestaande rechtshandeling dient te worden beschouwd, en zodoende te(...) allen tijde kan worden ingetrokken.

Gelet op de hoorzitting van 31 januari 2005, alwaar zijn verschenen Steve VANHAEREN, F. VANHAEREN en meester T. DEWANDRE.";

Overwegende dat de verzoekende partijen met betrekking tot de ontvankelijkheid van de vordering uiteenzetten wat volgt :

"Verzoekers hebben er onmiskenbaar belang bij de schorsing en nietigverklaring te zien bekomen van de beslissing waarbij de bouwvergunning van de woning, waarvan zij eigenaar zijn, wordt ingetrokken.

Gesteld dat er voor de aanvrager / begunstigde van de bouwvergunning, zijnde de N.V. FREVACO, een georganiseerd administratief beroep zou openstaan bij de bestendige deputatie tegen de intrekkingbeslissing (...), dan moet worden vastgesteld dat deze van deze beroepsmogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt. De N.V. FREVACO heeft daarbij immers geen belang meer, aangezien zij geen eigenaar meer is vermits zij de betrokken woning in 2000 verkocht heeft aan huidige verzoekers.

Verzoekers waren niet de aanvragers van de ingetrokken vergunning, zodat er voor hen uiteraard geen georganiseerd administratief beroep openstaat en zij zich enkel tot Uw Raad kunnen wenden.

Aangezien de woning, waarvan verzoekers eigenaar zijn, ingevolge de bestreden beslissing geacht moet worden nooit vergund te zijn geweest, hebben verzoekers er alle belang bij de schorsing en nietigverklaring van deze intrekkingbeslissing te bekomen.";

Overwegende dat de verwerende partij bij wege van exceptie opwerpt wat volgt :

"De vordering is onontvankelijk omdat de verzoekende partijen - blijkbaar als rechtsopvolgers van de oorspronkelijke aanvrager - het georganiseerd administratief beroep bij de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant niet hebben uitgeput. Immers zij zijn (thans) blijkbaar de (onverdeelde) eigenaars van de opgerichte woning en zijn zodoende in de rechten en plichten van de oorspronkelijke aanvrager getreden, zulks o.a. na vormvrije overdracht van de stedenbouwkundige vergunning.

De intrekking van een vergunning staat immers gelijk met een weigering, waartegen de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheden openstaan. Een rechtstreekse voorziening bij de Raad van State tegen een intrekkingbeslissing is dus niet ontvankelijk (...).

In de mate dat de verzoekende partijen beweren dat ten aanzien van hen geen georganiseerd administratief beroep openstaat omdat zij de litigieuze en inmiddels ingetrokken stedenbouwkundige vergunning niet hebben aangevraagd, moet worden vastgesteld dat zij zelf niet overtuigd zijn van de vereiste hoedanigheid, minstens dat zij impliciet erkennen het persoonlijke en rechtstreekse belang te ontberen om de bestreden beslissing aan te vechten.

Immers, zoals reeds werd vermeld, wordt de intrekking van een stedenbouwkundige vergunning als een weigering van de vergunning opgevat. Krachtens de vaste rechtspraak van Uw Raad heeft uitsluitend de aanvrager het

vereiste belang om de weigering van een (stedenbouwkundige) vergunning aan te vechten.

Van twee dingen één : indien de verzoekende partijen de hoedanigheid en het vereiste belang zouden hebben om de intrekking van de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten, dan zouden zij verplicht het georganiseerd administratief beroep bij de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant hebben moeten instellen.

Zelfs in de mate dat de verzoekende partijen een persoonlijk en rechtstreeks belang bij de schorsing van de tenuitvoerlegging c.q. vernietiging van de bestreden beslissing zouden hebben - quod non - , moet worden vastgesteld dat zij geen geoorloofd belang kunnen doen gelden.

De stedenbouwkundige vergunning die zij wensen te handhaven, werd immers door list en bedrog uitgelokt (cf. uiteenzetting van de feiten).";

Overwegende dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 53, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bij de bestendige deputatie in beroep kan gaan tegen de beslissing waarbij het college van burgemeester en schepenen over zijn aanvraag uitspraak doet; dat de toestand die voor de aanvrager ontstaat ten gevolge van de intrekking van een eerder verleende vergunning, gelijkgesteld dient te worden met die welke voortvloeit uit de weigering van de gevraagde vergunning; dat het georganiseerd administratief beroep waarin voormeld artikel 53, § 1, eerste lid, voorziet, de mogelijkheid van een annulatieberoep en derhalve ook van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging, dat er een accessorium van vormt, uitsluit ;

Overwegende dat de verzoekende partijen ingevolge aankoop van de betrokken woning de rechtsopvolgers zijn geworden van de oorspronkelijke aanvrager, de n.v. FREVACO ; dat zij als zodanig in de plaats zijn getreden van de oorspronkelijke aanvrager wat de ingetrokken bouwvergunning betreft; dat voor hen op grond van voormeld artikel 53, § 1, eerste lid, tegen het bestreden intrekkingsbesluit van 31 januari 2005 beroep openstond bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant; dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging niet ontvankelijk is,

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 negentwintig juli 2005, door :

De HH. J. BOVIN
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.