

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 60.410 van 25 juni 1996
in de zaak A. 66.102/X-6495.**

In zake : 1. Joseph VAN HOOVELS,
2. Evelina MATTHEUS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat C. DENS
kantoor houdende te DIEST,
Graanmarkt 21

tegen :

1. de stad AARSCHOT,
2. het Vlaamse gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. DECLERCQ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Tiensesteenweg 275,

tussenkommende partij :

1. Peter VOS,
2. Cindy AERTS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en E. EMPEREUR,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

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

Gezien het verzoekschrift dat Joseph VAN HOOVELS en Evelina MATTHEUS op 26 oktober 1995 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 7 september 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot waarbij aan Peter VOS-AERTS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen aan de Montenakenstraat te Aarschot (Rillaar), kadastraal bekend sectie F nr. 255 b en van het daaraan voorafgaand advies van 28 augustus 1995 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 april 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 mei 1996;

Gehoord het verslag van staatsraad VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. FRANCIS die, loco advocaat E. DENS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat E. STORMS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Ph. DECLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur BOVIN;

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

Gelet op het bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat Peter VOS en Cindy AERTS met een verzoekschrift van 8 december 1995 vragen om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de tussenkomen de partijen opwerpen dat verzoekers, die naast het bouwperceel wonen, geen belang hebben; dat zij doen gelden dat uit de omstandigheid dat het bouwperceel in woongebied is gelegen ipso facto volgt dat het ook moet kunnen worden bebouwd, dat, gelet op de geringe breedte van het perceel, de inplanting van het op te richten bouwwerk altijd op een geringe afstand van de perceelsgrens van verzoekers eigendom zal dienen te worden toegestaan, dat de woning van verzoekers op dezelfde wijze is ingeplant zodat zij een ongeoorloofd belang nastreven, dat verzoekers zelf een garage en een betonplaten muur in de perceelsgrens hebben opgericht en dat er in de onmiddellijke omgeving nog driegevelwoningen werden opgericht;

Overwegende dat verzoekers een driegevelwoning betrekken welke is opgericht op de linkerperceelsgrens; dat de bestreden beslissing op het rechts aanpalende perceel een driegevelwoning heeft vergund waarvan de wachtgevel op de linkerperceelsgrens is ingeplant; dat verzoekers vanzelfsprekend belang erbij hebben zich te verzetten tegen dergelijke bouwtrant; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 voorwaarde betreft, een eerste middel wordt aangevoerd dat luidt als volgt :

"Eerste middel : schending door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Aarschot van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en machtsoverschrijding.

Bij de toekenning van de bouwvergunning heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Aarschot zich ertoe beperkt het advies van de gemachtigde ambtenaar in de bestreden beslissing over te nemen.

Weliswaar heeft het College van Burgemeester en Schepenen de verplichting het beschikkende gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar over te nemen in de beslissing waarbij het over de bouwaanvraag beslist, doch deze verplichting ontslaat het college er niet van een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of de bouwaanvraag de behoorlijke plaatselijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg is tegemoet gekomen.

Het College van Burgemeester en Schepenen is, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, er immers toe gehouden zijn eigen redene-ving te doen kennen.

Zelfs in het geval het college van oordeel is dat de redenen vervat in het beschikkende gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, vereist de formele motiveringsplicht op zijn minst dat het College van Burgemeester en Schepenen dit in de beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt.

Het louter overnemen naar het voorschrift van art. 45. par.4 lid 1 van de stedenbouwwet van het beschikkend gedeelte van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar volstaat niet en schendt bijgevolg de wet d.d. 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Des te meer nu het tweede advies van de gemachtigde ambtenaar lijnrecht ingaat niet enkel tegen zijn eigen voorgaand advies, maar ook tegen het advies van de gemeente dat ze reeds twee maal, telkens bij het overmaken van het bouwdoossier, had uitgebracht.

Zelfs indien de gemeente haar visie betreffende de goede plaatselijke aanleg zou herzien hebben, dient dit het gevolg te zijn van een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens en had dit, in overeenstemming met de wet van 21.07.1991, uit de motivering van de bestreden beslissing moeten blijken".

Overwegende dat in haar nota de eerste verwerende partij o.m antwoordt dat "uit het zonder meer overnemen van het advies van de gemachtigde ambtenaar in de bestreden beslissing expliciet (volgt) dat het College van Burgemeester en Schepenen zich volledig aansluit bij

het advies van de gemachtigde ambtenaar en als volledig overeenstemmend met haar eigen opvatting over 'de behoorlijke plaatselijke aanleg van de plaats' beschouwt";

Overwegende dat in haar nota de tweede verwerende partij onder meer antwoordt dat "blijkbaar (de gemeente) naderhand het advies van de gemachtigde ambtenaar (heeft) laten prevaleren op haar eigen eerder advies en met verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar de ingediende aanvraag tot het bouwen van een driegevelwoning (half-open bebouwing) toegestaan.";

Overwegende dat de tussenkomende partijen, na de voorgaanden van de zaak te hebben geschetst, stellen dat "van een afwijken van vorige adviezen of van de bestaande visie betreffende de goede plaatselijke aanleg geen sprake (kan) zijn" en dat "in de bestreden bouwvergunning (...) de stad Aarschot niet alleen het advies van de gemachtigde ambtenaar over(neemt) doch besluit, op grond van haar eigen beoordelingsbevoegdheid tot afgifte van de vergunning, waarbij zij uitdrukkelijk stelt dat de voorwaarden van de Gemachtigde Ambtenaar nageleefd dienen te worden" en dat "hiermede de stad Aarschot derhalve uitdrukkelijk te kennen (geeft) het advies van de Gemachtigde Ambtenaar, voor de tweede maal, bij te treden.";

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning verwijst naar de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en artikel 123 van de nieuwe gemeentewet, naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouw-aanvragen; dat zij vaststelt dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een bij koninklijk besluit of bij besluit van de Vlaamse

Gemeenschapsminister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een verkaveling, waarvoor bij besluit van het college van burgemeester en schepenen of het bestuur van stedebouw en de ruimtelijke ordening een vergunning is afgegeven; dat zij voorts vermeldt wat volgt :

"Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

- Het eigendom is volgens het gewestplan gelegen in het landelijk woongebied (50 m aan de weg) het overige gedeelte is agrarisch gebied.
- De aanvraag situeert zich binnen het landelijk woongebied en is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan.
- De op te richten driegevelwoning brengt door zijn inplanting, volume en materiaalgebruik de verder uitbouw van het gebied niet in het gedrang mede gelet op de bestaande bebouwing en de perceelsbreedte, aldus gunstig.
- Leuven 28/08/1995 getekend door G. BROUCKMANS.

Besluit :

Art. 1 De vergunning wordt afgegeven aan de heer en mevrouw VOS-AERTS Peter, Schoonderbeukenweg 352, 3202 Rillaar

- De hogervermelde voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar dienen stipt nageleefd te worden.
(...)"

Overwegende dat het vergunningsbesluit, naar het voorschrift van § 4, eerste lid, van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, het beschikkend gedeelte van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt; dat deze ambtenaar, over een vorige identieke bouwaanvraag van de tussenkomende partijen, doch verder uit de as van de weg, een ongunstig advies had uitgebracht om reden van de afstand met de as van de weg en omdat "dergelijke inplanting de normaal te dragen burenhinder (overtreft) gelet op de inplantingen van de naastliggende bebouwing"; dat de bedoelde vorige aanvraag bij

collegebeslissing van 28 mei 1995 werd geweigerd om de volgende erin vermelde redenen :

- Om de reden, opgegeven in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar;
- Ons bestuur heeft nopens deze aanvraag 1. volgende opmerkingen :
 - Het perceel waarop de bouwaanvraag slaat, is precies even groot als de links - en rechts naastliggende percelen, waarop reeds alleenstaan de ééngezinswoningen zijn gebouwd met behoorlijke afstand van de perceelsgrenzen.
 - het voorstel tot de oprichting van een half-open bebouwing brengt in het landelijk woongebied een behoorlijke plaatselijke aanleg in het gedrang en schaadt de belangen van de natuur.
 - De creatie van een wachtgevel in de linker perceelsgrens, naast een perceel dat reeds bebouwd is, legt een verplichting op aan dit perceel, waardoor de mogelijkheid tot behoud van een open bebouwing wordt vernietigd en de belangen van de natuur ernstig en onherstelbaar worden geschaad.
 - Er bestaat in het bedoeld landelijk woongebied geen bouwverordening of gewoontes om zijgevels van woningen schrijlings op de grenslijn te bouwen. Door de creatie van een wachtgevel ontstaat een muur, die op termijn medeëigendom zou moeten worden van het links naastliggende perceel. Door op die wijze te bouwen erkent de eerste bouwer dat de wachtgevel (bouwmuur) bestemd is om gemeen gemaakt te worden. Ten eerste is de aanvrager niet de eerste bouwer; de andere percelen links en rechts - zijn reeds bebouwd. Ten tweede zou deze mandeligheid uit vrije wil van de eigenaars moeten ontstaan. Uit het dossier blijkt het tegenovergestelde : a) het akkoord van de rechts aangrenzende eigenaar (MATTHEUS Petrus) om in de perceelsgrens een garage te bouwen is onvoldoende geïdentificeerd; b) Het akkoord van de links aangrenzende eigenaar om in de perceelsgrens een woning te bouwen ontbreekt; c) Het verzoek van het stadsbestuur dd. 12/01/1995 aan de bouwheer blijft onbeantwoord... en alleszins beperkt tot een ongetekende verklaring 'De burens VAN HOOVELS MATTHEUS wensen deze verklaring niet te tekenen'. 2. Volgend advies :
 - ongunstig voor de bouw van een half-open woning in de linker perceelsgrens (tenzij met gemeenschappelijk akkoord), onwille van alle hogergenoemde bemerkingen;
 - Gunstig voor de bouw van een open, alleenstaande woning met respect voor de behoorlijke

plaatselijke aanleg en geplogenheden in dit landelijk woongebied".

Overwegende dat uit de aangehaalde redenging van het bestreden besluit blijkt dat de gemachtigde ambtenaar geen bezwaar meer heeft tegen de oprichting van een wachtgevel; dat er echter niet uit blijkt waarom het college van burgemeester en schepenen de vergunning verantwoord acht; dat nochtans bedoeld college toen het op 28 juli 1995 de tweede aanvraag voor advies heeft overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar, woordelijk hetzelfde voorbehoud heeft geformuleerd dat hem ertoe bracht de eerste, op de inplanting na, identieke bouwaanvraag ongunstig te adviseren, ofschoon nu bedoeld advies een "gunstig advies" wordt benoemd "onder voorbehoud" en met een reeks opmerkingen; dat derhalve, in tegenstelling tot wat de tussenkomen partijen stellen, verzoekers de motieven van het bestreden besluit niet kennen via dit advies van het college van burgemeester en schepenen; dat het middel een ernstig middel is dat de vernietiging van het bestreden besluit kan verantwoorden;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers doen gelden :

"Vermits de oprichting van de woning van het echtpaar VOS-AERTS in de linkerperceelsgrens is voorzien, ontstaat een muur die op termijn medeëigendom zou moeten worden van het perceel van verzoekers en zal de thans bestaande open bebouwing teniet worden gedaan.

Bovendien impliceert de bouwvergunning dat een gedeelte van de te bouwen woning tegen de reeds bestaande garage van verzoeker wordt aangebouwd.

Door de inplanting in de linkerperceelsgrens zal aan de eigendom van verzoekers tevens licht, lucht en zon weggenomen worden.

De heer en mevrouw VOS-AERTS willen de bouwwerken daarenboven onmiddellijk aanvatten gezien zij bij schrijven van 14.09.1995 verzoekers reeds

hebben aangemaand hun betonnen afsluiting te laten verwijderen(...)

Eénmaal de bouwwerken aangevat zijn en de woning wordt opgericht of zal zijn opgericht is een feitelijke toestand gecreëerd en zal een afbraak in de praktijk nog zeer moeilijk kunnen gerealiseerd worden.

De administratieve praktijk heeft immers reeds ter overvloed aangeduid dat een gebouw via de vernietiging van de vergunning zelden of nooit wordt afgebroken zodat de kans op herstel van het eerder omschreven nadeel zo goed als onbestaande is.

Door de uitvoering van het bestreden besluit wordt een onomkeerbare toestand tot stand gebracht waarbij aan de eigendom van verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal toegebracht worden";

Overwegende dat verzoekers in hun vordering tot schorsing voldoende concrete gegevens aanvoeren die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de vraag van de tussenkomen-de partijen om hun belangen af te wegen tegen de belangen van de verzoekende partijen, wordt afgewezen omdat de private belangen van de tussenkomen-de partijen niet opwegen tegen die van de verzoekende partijen;

Overwegende dat met betrekking tot de eerste bestreden beslissing voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen; dat niet moet worden onderzocht of dit ook t.a.v. de tweede bestreden beslissing het geval is;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Peter VOS en Cindy AERTS wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 7 september 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot waarbij aan Peter VOS-AERTS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen aan de Montenakenstraat te Aarschot (Rillaar), kadastraal bekend sectie F nr. 255 b;

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

De termijn voor het indienen van de memories van antwoord en van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijftientwintig juni 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.