

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 63.278 van 26 november 1996
in de zaak A. 67.605/X-6701.**

In zake : Hubertus DE RYCKE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. VAN PETEGHEM,
kantoor houdende te SINT-NIKLAAS,
Walburgstraat 12

tegen :

1. de stad SINT-NIKLAAS,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te GENT,
Sint-Martensstraat 16.

tussenkomen partij :

de n.v. Luc GOETHALS PROMOTOR,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

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 Hubertus DE RYCKE op 14 februari 1996 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 20 november 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas waarbij aan de n.v. Luc GOETHALS PROMOTOR de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van "appartementen met winkel en ondergrondse garages en sloping van de bestaande bebouwing" te SINT-NIKLAAS, Grote Markt, Sectie E., nr. 403e, 405e en f;

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 Auditeur
G. DEBERSAQUES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 11 juli 1996
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 september
1996, op welke datum de zaak in voortzetting is uitge-
steld tot de terechtzitting van 1 oktober 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
J. VAN PETEGHEM, die verschijnt voor verzoeker, van
Advocaat P. LEFRANC, die verschijnt voor de tweede
verwerende partij, en van Advocaat W. DE CUYPER, die
verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
G. DEBERSAQUES;

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 proce-
durereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. Luc GOETHALS
PROMOTOR met een verzoekschrift van 4 maart 1996 heeft
gevraagd om in het administratief kort geding te mogen
tussenkomen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij de ontvankelijkheid ratione temporis van de vordering betwist in de volgende bewoordingen :

"Hoe dan ook, laat de verzoeker zelf uitschijnen dat hij de brief van de eerste verwerende partij 'ten vroegste op 18.12.1995' kon ontvangen hebben (zie inventaris gevoegd bij het verzoekschrift tot schorsing).

Er van uitgaande dat het verzoekschrift schorsing de postdatum 14.02.1996 draagt, dit is 58 dagen na de mogelijkheid tot kennisneming van de inhoud van de bestreden beslissing, kan in de gegeven omstandigheden -de verzoeker benadrukt in zijn bezwaren en in zijn verzoekschrift voortdurend zijn vermeend (minstens mede-) eigendomsrecht op het perceel waarop de inrit naar de ondergrondse garages zal worden gerealiseerd en de vermeende risico's van destabilisatie, scheuren enzovoort voor zijn eigendom door de realisatie van deze inrit naar de ondergrondse garages- toch wel getwijfeld worden aan het ernstig karakter van het door de verzoeker ingeroepen nadeel";

Overwegende dat in de huidige stand van de rechtspleging dient te worden aangenomen dat het verzoekschrift niet laattijdig is; dat, gesteld dat, zoals de tweede verwerende partij stelt, de brief van de eerste verwerende partij van 15 december 1995 op 18 december 1995 is ontvangen door de raadsman van de verzoekende partij, dan nog het verzoekschrift van 14 februari 1996 tijdig is; dat de exceptie dient te worden verworpen;

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 de verzoekende partij zes middelen aanvoert; dat het tweede middel is ontleend aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel, doordat de bestreden beslissing "genomen en gebaseerd (is) op de beraadslaging en besluitvorming van 09.10.1995 ter weerlegging van de bezwaren, welke integraal deel uitmaakt van de bouwvergunning, en deze verleend wordt niettegenstaande talrijke bezwaren waren ingediend die ondermeer betrekking hadden op (...) de praktische moeilijkheden en de 'onverantwoorde aard' van een inrit met een vrije inrijbreedte van slechts 2,1 à 2,2 m, (...)" en doordat in "diezelfde beraadslaging en besluitvorming van 09.10.1995 (...) bovendien niet (of niet afdoende) geantwoord werd op, laat staan een redelijkerwijze voldoende gemotiveerde weerlegging bevat aangaande de (onder meer door verzoeker) ingediende bezwaren", terwijl, "overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel, elke overheidsbeslissing moet berusten op in feite juiste en in rechte draagkrachtige motieven en uitdrukkelijk de feitelijke gronden en rechtsgronden moet vermelden die de genomen beslissing verantwoorden, de uitgebrachte beoordeling en motivering in redelijkheid aanvaardbaar en verantwoord moet kunnen worden geacht"; dat de verzoekende partij stelt dat de eerste verwerende partij kennelijk zonder meer heeft aangenomen dat "de inrit (...) hoe dan ook een vrije ruimte (zal) bieden van 2,71 m, hetgeen voor de gemiddelde personenwagen met goede bestuurder geen enkel probleem mag opleveren", dat er voorts helemaal niet wordt geantwoord op de bezwaren van verzoeker aangaande de afwezige en dus nog op te trekken scheidingsmuren en de thans aanwezige "penanten", "terwijl precies die feitelijke elementen een dermate versmalling van de inrit tot

gevolg hebben dat deze redelijkerwijze 'onverantwoord' wordt", dat er, in tegenstelling tot de overweging van de gemeente, in de bouwplannen wel degelijk sprake is van een helling van de inrit onder het appartement van verzoeker en dat "gelet op de hogervermelde feitelijke omstandigheden in dit geval, de aanwezige maximumhelling van 4 % vanaf de rooilijn en onder de bovenbouw van verzoeker, dan ook geenszins een te verwaarlozen element kan en mag zijn in het kader van een redelijke en zorgvuldige beoordelingsplicht in hoofde van het gemeentebestuur; dat het desbetreffend bezwaar van verzoeker bijgevolg ten onrechte 'genegeerd' wordt", dat "uit de (...) motivering van het besluit (...) niet blijkt dat de aanleg van de inrit en de ondergrondse garages, gelet op de specifieke omstandigheden in dit geval en de aard van de onmiddellijke omgeving, redelijkerwijs verantwoord is, ...";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"Samengevat worden er geen nieuwe elementen aangehaald en wordt er steeds vanuit gegaan dat enkel de verzoeker over correcte en juiste gegevens beschikt m.b.t. scheidingsmuren, afmetingen van eigendommen e.a.

De stad heeft zich gebaseerd op de middelen waarover zich beschikte nl. de ingediende volledige bouwplannen en de vaststellingen gedaan tijdens het plaatsbezoek";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"Tweede middel.

28. In zoverre de verzoeker de schending inroept van de formele motiveringsplicht, wordt zulks tegengesproken door de bestreden akte zelf waarvan de notulen van het college dd. 9.10.95 -zoals de verzoeker zelf bevestigt- integraal deel uitmaken en waarin het beschikkende gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar integraal werd overgenomen.

In zoverre mist het middel dus feitelijke grondslag.

29. Indien de verzoeker de materiële motiveringsplicht beoogt met dit middel, dan wordt zulks evenzeer tegengesproken door de bestreden akte zelf en het administratief dossier.

Wat betreft de opgeworpen onjuiste en onvolledige feitelijke gegevens waarop de bestreden akte zou steunen wordt verwezen naar de bespreking van het eerste middel.

Alle ingediende bezwaren werden uitvoerig besproken en op gemotiveerde wijze weerlegd door het college op 9.10.95.

In zoverre de verzoeker 'het gebrek aan veiligheid in de straat', de 'bovenmatige burenhinder', de 'onverantwoorde aard' van een inrit opwerpt, dient te worden gesteld dat zulks tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort, zodat de Raad hier slechts een marginale toetsing kan uitoefenen.

Het middel mist derhalve de vereiste ernst";

Overwegende dat de tussenkomenende partij doet gelden :

"Wat de breedte van de inrit betreft werd naar aanleiding van het plaatsbezoek vastgesteld dat de vrije beschikbare breedte overeenstemt met de door de landmeter opgegeven maatvoering.

Daarbij werd vastgesteld dat de beschikbare ruimte nog groter zal zijn dan de thans bestaande vrije ruimte, door de verwijdering van de sierbalken en platen bekleding van de muren.

Bij het plaatsbezoek is tevens gebleken dat de inrit kan worden geconstrueerd zonder dat aan de bestaande constructie en het evenwicht met de aanpalende panden, wezenlijk iets dient te worden gewijzigd.

De 'penanten' waarop verzoeker tot schorsing steeds terugkomt en welke op het plan van de landmeter B.V.B.A. APEX werden weergegeven, blijken dermate gering te zijn dat zij de constructie op geen enkele wijze kunnen hinderen. Bij het plaatsbezoek zijn zij zelfs niet opgevallen, omdat zij bij de beoordeling van huidige aanvraag geen enkele wezenlijke invloed

kunnen hebben gelet op de zeer geringe en niet-determinerende ruimte welke zij zouden innemen.

Terecht wees de overheid erop dat verzoeker tot schorsing, ten onrechte stelt dat de stabiliteit van de overhangende constructie met zekerheid in gevaar zal worden gebracht door het construeren van een zware helling in de thans bestaande doorrit.

De inrit zal, zoals blijkt uit het plan nr. 2/5 kelderverdieping/gelijkvloers, slechts een helling hebben van 4% over 5m. of een verval over 5m van nauwelijks 20cm. Over de ganse diepte van de thans bestaande inrit betekent dit een inzake stabiliteit te verwaarlozen lichte helling van ongeveer 15 cm. Van enige overdrijving in hoofde van verzoeker tot schorsing gesproken.

Tenslotte wordt er door de overheid terecht op gewezen dat voor het overige bouwheer/aannemer en architect dienen te waken over de stabiliteit van de belendende panden. Dit vormt echter geen stedenbouwkundig motief tot weigering van de bouwvergunning.

Wat betreft het gebeurlijk gebruik van de scheidsmuren betreft verwijst de vergunningverlenende overheid in wezen naar het burgerlijk recht. De bouwheer heeft het recht deze muren te gebruiken; in de mate het echter geen gemeenschappelijke muren betreft dient voorafgaand aan de werken de muurovername te geschieden.

De vergunningverlenende overheid handelt hier uiterst zorgvuldig en gaat zelfs verder dan noodzakelijk";

Overwegende dat artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt :

"De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.";

dat artikel 3 van dezelfde wet bepaalt :

"De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; zij moet afdoende zijn;"

dat uit deze wetsbepalingen volgt dat een beslissing als de bestredene de redenen moet vermelden die haar verantwoordt en dat die redenen afdoende moeten zijn;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen als volgt heeft geantwoord op de bezwaren in verband met de inrit :

"Uit het bezoek ter plaatse is gebleken dat de zichtbare doorgang aan de toekomstige doorrit inderdaad smaller is dan de op het plan aangeduide afmeting. Er werd echter voor de bestaande gevel een platen wand geplaatst, waardoor de opgegeven maten wel degelijk overeenstemmen met de werkelijkheid. Het constructief realiseren valt onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect e.a.. Er wordt vanuit gegaan dat de uitvoering zoals voorgesteld op de plannen de nodige stabiliteit verzekert voor de bovenbouw. Deze voorwaarde zal eveneens worden opgelegd in de vergunning.

Volgens het advies van de Stedelijke Brandweer voldoet het ontwerp aan alle elementaire voorwaarden inzake brandvoorkoming. De tussenkomsten van de Brandweer zullen vooral langs de straatzijde gebeuren.

De bewering van de heer DE RIJCKE dat een hellende inrit zou worden gerealiseerd onder zijn appartement is onjuist. De helling van de inrit begint eerst achter de onderdoorrit, waardoor onder de woonruimte op een voorzichtige en rustige wijze de straat kan worden opgereden.

(...)

Weerom wordt hier de beschikbare breedte betwist van de inrit. Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigenlijke metselwerk werd bekleed met platen waardoor de effectieve breedte aanzienlijk wordt beperkt. De opgegeven maten werden door een landmeter, nagegaan en juist bevonden.

(...)

'De inrit zal dan ook een vrije ruimte bieden van 2,71 m hetgeen voor de gemiddelde personenwagen met goede bestuurder geen enkel probleem mag opleveren'.

(...)

'Uit de plannen blijkt dat de garage wel degelijk toegankelijk is'";

Overwegende dat in de bezwaarschriften uitdrukkelijk is gewezen op de aanwezigheid van de penanten aan de achterzijde van de doorgang en op het feit dat dit een versmalling van de inrit tot gevolg heeft; dat de vaststelling dat "echter voor de bestaande gevel een platen wand (is) geplaatst, waardoor de opgegeven maten wel degelijk overeenstemmen met de werkelijkheid", geen antwoord biedt, omdat zij niet de

aan de achterzijde aanwezige penanten betreft; dat het antwoord inzake het "hellend karakter" van de inrit in feite faalt; dat het antwoord dat "de opgegeven maten (...) door een landmeter (werden) nagegaan en juist (werden) bevonden" niet relevant is, aangezien het college van burgemeester en schepenen geen rekening heeft gehouden met de op dit plan aangeduide kenmerkende versmalling van de inrit aan de achterzijde van de doorgang;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat een eerste onderzoek van het dossier erop wijst dat het middel de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel paalt aan de woonst van verzoeker, dat de bestreden vergunning een ondergrondse parking betreft met toegang via de Collegestraat, dat de toegang tot de ondergrondse parking is voorzien via een smalle doorgang (thans $\pm 2,45$ m breed) welke ingesloten is door de eigendommen en woning van verzoeker, dat de garageinrit een helling heeft van 4% vanaf de rooilijn en "dwars doorheen" de gebouwen zal lopen die eigendom zijn van en bewoond worden door verzoeker;

Overwegende dat verzoeker het moeilijk te herstellen ernstig nadeel waarop hij zich beroept, als volgt beschrijft :

"Aangezien aan weerszijden van de 'doorgang' géén (afdoende) muren aanwezig zijn (slechts zéér dunne muren van 7 à 8 cm, waarvan één binnenmuur zonder fundering), en in de bouwvergunning de optrekking van scheidingsmuren niet werd opgelegd (alleen 'muurovernames'), evenmin als enige specifieke maatregelen aangaande geluidsisolatie ter hoogte van de inrit,

zal dergelijke inrit verzoeker een enorme geluids- en stankoverlast veroorzaken voor verzoeker.

Bij het optrekken van de (wettelijke vereiste) scheidingsmuren en gelet op de aanwezigheid van thans uitstekende 'steunpilaren' aan de achterzijde van de inrit, die tevens de bovenbouw, eigendom van verzoeker, ondersteunen, zal de werkelijke inrijbreedte alleszins versmald worden tot 2,1 à 2,2 meter, hetgeen manifest té eng is (een gewone wagen, met buitenspiegels is reeds bijna 2 m breed) : het spreekt voor zich dat verzoeker daarvan persoonlijk véél hinder zal ondervinden in de vorm van buitensporige geluids- en stankoverlast, gezien het voortdurend optrekken, afremmen en manoeuvreren van de wagens. Dit wordt mede in de hand gewerkt doordat de Collegestraat zelf erg smal is, er vaak aan dezelfde kant wagens geparkeerd staan, die het uitzicht belemmeren, zodat het quasi- onmogelijk zal zijn om zonder véél gemanoeuvreeer in en uit de ondergrondse inrit te rijden, met geregelde 'incidenten' (aanrijdingen tegen de gevels of hoeken van het pand van verzoeker, opstoppingen en creatie van een bottleneck probleem tot gevolg in dat gedeelte van de straat, en dit alles vlak voor, onder en naast de deuren van verzoeker.

Voorts moge voldoende duidelijk zijn dat alleen al door de specifieke ligging van de inrit ('dwars doorheen' zijn eigendom), het in- en uitrijden van wagens (en dan nog op de onverantwoorde wijze zoals hiervoor beschreven) een ernstige aantasting zal teweegbrengen van de privacy en het woongenot van verzoeker. (R.v.St., 7 oktober 1992, Pilotto, nr. 40.622; R.v.St., 15 juli 1992, Pijls, nr. 40.025; R.v.St., 30 september 1993, Vanreeth en Cons., nr. 44.290).

Verder worden op grond van de goedgekeurde plannen (zie bv. stuk II. 19 en 20) die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken, kennelijk de voormelde penanten (zie bv. stuk II, 21 a) in de huidige doorgang/etalageruimte, zonder meer gesloopt, terwijl dit uiteraard enorme schadelijke implicaties zal hebben (minstens bestaat daartoe een zéér groot risico) voor de bovenbouw van verzoeker die daarop gesteund is (destabilisatie, scheuren, barsten, verzakkingen, enz.).

(...)"

Overwegende dat de vrees van verzoeker gegrond is; dat het argument van de tweede verwerende partij dat de bestreden bouwvergunning is verleend op voorwaarde dat "de nodige maatregelen worden getroffen bij de realisatie van de onderdoorrit waardoor de hinder voor de aanpalenden tot het strikte minimum wordt

beperkt", niet realistisch is nu blijkt dat bij beschikking van 10 juli 1996 van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, zetelend in kort geding, aan de n.v. Luc GOETHALS PROMOTOR voorlopig verbod is opgelegd "van welkdanige afbraak- en nieuwbouwactiviteit op de werf gelegen te Sint-Niklaas, Grote Markt en doorgang Collegestraat, en zulks binnen de afstand van 3 meter van welkdanig perceelgrenzen van aanleggers panden, en zulks totdat én die voorlopig aan de gewraakte bouwkundige activiteiten onttrokken werfdelen door de hiernavolgende aangestelde deskundige expliciet schriftelijk zullen zijn vrijgegeven, desgevallend gefractioneerd, én mits voorafgaande integrale vervulling van al de door de deskundige voorgeschreven beveiligings- en stabiliseringswerken en desgevallend hiervoor vereiste voorlopige herstelwerken";

Overwegende dat het nadeel ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

Overwegende dat 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;

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 de n.v. Luc GOETHALS PROMOTOR in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van van het besluit van 20 november 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas waarbij aan de n.v. Luc GOETHALS PROMOTOR de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van "appartementen met winkel en ondergrondse garages en sloping van de bestaande bebouwing" te SINT-NIKLAAS, Grote Markt, Sectie E., nr. 403e, 405e en f;

Artikel 3.

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
terechtzing, op zesentwintig november 1900
zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld
uit :

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

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.