

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 73.188 van 22 april 1998
in de zaak A. 73.418/X-7261.**

In zake : 1. Georges GOEMANS,
2. Micheline SANTERMANS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 20 A

tegen :

1. de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. RENIERS,
kantoor houdende te 3400 LANDEN,
Hannuitsesteenweg 103,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

tussenkommende partij :

Yvan DEWAELEHEYN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Y. REGIMONT,
kantoor houdende te 3400 LANDEN,
Marktplaats 2.

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 Georges GOEMANS en Micheline SANTERMANS op 28 februari 1997 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 30 december 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen waarbij aan AQUA & GARDEN PRODUCTS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het "bouwen van een winkel met magazijn en woning" op een perceel gelegen aan de Grote Steenweg te Landen (Eliksem), kadastraal bekend Sectie A, nr. 183 e, en van het daaraan

voorafgaand advies van 18 december 1996 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 Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 december 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 januari 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. SOCQUET die, loco Advocaat B. BEELEN verschijnt voor verzoekers, van Advocaat L. VANSINGEL die, loco Advocaat G. RENIERS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat Y. REGIMONT, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat Yvan DEWAELEHEYN met een verzoekschrift van 21 maart 1997 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat AQUA & GARDEN PRODUCTS op 2 september 1996 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen een bouwaanvraag heeft ingediend voor het "bouwen van een winkel met magazijn en woning" aan de Grote Steenweg te Landen op een perceel, kadastraal bekend Sectie A, nr. 183e; dat het bouwperceel krachtens het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Tienen-Landen gelegen is in woongebied met landelijk karakter; dat het niet gelegen is binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat tijdens het openbaar onderzoek drie bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één door verzoekers; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 7 oktober 1996 heeft beslist de bezwaren niet te weerhouden en een gunstig advies te verlenen over de bouwaanvraag op grond van de argumenten vervat in het in bijlage gevoegde verslag van de Technische Dienst; dat de gemachtigde ambtenaar op 18 december 1996 het bestreden gunstig advies heeft verleend over de bouwaanvraag; dat dit advies luidt als volgt :

"De bouwplaats is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Het ingediend project voorziet het bouwen van een winkel, hetgeen overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de

toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De Administratie Wegen en Verkeer, Afdeling Wegen Vlaams-Brabant bracht op 12 september 1996 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen (rechts : woning met scheidingsmuur op de perceelsgrens, links een woning met gevel (met ramen) op de perceelsgrens) wordt voorgesteld een gebouw op te richten op (min) 6m van de linksaanpalende woning en gekoppeld met de rechtsaanpalende woning, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er wordt een gabarit voorgesteld dat vergelijkbaar is met de gekoppelde woning.

De voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels : 17 m bouwdiepte op het gelijkvloers; 12 m op de verdieping.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing mits alle gevels afgewerkt worden in gevelsteen (zoals de voorgevel).

Het project integreert zich in de omgeving en brengt er de goede ordening van het gebied niet in gedrang mits :

- zich te houden aan de voorwaarden en voorschriften gesteld door de Administratie Wegen en Verkeer, Afdeling Wegen Vlaams-Brabant.
- volgens het bijgevoegd inrichtingsplan wordt aan de richtlijn betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen dd. 20 oktober 1982. Dit impliceert dat op het terrein 11 bijkomende parkeerplaatsen dienen voorzien te worden (1 per 50 m² voor handelsgebouwen, 1 per wooneenheid).

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaren ingediend.

Deze bezwaren werden in zitting van 7 oktober 1996 van het College van Burgemeester en Schepenen behandeld en gemotiveerd verworpen.

Betreffende de aangehaalde problemen in verband met parkeren en verkeershinder dient verwezen te worden naar het gunstig advies van de afdeling Wegen Vlaams-Brabant, het verslag van de commissaris van politie dd. 23 november 1995, het gunstig gemotiveerd advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 7 oktober 1996 en de toepassing van de ministeriële omzendbrief zoals hoger vernoemd.

Bovendien kan de (eventuele) hinder beperkt worden tot een aanvaardbaar niveau mits een aangepast, gemeentelijk toezichtsbeleid.

Het bezwaarschrift van GOEMANS-SANTERMANS bevat een aantal uitvoeringstechnische bezwaren, eigen aan de problematiek betreffende scheidingsmuren (geluidsisolatie, vochtproblemen), onderhoud van het patrimonium, aanwezigheid handelsregisternummer. Deze

problemen kunnen echter niet binnen het kader van de stedenbouwwet worden beslecht.

Uit het verslag van de technische dienst dd. 7 oktober 1996 blijkt dat de heer HOMBROUX-WEENEN wel degelijk werd aangeschreven zodat het onderzoek in overeenstemming is met het KB van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen.

De ingediende bezwaren zijn om bovenvernoemde redenen dan ook niet gerechtvaardigd.

Aldus GUNSTIG om bovenvernoemde redenen en onder de gestelde voorwaarden";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 30 december 1996 de bouwvergunning heeft verleend; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"De vergunning wordt afgegeven aan AQUA & GARDEN PRODUCTS voornoemd, steunend op volgend advies : Het perceel situeert zich volgens het gewestplan Tienelanden in een woongebied met landelijk karakter. De meest aangehaalde punten, geformuleerd in de bezwaarschriften, zijn geen stedenbouwkundige problemen, maar vallen terug op andere wetteksten en reglementen (burgerlijk wetboek).

GUNSTIG, op voorwaarde dat alle gevels afgewerkt worden in gevelsteen (zoals de voorgevel)";

dat het hoofd van de Technische Dienst van de stad Landen op 28 februari 1997 proces-verbaal van vaststelling heeft opgesteld wegens het uitvoeren van werken in strijd met de goedgekeurde bouwvergunning en de werken heeft doen stilleggen; dat de burgemeester van de stad Landen bij besluit van 3 maart 1997 dit bevel tot staking der werken heeft bekrachtigd;

Overwegende dat de tussenkomen partij opwerpt dat de vordering, in zoverre ze is gericht tegen het gunstig advies van 18 december 1996 van de gemachtigde ambtenaar, niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden

opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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 in voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de gemachtigde ambtenaar, "waaronder de zorgvuldigheidsplicht", doordat "de bouwaanvraag duidelijk strekte tot het bouwen van een winkel met magazijn en woning", terwijl "de gemachtigde ambtenaar het in zijn advies enkel heeft over het bouwen van een winkel" en "dus na(laat) zich uit te spreken over de aanvraag van de woning met magazijn";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies onder meer stelt dat "het ingediend project (...) het bouwen (voorziet) van een winkel, hetgeen overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen"; dat uit deze passus van het advies van de gemachtigde ambtenaar op het eerste gezicht niet kan worden afgeleid dat de gemachtigde ambtenaar zich in zijn advies enkel over de bouw van de winkel zou hebben uitgesproken, en niet over het globale project, inclusief de ontworpen woning en magazijn; dat uit de

brief van 17 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen waarbij het dossier betreffende de bouwaanvraag aan de gemachtigde ambtenaar voor advies werd overgemaakt blijkt dat dit dossier in zijn geheel aan de gemachtigde ambtenaar werd overgemaakt; dat ook de hiervoor aangehaalde motivering van het advies betrekking lijkt te hebben op het globale project; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren door het college van burgemeester en schepenen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, doordat, eerste onderdeel, het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing de voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar "dat de op te richten constructie op minimum 6 meter van de links aanpalende woning dient opgericht te worden en dat een gabarit wordt voorgesteld dat vergelijkbaar is met de gekoppelde woning aan de rechterkant" niet overneemt, zodat "men tot het besluit dient te komen dat de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies afleverde daar (hij) enkel gunstig advies afleverde om bovenvermelde redenen en onder de gestelde voorwaarden", en "het College van burgemeester en Schepenen (nu het) in het kader van haar eigen beslissingsbevoegdheid heeft willen afwijken van de voorwaarden opgelegd door de gemachtigde ambtenaar (...) dit uitdrukkelijk (had) moeten motiveren", en doordat, tweede onderdeel, het college van burgemeester en schepenen "de bezwaren zoals geformuleerd door verzoekers in hun bezwaarschrift afwimpelt met de opmerking dat het geen stedenbouwkundige problemen zijn maar dat ze terugvallen op andere wetteksten en reglementen (B.W.)", waar dit "voor sommige van de bezwaren, zoals de bouwhoogte, de nokhoogte en de dakhelling, geenszins het geval is", terwijl krachtens artikel 3 van deze wet de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke

overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en terwijl het college van burgemeester en schepenen, vermits het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen;

Overwegende dat, wat het eerste onderdeel van het middel betreft, verzoekers verwijzen naar de passus uit het advies van de gemachtigde ambtenaar, die luidt als volgt :

"Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen (rechts : woning met scheidingsmuur op de perceelsgrens, links een woning met gevel (met ramen) op de perceelsgrens) wordt voorgesteld een gebouw op te richten op (min) 6m van de linksaanpalende woning en gekoppeld met de rechtsaanpalende woning, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er wordt een gabarit voorgesteld dat vergelijkbaar is met de gekoppelde woning";

Overwegende dat uit de lezing van dit advies lijkt te moeten worden afgeleid dat de voorgestelde inplanting en het voorgestelde gabarit, anders dan verzoekers beweren, geen "voorwaarde(n) van de gemachtigde ambtenaar" zijn, maar een beschrijving door deze laatste van de bouwaanvraag; dat deze beschrijving op het eerste gezicht overeenstemt met de goedgekeurde bouwplannen; dat er geen strijdigheid lijkt te zijn tussen de termen van het advies van de gemachtigde ambtenaar en de bestreden bouwvergunning; dat het eerste onderdeel van het middel niet ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede onderdeel van het middel betreft, het verslag van de Technische Dienst van de stad Landen dat in bijlage bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 oktober 1996 over de bezwaarschriften werd gevoegd, met betrekking tot de in het middel aangegeven bezwaren vermeldt wat volgt :

"(...)
2. het verschil van dakhelling en nokhoogte van de
nieuwbouw en deze van de bezwaarindiener
3. hoogte dakgoot --- vochtprobleem
(...)
2. aansluitingen met dakhellingen en nokken dienen
waterdicht te worden gemaakt volgens de technische
aanwijzingen van de architect (zie burgerlijk
wetboek)
3. hoogte dakgoot is voor beide woningen 6m en dus
vormt geen problemen;
(...)
Besluit:
De meest aangehaalde punten zijn geen
stedenbouwkundige problemen, maar vallen terug op
andere wetteksten en reglementen (burgerlijk
wetboek)";

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat op
het eerste gezicht blijkt dat de bezwaren van verzoekers
werden onderzocht en beantwoord; dat het middel niet
ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een derde
middel de schending aanvoeren "door de gemachtigde
ambtenaar en door het college van burgemeester en
schepenen van de algemene beginselen van behoorlijk
bestuur waaronder de zorgvuldigheidsplicht, het
redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en
machtsoverschrijding", "doordat in het advies van de
gemachtigde ambtenaar wordt verwezen naar de zitting van
07.10.1996 van het College van Burgemeester en Schepenen
waarin de bezwaren werden behandeld en gemotiveerd
verworpen doch waar men nalaat dit bij te brengen noch
ter kennis te brengen aan verzoekers", doordat "noch in
het advies van de gemachtigde ambtenaar, noch in het
besluit van het College van Burgemeester (en Schepenen)
van de Stad Landen (...) terug te vinden (is) waarom het
bezwaar nummer twee en drie (nokhoogte, dakhelling en
bouwhoogte) is afgewezen daar het hier geen
bouwtechnisch aspect betreft, doch wel degelijk te maken
heeft met (een aspect van) goede stedelijke ordening,
dat de bepaling in het advies van de gemachtigde ambte-

naar : 'er wordt een gabarit voorgesteld dat vergelijkbaar is met de gekoppelde woning' geenszins een antwoord is op het hogergenoemde bezwaar(, ...) zeer vaag is en zeker niet strekt tot enige duidelijkheid", doordat bovendien "in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen nergens iets terug te vinden is van deze voorwaarde" en evenmin van de voorwaarde "dat het op te richten gebouw op minimum 6 meter van de links aanpalende woning dient geplaatst te worden en gekoppeld met de rechtsaanpalende woning", en doordat "indien men afwijkt van deze voorwaarden (...) men tot de conclusie moet komen dat het advies van de gemachtigde ambtenaar ongunstig was" en "de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (...) vereisen", indien het college van burgemeester en schepenen "in het kader van de eigen beslissingsbevoegdheid" afwijkt van de gegeven adviezen, dat "men (dat) uitdrukkelijk moet motiveren";

Overwegende dat artikel 6, § 2, tweede lid, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen zich in een met redenen omklede beslissing uitspreekt over elk van de ingediende bezwaren en opmerkingen; dat deze beslissing een voorbereidende handeling is; dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen niet lijkt te vereisen dat in de akte waarin over de bouwaanvraag wordt beslist, de motieven van de voorbereidende handelingen worden hernomen; dat om te voldoen aan de opgelegde motiveringsverplichting de vergunningverlenende overheid kan volstaan met aan te geven welke, aan een goede ruimtelijke ordening ontleende, redenen haar beslissing verantwoorden; dat het middel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende dat het middel voor het overige een herhaling is van het tweede middel; dat uit het

onderzoek van dit middel blijkt dat het in zoverre evenmin ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een vierde middel de schending aanvoeren door de gemachtigde ambtenaar en door het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen van artikel 45, § 4, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw -lees : artikel 43, § 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996-, doordat "de voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar (gabarit vergelijkbaar met de gekoppelde woning en de minimum afstand van 6 meter ten opzichte van de links aanpalende woning) niet worden overgenomen in het (bestreden) besluit (...), zodanig dat zijn advies niet wordt gevolgd en hij dus overeenkomstig artikel 45 § 4 het besluit van het college had moeten schorsen en het college zelf niet had mogen overgaan tot het afleveren van de bouwvergunning daar (het) in het kader van (zijn) eigen beslissingsbevoegdheid niet uitdrukkelijk h(eeft) afgeweken van de voorwaarden zoals gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar";

Overwegende dat artikel 43, § 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, luidt als volgt :

"§ 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de

schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen";

Overwegende dat het niet gebruik maken door de gemachtigde ambtenaar van zijn op grond van artikel 43, § 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, toegekende schorsingsbevoegdheid, de wettigheid van de afgegeven bouwvergunning niet aantast; dat het middel in zoverre niet ernstig is;

Overwegende dat het middel voor het overige een herhaling is van het tweede middel; dat uit het onderzoek van dit middel blijkt dat het in zoverre evenmin ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Yvan DEWAELEHEYN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 1900 achtennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.