

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 73.524 van 7 mei 1998

A. 51.091/XIII-362

In zake : 1. **FROIDCOURT** Guy,
2. **RODRIGUEZ de MELO** Arminda,
3. **BAIJOT** Hubert,
4. **BOEVER** Philippe,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Patrick HOLVOET, advocaat,
rue des Déportés 32
5150 Floreffe,

tegen :

de Stad Namen.

Tussenkomende Partij:

de vennootschap onder firma
"J.P. le HARDY de BEAULIEU,
B. le HARDY de BEAULIEU en H. DE LANNOY"
genaamd **"le Comptoir d'Escompte de**
Namur",

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Paul HEGER, advocaat,
rue du Séminaire 1
5000 Namen.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 5 mei 1993 ingediende
verzoekschrift, waarbij Guy FROIDCOURT,
Arminda RODRIGUES de MELO, Hubert BAIJOT en
Philippe BOEVER de nietigverklaring vorderen van de
bouwvergunning die op 9 november 1992 door het college

van burgemeester en schepenen van de stad Namen aan "le Comptoir d'escompte de Namur" is afgegeven voor een goed gelegen te Bouge, rue de la Poteresse en rue de l'Institut, kadastraal bekend sectie C, nr. 19 a2 deel;

Gelet op arrest nr. 43.191 van 7 juni 1993 waarbij het verzoek tot tussenkomst in de procedure in kort geding, ingediend door de vennootschap onder firma "J.P. le HARDY de BEAULIEU, B. le HARDY de BEAULIEU en H. de LANNOY" genaamd "le Comptoir d'Escompte de Namur", wordt toegestaan en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling wordt afgewezen;

Gezien het op 1 juli 1993 ingediende verzoekschrift, waarbij de vennootschap onder firma "J.P. le HARDY de BEAULIEU, B. le HARDY de BEAULIEU en H. de LANNOY" genaamd "le Comptoir d'Escompte de Namur" vraagt om als tussenkomende partij te mogen optreden in de bodemprocedure;

Gelet op de beschikking van 12 juli 1993, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van mevrouw GUFFENS, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 4 november 1997, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 9 maart 1998, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 23 april 1998;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. P. HOLVOET, advocaat, die voor verzoekers verschijnt, van Mr. Ph. BOUILLARD, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt en van Mr. P. HEGER, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevrouw GUFFENS, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen :

1. Op 27 augustus 1992 vraagt "le Comptoir d'escompte de Namur" een bouwvergunning aan voor het optrekken van woningen waarvan de gelijkvloerse verdieping als kantoorruimte zal worden gebruikt, op een terrein waarvan hij de eigenaar is, gelegen te Bouge, op de hoek van de rue de la Poteresse en de rue de l'Institut, kadastraal bekend sectie C nr. 19 a2 deel.

Dit terrein maakt zowel deel uit van het bijzonder plan van aanleg (B.P.A.) nr. 5, het zogenaamde plan "du Village", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23 april 1958, als van de verkaveling kadastraal bekend sectie C nrs. 19 o en 19 r, waarvoor op 23 april 1963 aan Désiré CARLIER een verkavelingsvergunning is verleend.

Het terrein bestaat de kavels 4 en 5 van de verkaveling (en niet 5 en 6 zoals vermeld in de bouwvergunning).

2. De voorschriften van de verkavelingsvergunning stemmen bijna volledig overeen met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

3. Het geplande gebouw zal in totaal 16 meter hoog zijn onder nokbedekking en meer dan 20 meter breed in één aaneengesloten geheel dat zich uitstrekt over de bouwstrook van beide kavels.

Uit de plannen blijkt dat de gelijkvloerse verdieping die als kantoorruimte zal dienen, door een kredietonderneming zal worden gebruikt, in casu "le Comptoir d'escompte de Namur", dat in zijn oude lokalen in het stadscentrum te klein behuist is. In de kelderverdieping wordt een kluis ondergebracht en op de benedenverdieping worden een grote begroetingshal en twee loketten ingericht.

4. Nadat de stad om een aanvullend plan heeft verzocht met betrekking tot de waterafvoer, en dat plan door verzoeker is ingediend, levert het college van burgemeester en schepenen van de stad Namen op 9 november 1992 de bouwvergunning af met betrekking tot een terrein dat overeenstemt met de kavels 5 en 6 van de verkaveling "CARLIER".

Die vergunning is de bestreden handeling;

Overwegende dat Guy FROIDCOURT en Arminda RODRIGUES de MELO hun onroerend goed gelegen aan de rue de la Poteresse nr. 2 in de loop van de rechtspleging hebben verkocht; dat zij derhalve geen belang meer hebben bij hun beroep;

Overwegende dat de verzoekende partijen een eerste middel ontlenen aan de schending van artikel 204 van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (W.W.R.O.S.P.) doordat "le Comptoir d'escompte de Namur" in het dossier met de bouwaanvraag geen tekening heeft gevoegd waaruit de plaatsing van het bouwwerk, de bouwhoogte en de aard of de bestemming van de omliggende bebouwing in een omtrek van 50 meter vanaf elke perceelsgrens zou blijken; dat volgens hen met zulk een tekening het opvallende hoogteverschil gebleken zou zijn tussen de geplande constructie en de belendende woningen; dat zij betogen dat de verwerende partij de bouwvergunning heeft toegekend met volledige veronachtzaming van de onmiddellijke omgeving en dat het voorafgaande milieu-effectrapport overigens met bedrieglijk opzet is opgesteld, aangezien onder de opschriften "Inpassing in de bebouwing" en "Overeenstemming met de naaste omgeving" de architect zich heeft bepaald tot de vermelding : "In overeenstemming met het B.P.A. en het verkavelingsplan", terwijl de kans op een mogelijke stijlbreuk ten opzichte van de kenmerken van de traditionele woningen in de wijk erg groot is, wat enerzijds de bouwhoogte en de bestemming van de gebouwen en anderzijds de architecturale kenmerken betreft; dat zij oordelen dat het indienen van foto's door de vergunningaanvraagster het ontbreken van een tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein niet kan verhelpen, gelet overigens op het feit dat de

verwerende partij de percelen waarop het gebouw zou moeten worden opgetrokken met elkaar heeft verward (5 en 6 in de plaats van 4 en 5);

Overwegende dat de verwerende partij in wezen antwoordt dat, volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State, het ontbreken van de gegevens die voorgeschreven worden bij de artikelen 203 en volgende van het W.W.R.O.S.P. van geen invloed is op de wettigheid van een vergunning, tenzij kan worden aangetoond dat de overheid om die redenen niet met volledige kennis van zaken een uitspraak heeft kunnen doen; dat de bij de aanvraag gevoegde foto's in de onderhavige zaak volgens haar een heel duidelijk beeld geven van de onmiddellijke omgeving en meer bepaald van de woningen van de verzoekers, zodat de administratieve overheid onmogelijk misleid is kunnen worden over de aard van de bouwplaats en over het woningtype in de onmiddellijke buurt; dat zij voorts van oordeel is dat met de eerste tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein die in het dossier is gevoegd, een duidelijke schets wordt gegeven van de twee kavels waarvan sprake en die gelegen zijn op de hoek van de rue de la Potesse en de rue de l'Institut, zodat enige verwarring wat betreft de precieze bepaling van de kavels op zich ondenkbaar is; dat zij bovendien aanvoert dat de voornoemde inlichtingen van minder belang zijn eenmaal de vergunningsaanvraag conform de voorschriften van de bewuste verkaveling is; dat zij tot slot doet gelden dat het bestuur zich nagenoeg in een toestand van gebonden bevoegdheid bevindt;

Overwegende dat de tussenkomen partij toegeeft dat artikel 203 (lees: 204) van het W.W.R.O.S.P. niet letterlijk in acht genomen is en argumenten aanvoert die gelijken op die van de verwerende partij;

Overwegende dat de verzoekende partijen een middel - het vijfde van het verzoekschrift - ontleen aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen doordat de bestreden bouwvergunning niet de juridische en feitelijke overwegingen weergeeft die de beslissing tot grondslag dienen, aangezien de verwerende partij zich ertoe heeft bepaald vast te stellen dat het goed gelegen was binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg en van een niet-vervallen verkaveling; dat de motivering volgens hen bovendien niet afdoende kon zijn, in zoverre deze op dwaling berust, aangezien gesteld wordt dat de constructie dient te worden opgetrokken op de percelen 5 en 6 van de verkaveling CARLIER, terwijl het in feite gaat om de percelen 4 en 5 en het in dit geval niet gaat om een loutere verschrijving, maar om een fout die te verklaren is doordat er geen tekening is van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat in de wet van 29 juli 1991 niet wordt gesteld dat voor elke beslissing die erin wordt vermeld een gedetailleerde motivering behoort te worden gegeven; dat zij van oordeel is dat voor een bepaald aantal gevallen de loutere verwijzing naar een wetsbepaling een afdoende motivering is; dat zij stelt dat dit zo is wanneer de overheid een beslissing neemt in het kader van een gebonden bevoegdheid; dat de motiveringsplicht dientengevolge beperkt blijft tot de verwijzing naar de tekst die de overheid bindt; dat zij van oordeel is dat in dit geval de conformiteit van de aanvraag met de verkavelingsvergunning en met het bijzonder plan van aanleg, de administratieve overheid principieel geen enkele beoordelingsruimte laat; dat volgens haar immers de overheid die zich dient uit te spreken over de afgifte van de bouwvergunning binnen het gebied van een

behoorlijk vergunde verkaveling, gebonden is door hetgeen wordt voorgeschreven door zowel de verkavelingsvergunning, als door het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg; dat zij dan ook van oordeel is dat de overheid alleen bevoegd is de conformiteit na te gaan van de aanvraag met de voorschriften van de verkavelingsvergunning en dat de bouwvergunningen met betrekking tot de percelen van een vergunde verkaveling derhalve door de bevoegde overheid behoren te worden toegekend wanneer de bouwaanvragen conform de voorschriften van de verkavelingsvergunning zijn; dat zij daaruit besluit dat de vergunning, waarin wordt verwezen naar de verordenende documenten die de administratieve overheid binden, afdoende en genoegzaam gemotiveerd is en dat de beschrijving bij de verwijzing naar de nummers van de kavels van generlei invloed is;

Overwegende dat in de bestreden vergunning bij wege van motivering het volgende te lezen staat :

" Overwegende dat er voor het terrein waarop het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg bestaat dat is goedgekeurd bij besluit van 23 april 1958, B.P.A. nr. 5 dat verschillend is van dat waarin door artikel 15 van het W.W.R.O.S.P. wordt voorzien;

Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen voltooid behoren te worden binnen de grenzen van een door het college van burgemeester en schepenen op 23 april 1963 behoorlijk vergunde verkaveling, percelen 5 en 6 van de verkaveling "CARLIER"; dat die verkavelingsvergunning niet is vervallen";

Overwegende dat, wanneer een overheid zich dient uit te spreken over een aanvraag om een bouwvergunning voor een goed dat gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, zij dient na te gaan of deze aanvraag conform de goede plaatselijke ordening is, zelfs al is ze bij die beoordeling gebonden door de interpretatie die aan dat begrip gegeven is bij

de vastlegging van het bijzonder plan van aanleg of van de verkavelingsvergunning; dat zij dus de bouwaanvraag dient te beoordelen op grond van haar eigen opvatting over de goede plaatselijke ordening in het licht van bepaalde specifieke aspecten van de situatie, van feitelijke elementen zoals de bestaande constructies of zelfs in het licht van een aantal onvolledige of weinig duidelijke bepalingen van het bijzonder plan van aanleg of van de verkavelingsvergunning; dat dit door de overheid uitgevoerde onderzoek tot uiting moet komen in de motivering van de vergunning;

Overwegende dat in casu de bestreden handeling zich bepaalt tot de vermelding van het bestaan van een bijzonder plan van aanleg en van een niet-vervallen verkavelingsvergunning; dat deze vaststelling op zich geen motivering uitmaakt waaruit kan worden opgemaakt dat de overheid de overeenstemming onderzocht heeft van de bouwaanvraag met het bijzonder plan van aanleg en de verkavelingsvergunning enerzijds en met de goede plaatselijke ordening anderzijds; dat daaruit kan worden afgeleid dat de overheid zich vergenoegd heeft met een oppervlakkig onderzoek zonder gebruik te maken van haar beoordelingsbevoegdheid, hetgeen ze zelf toegeeft door te stellen dat haar bevoegdheid gebonden was; dat het vijfde middel gegrond is;

Overwegende, wat het eerste middel betreft, dat artikel 204 van het W.W.R.O.S.P. de bescheiden en gegevens opsomt die noodzakelijk zijn wil een dossier met betrekking tot een bouwaanvraag als volledig worden beschouwd; dat de tekeningen van het uit te voeren werk en inzonderheid een tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein, waarop een aantal gegevens worden vermeld, tot de vereiste bescheiden behoren;

Overwegende dat een vergunning onwettig is wanneer de overheid niet genoegzaam is ingelicht over de zaak of misleid werd door de lacunes in het dossier terwijl die gegevens doorslaggevend waren voor de te nemen beslissing;

Overwegende dat in casu bij het aan het college voorgelegde dossier de tekeningen van het uit te voeren bouwwerk zijn gevoegd; dat op de "situatietekening" (namelijk een fotokopie van het stadsplan) evenwel niets wordt gezegd over de schaal die daarvoor is gebruikt en dat het met die tekening niet mogelijk is om de ligging van het perceel in de wijk en ten opzichte van de omliggende bebouwing in een omtrek van 50 meter te bepalen; dat het hooguit op de hoek van de rue de la Poteresse en de rue de l'Institut kan worden gesitueerd, zonder ook maar enige kennis te hebben van de overige percelen en omliggende gebouwen; dat de tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein nauwelijks meer informatie in dat verband verschaft; dat op die tekening immers niets wordt vermeld over de plaats, de bouwhoogte, de aard of de bestemming van de omliggende bebouwing in een omtrek van 50 meter vanaf elke perceelsgrens, noch over de naam van de eigenaars, het huisnummer of het profiel van de belendende panden, noch over de vensters die naar de zijdelingse en achterste grenzen van het perceel van de aanvrager gekeerd zijn;

Overwegende dat het bestaan van drie kleine foto's (van matige kwaliteit) de duidelijke lacunes in het dossier niet kunnen verhelpen, te meer daar uit de tekeningen niets kan worden opgemaakt met betrekking tot de verschillende invalshoeken van waaruit die foto's zijn genomen;

Overwegende dat door het ontbreken van enige motivering niet kan worden nagegaan of de overheid, ondanks die lacunes, met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen;

Overwegende dat daaruit volgt dat noch uit het administratief dossier, noch uit de motivering van de bestreden handeling kan worden opgemaakt dat de overheid voldoende kennis had van de zaak of dat ze door de lacunes in het dossier niet zou zijn misleid; dat het eerste middel gegrond is;

Overwegende dat de overige middelen, gesteld dat ze gegrond zijn, geen ruimere nietigverklaring zouden meebrengen; dat er geen grond bestaat om ze te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de bouwvergunning die op 9 november 1992 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Namen aan "le Comptoir d'escompte de Namur" is afgegeven voor een goed gelegen te Bouge, op de hoek van de rue de la Poteresse en de rue de l'Institut, kadastraal bekend sectie C, nr. 19 a2 deel;

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 19.000 frank, komen ten laste van de eerste en de tweede verzoekende partij ten belope van elk 4.000 frank, ten laste van de verwerende partij ten belope van 8.000 frank en ten laste van de tussenkomenende partij ten belope van 3.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de XIIIe kamer, op zeven mei 1900
achtennegentig door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	HANSE,	staatsraad,
Mevr.	GEHLEN,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.