

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. 74.305 van 16 juni 1998

A. 77.835/XIII-545

In zake : 1. **ABSALON** Nathalie,
2. **VELMINCKX** Renée,
3. **DARDENNE** Lisiane,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Alexis della FAILLE, advocaat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Waver,

tegen :

1. **de Gemeente Geldenaken**,
2. **het Waals Gewest**,
vertegenwoordigd door zijn
Regering,

dat woonplaats heeft gekozen
bij Mr. Pierre LAMBERT,
advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

**DE WAARNEMEND VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die Nathalie ABSALON,
Renée VELMINCKX en Lisiane DARDENNE op 13 maart 1998
hebben ingesteld om de schorsing van de
tenuitvoerlegging te verkrijgen van de bouwvergunning
die op 24 december 1997 door het college van
burgemeester en schepenen van Geldenaken is afgegeven
aan de besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid S.V.M. INVEST, met het oog op het optrekken van twee meergezinswoningen op een perceel gelegen te (1370) Jauchelette, rue de la Dîme en rue du Bocage, sectie B-30 F;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeksters de nietigverklaring van dezelfde handeling vorderen;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer KOVALOVSKY, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 4 juni 1998, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 16 juni 1998 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag en van het verslag;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. A. della FAILLE, advocaat, die voor de verzoeksters verschijnt, en van Mr. N. WEINSTOCK, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer KOVALOVSKY, 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 dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

Op 1 december 1997 dient de B.V.B.A. S.V.M. INVEST bij het college van burgemeester en schepenen van Geldenaken een bouwaanvraag in voor het optrekken van twintig eenkamerflats op een stuk grond gelegen te Jauchellette, rue du Bocage en rue de la Dîme, kadastraal bekend sectie B, nr. 30 F. De aanvraag gaat vergezeld van een attest van de architect, een voorafgaand milieu-effectrapport, vier foto's, een formulier betreffende de eisen inzake thermische isolatie en ventilatie, alsook van drie plannen. De ontvangst daarvan wordt bericht op 2 december 1997. Het perceel in kwestie is volgens het gewestplan Waver-Geldenaken-Perwijs gelegen in een woongebied met een landelijk karakter.

Op 11 december 1997 stuurt het college van burgemeester en schepenen het dossier, samen met een gunstig advies, toe aan de gemachtigde ambtenaar. Op 19 december 1997 geeft de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag een als volgt geformuleerd gunstig advies onder voorbehoud :

- " • Gezien de ligging van het goed in een woongebied met een landelijk karakter;
- Gelet op de beslissing van het schepencollege van 11-12-1997;
- Gezien de bestaande gebouwde omgeving;
- Gezien de plaatsgesteldheid;
- Gezien het volgen van wat in een landelijk gebied traditioneel gangbaar is inzake de vestigingsplaats, de materialen en het maken van muuropeningen;
- Overwegende dat de geplande gebouwen harmoniëren met de plaats;

- Gezien het voorafgaand milieu-effectrapport betreffende het project;
- GUNSTIG ADVIES ONDER VOORBEHOUD :
 - ⇒ van eerbiediging van de burgerlijke rechten van derden;
 - ⇒ van naleving van de ministeriële circulaire betreffende de nadere regels voor de toepassing van het besluit van de Waalse Regering van 08-12-1994 houdende reglementering van de opvang van stedelijk afvalwater (B.S. van 29-03-1995) en van het besluit van de Waalse Regering van 27-04-1995 tot instelling van een premie voor de bouw van een individuele zuiveringseenheid of -installatie (B.S. van 14-07-1995);
 - ⇒ dat bij het vestigen van de gebouwen de uitgegraven grond zo veel mogelijk gebruikt wordt voor de vereiste ophogingen."

Op 24 december 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning. Dat is de bestreden handeling.

Overwegende dat de verzoeksters een middel, het derde van de vordering tot schorsing, ontlenen aan schending van artikel 47 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP), waarvan het derde lid bepaalt dat een bouwvergunning kan worden geweigerd "voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust"; dat zij onder andere betogen dat de breedte van een weg één van de criteria is waarmee kan worden vastgesteld of een weg al dan niet voldoende is uitgerust en dat in casu de in de nabijheid van het project gelegen openbare wegen volstrekt ontoereikend zijn, inzonderheid omdat voertuigen er elkaar niet zonder moeilijkheden kunnen kruisen en er, gelet op de grootte van het project en op het feit dat het tot een zeer aanzienlijke toename van het verkeer in de buurt zal leiden, van uit behoort te worden gegaan dat de verwerende partij een beoordelingsfout heeft gemaakt door de vergunning af te geven, of dat die vergunning onregelmatig is, aangezien

ze niet de minste motivering bevat omtrent de kwestie van de bereikbaarheid via de openbare wegen;

Overwegende dat de verzoeksters een middel, het vierde van de vordering tot schorsing, ontlenen aan schending van het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 31 oktober 1991 tot uitvoering van het decreet van 11 september 1985 houdende organisatie van de milieu-effectbeoordeling in het Waalse Gewest; dat zij erop wijzen dat het bij het dossier gevoegde rapport "noch enige uitleg, noch enige rechtvaardiging bevat omtrent de inpassing van het project in de bestaande natuurlijke en menselijke omgeving", dat de doelstellingen van het project in het geheel niet gedefinieerd zijn en dat het optrekken van twee gebouwen met elk tien woningen, wat tot een extra bevolking van 40 personen kan leiden, noodzakelijkerwijze grote gevolgen zal hebben voor een dorp met nauwelijks 250 inwoners; dat zij aangeven dat de overheid ertoe gebracht is zich uit te spreken zonder zich een goed idee te kunnen vormen van de gevolgen van het project voor het dorp;

Overwegende dat de verzoeksters een middel, het zesde van de vordering tot schorsing, ontlenen aan schending van artikel 184 van het WROSP, alsook van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat zij aanvoeren dat de overwegingen die de gemachtigde ambtenaar heeft geuit en die in de bestreden vergunning zijn overgenomen, het niet mogelijk maken te stellen dat het project, ook al is het niet strijdig met het gewestplan, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat zij er inzonderheid op wijzen dat er geenszins melding wordt gemaakt van de kenmerken van de wijk, de afstanden tussen de gebouwen onderling en ten opzichte van de weg, de bebouwingsdichtheid, de esthetische waarde van het project, de gevolgen ervan voor het uitzicht van de

buren of voor de burens en de criteria veiligheid en gezondheid; dat zij daaruit besluiten dat de beoordeling, door de verwerende partij, van de goede plaatselijke ordening een kennelijke beoordelingsfout bevat of, op zijn minst, dat de motivering van de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening niet beantwoordt aan de vereisten van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991;

Overwegende dat de stad Geldenaken geen nota met opmerkingen heeft ingediend; dat zij in de brief bij het administratief dossier het volgende schrijft : "Het schepencollege heeft misschien niet met volle kennis van zaken uitspraak gedaan wegens de ontoereikendheid van inlichtingen op de plannen. Bovendien lijkt het voorafgaand milieueffectrapport betreffende het project, welk rapport door de initiatiefnemer van het project is aangevuld, onvoldoende gerechtvaardigd en worden daarin bepaalde inlichtingen verzwegen";

Overwegende dat het Waals Gewest aanvoert dat er dient te worden nagegaan of de overheid door de eventuele leemten van het rapport niet met volle kennis van zaken uitspraak heeft kunnen doen; dat het Gewest van mening is dat de bij het administratief dossier gevoegde plannen aantonen dat het geplande gebouw van dezelfde grootte is als de gebouwen in de buurt; dat het Gewest de plaats en het project beschrijft, aangeeft dat voor het algemene overzicht behoort te worden gesteund op de situatietekening, het plaatsingsplan en de bijgaande foto's; dat het Gewest voorts aangeeft dat de bodem thans bestaat uit een niet onderhouden weiland en dat de plaats in feite bouwgrond is die geen bijzonder kenmerk vertoont; dat het Gewest besluit dat, aangezien alle overige parameters zijn nagegaan en vermeld zijn, na inzage van het administratief dossier niet blijkt dat de overheid door het rapport zich niet met volle kennis

van zaken over het project heeft kunnen uitspreken; dat het voorts, in verband met het zesde middel, stelt dat uit de motivering blijkt dat de overheid de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening heeft nagegaan, aangezien in de motivering uitdrukkelijk wordt gesteld dat, gezien de plaatsgesteldheid, gezien het volgen van wat in een landelijk gebied traditioneel gangbaar is, de geplande gebouwen harmoniëren met de plaats; dat volgens het Gewest de motivering van de bestreden handeling bewijst dat de administratieve overheid oog heeft gehad voor de inpassing van het project in de omliggende bebouwing en ervan uit is gegaan dat de vestigingsplaats, de afmetingen, de materialen en de muuropeningen overeenstemmen met wat traditioneel gangbaar is in een landelijk gebied; dat zulk een motivering volgens het Gewest voldoende lijkt in het licht van een project dat op het eerste gezicht verenigbaar lijkt met de aard van het gebied;

Overwegende, over de drie middelen samen, dat bijlage 1C bij het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 31 oktober 1991 bepaalt dat het voorafgaand milieu-effectrapport drie delen bevat, namelijk : 1. algemene inlichtingen; 2. vestigingsplaats en project; 3. beoordeling en verantwoording; dat het milieu-effectrapport, wat het laatstgenoemde deel betreft, de geraamde gevolgen van het project moet beschrijven, inzonderheid inzake de "integratie in het bebouwde en onbebouwde kader" en inzake de gevolgen van de verwachte toename van het verkeer;

Overwegende dat het rapport waarvan de bouwaanvraag vergezeld ging, in verband met het derde deel de volgende vermeldingen bevat :

" Idem II. Niet vereist op basis van de voorgenomen handelingen en werken";

Overwegende dat het rapport noch enige uitleg, noch enige rechtvaardiging bevat omtrent de inpassing van het project in de bestaande natuurlijke en menselijke omgeving; dat het optrekken, op een relatief beperkte oppervlakte (24 are), van twee gebouwen met elk tien woningen, niet kennelijk verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat er hoe dan ook reden was om oog te hebben voor de inpassing van dat complex in een streek die gekenmerkt wordt door vrij verspreide bewoning; dat voorts diende te worden nagegaan of de toekomstige bewoners van de geplande gebouwen en hun eventuele bezoekers met hun motorvoertuig tot bij die gebouwen zouden kunnen komen in aanvaardbare omstandigheden, gelet op de geringe breedte van de wegen die naar het perceel leiden; dat, aangezien het rapport geen enkele aanwijzing in dat verband bevat, niet bewezen is dat de overheid met kennis van zaken uitspraak heeft gedaan; dat geen enkel stuk van het dossier het mogelijk maakt die conclusie te ontkrachten; dat in de motivering van de bestreden handeling alleen het advies wordt overgenomen van de gemachtigde ambtenaar, die van oordeel is "dat de geplande gebouwen harmoniëren met de plaats" aangezien gevolgd wordt "wat in een landelijk gebied traditioneel gangbaar is inzake de vestigingsplaats, de materialen en het maken van muuropeningen", en die motivering geen enkele vermelding bevat waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de overheid zou hebben gecontroleerd of de toegangswegen tot de geplande gebouwen voldoende zijn en of het project bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening, inzonderheid wat de bewoningsdichtheid betreft; dat de middelen ernstig zijn;

Overwegende dat de verzoeksters betogen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te veroorzaken; dat zij aanvoeren dat het bestreden project gelegen is in een gebied waarvan het belangrijkste kenmerk de landelijkheid is, die tot uiting komt in de zeer verspreid staande eengezinswoningen, dat de kenmerken van dat dorp het niet mogelijk maken om te beantwoorden aan de behoeften die ontstaan door het omstreden project, waarvan de grootte en de hinder ertoe zullen leiden dat zij veel minder van die omgeving kunnen genieten; dat zij daarop laten volgen dat hun eigendommen, en inzonderheid dat van de eerste verzoekster, door het uitwerken van het project onvermijdelijk sterk in waarde zullen dalen; dat zij van oordeel zijn dat die nadelen als ernstig moeten worden bestempeld, dat het geenszins om een bouwproject van miniem belang gaat, maar om een groot complex van twee gebouwen waarin samen twintig woningen moeten worden ingericht, wat een bewonersaantal van waarschijnlijk zowat veertig personen oplevert, wat overeenkomt met iets minder dan 20% van de totale bevolking van het dorp in kwestie;

Overwegende dat het Waals Gewest in wezen betoogt dat de verzoeksters alleen vage overwegingen uiten die geen concrete gegevens bevatten in verband met de plaatselijke gesteldheid, inzonderheid betreffende de ligging van hun respectieve huizen en de aard van de aangevoerde nadelen; dat het Gewest benadrukt dat de verzoeksters nalaten te bewijzen dat het project onverenigbaar is met het dorp, in aanmerking genomen dat het betrokken perceel gelegen is in een woongebied met een landelijk karakter; dat het Gewest daarop laat volgen dat de materiële en morele nadelen hypothetisch en te herstellen zijn;

Overwegende dat het nadeel dat de verzoekende partijen aanvoeren, voornamelijk datgene is dat voortvloeit uit de aanwezigheid van twee gebouwen met elk tien woningen in een woongebied met een landelijk karakter met verspreide bebouwing; dat zij vooral wijzen op de grootte van die gebouwen en op de hinder die de bewoning van die gebouwen dreigt te veroorzaken; dat, hoewel de hoogte en de algemene aanblik van de geplande gebouwen niet afsteken bij de bestaande bebouwde omgeving, het ingenomen grondoppervlak in verhouding tot het geheel van het perceel duidelijk groter is, net als het aantal woningen; dat die omstandigheden een toename van het verkeer kunnen veroorzaken op weinig aangepaste wegen; dat, hoewel niet onomstotelijk vaststaat dat de leefomgeving en de structuur van de bebouwing door het project in ongunstige zin gewijzigd zullen worden, noch dat het project verkeersproblemen zal doen ontstaan, het risico bestaat dat het project wél zulke gevolgen zal hebben en het aangevoerde nadeel zeker ernstig is; dat het nadeel, dat verband houdt met het optrekken van gebouwen van die omvang, moeilijk te herstellen is, aangezien het onzeker is dat de gebouwen zullen worden gesloopt in het geval de vergunning vernietigd wordt;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, die vervuld moeten zijn opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan worden bevolen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning die op 24 december 1997 door het college van burgemeester en schepenen van Geldenaken is afgegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid S.V.M. INVEST, met het oog op het optrekken van twee meergezinswoningen op een perceel gelegen te (1370) Jauchelette, rue de la Dîme en rue du Bocage, sectie B-30 F.

Artikel 2.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op zestien juni 1900 achtennegentig door :

de Hr. LEROY, staatsraad, wnd. voorzitter,
de Hr. BOSQUET, toegevoegd griffier.

De toegevoegd Griffier, De wnd. Voorzitter,

E. BOSQUET.

M. LEROY.

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