

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 74.518 van 24 juni 1998
in de zaak A. 72.296/X-7075.**

In zake : 1. Els BOSCHMANS,
2. Martine OOSTERLINCK,
3. Aloïs PEETERS,
4. Lieve VAN DIJCK,
5. Ann VLIETINCK,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat J. BUYSE,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Ernest Allardstraat 35-37

tegen :

1. de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 20A,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3010 LEUVEN-KESSEL-LO,
Tiensesteenweg 275.

tussenkommende partij :

Patrick VANDENBEMPT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BERGE,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Naamsestraat 39, bus 1.

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 Els BOSCHMANS,
Martine OOSTERLINCK, Aloïs PEETERS, Lieve VAN DIJCK en
Ann VLIETINCK op 17 januari 1997 hebben ingediend om de
schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 19 mei 1994 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij
aan de heer en mevrouw DE VLIES p/a Patrick
VANDENBEMPT een vergunning wordt afgegeven tot

wijziging voor lot III van de verkavelingsvergunning van 14 februari 1963 gelegen aan de Snekpestraat 79 te Leuven/Kessel-Lo,

2. het besluit van 21 maart 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan Patrick VANDENBEMPT vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een woning op lot III van voornoemde verkaveling;

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

Gelet op het arrest nr. 71.756 van 11 februari 1998, waarbij het verzoek tot tussenkomst van Patrick VANDENBEMPT in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de vordering tot schorsing niet kennelijk onontvankelijk wordt verklaard, de debatten worden heropend en het door de Auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt belast met het verder onderzoek van de zaak;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 april 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 mei 1998;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BUYSE, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat D. SOCQUET die, loco Advocaat B. BEELEN verschijnt voor

de eerste verwerende partij, van Advocaat P. DECLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat J. BERGE, die verschijnt voor de tussenkomen- de 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;

Overwegende dat verzoekers met betrekking tot de ontvankelijkheid *ratione temporis* van de vordering laten gelden dat zij bij het begin van de zomervakantieperiode 1996 hebben vastgesteld dat op het perceel 117c² en op een aanpalend perceel hoogstammige bomen werden gekapt en grond werd aangevoerd, dat zij toen niet vermoedden dat het om de uitvoering van een bouwvergunning zou gaan, dat, toen waterschade optrad eind augustus 1996, zij op het Leuvense stadhuis een afschrift van de verkavelingsvergunning van 14 februari 1963 verkregen, dat het bestaan van een latere gewijzigde verkavelingsvergunning werd verzwegen, dat inzage werd verkregen van de bouwvergunning van 21 maart 1996, doch geen inzage in de bouwplannen, dat deze bouwvergunning geen enkele verwijzing naar enige verkavelingsvergunning of wijziging van verkavelingsvergunning vermeldt, dat de bouwvergunning geen bebouwbare oppervlakte vermeldt en de op dat ogenblik uitgevoerde werken enkel funderingsplaten omvatten over een oppervlakte die de visu overeenstemt met de 180 m² bebouwbare oppervlakte voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1963, dat dus geen der verzoekers op dat ogenblik kon vermoeden dat de bouwvergunning betrekking had op een grotere oppervlakte dan de in de oorspronkelijke

verkavelingsvergunning van 1963 voorziene 180 m²; dat verzoekers daaraan toevoegen :

"Vermits verzoekers in eerste orde de verkavelingswijziging aanvechten waarvan zij pas op 21.11.1996 daadwerkelijk kennis kregen, kan de verjaring niet worden gerekend vanaf het ogenblik waarop verzoekers kennis konden krijgen van de bouwvergunning dd. 21.03.1996, waarvan het bestaan reeds kon blijken uit de aanvang der bouwwerkzaamheden eind augustus/begin september";

Overwegende dat artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt dat derden belanghebbenden gedurende ten minste twee dagen per week, door de gemeentebesturen te bepalen, op het gemeentehuis inzage kunnen nemen van de inhoud van de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen; dat verzoekers, toen zij van de tweede bestreden beslissing kennis hebben genomen ten gemeentehuize, daaruit niet konden afleiden dat de verkavelingsvergunning van 14 februari 1963 inmiddels werd gewijzigd bij het eerste bestreden besluit; dat inderdaad de bouwvergunning -die overigens niet op het voorgeschreven formulier is verleend- niet verwijst naar de verkavelingsvergunning; dat in de gegeven omstandigheden, geredelijk kan worden aangenomen dat aan verzoekers evenmin inzage van de bouwplannen werd verleend;

Overwegende dat uit wat voorafgaat, volgt dat de vordering tot schorsing niet te laat is ingesteld; dat de exceptie die de verwerende partijen en de tussenkomende partij in dat verband opwerpen niet gegrond is;

Overwegende dat de gronden van verzoekers, ofwel palen aan het bouwperceel, ofwel gelegen zijn aan de overzijde van de straat; dat zij hierdoor alleen

reeds van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de excepties die in dit verband worden opgeworpen, niet kunnen 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 het tweede middel de eerste bestreden beslissing o.m. verwijt niet te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"Doordat het besluit van 19 mei 1994 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 14 februari 1963 ter motivering uitsluitend het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt.

(...)

En terwijl, de motivering die erin bestaat, na verwijzing naar de geldende reglementering, het advies van de gemachtigde ambtenaar louter aan te halen of bij te voegen, niet voldoet aan de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 opgelegde motiveringsplicht, die bepalen dat de beslissing de juridische en feitelijke overwegingen die eraan ten grondslag liggen op een afdoende wijze moet bevatten, omdat daardoor enkel de in artikel 45, § 4, van de Stedenbouwwet opgelegde verplichting tot overname van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt nagekomen.

(...)

(en doordat) het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw, zoals het in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven dd. 19 mei 1996 is overgenomen, luidt als volgt :

'gelet op het bijgevoegd ontwerp, de grootte van het achterliggend lot (ca. 53 a) en de bebouwde oppervlakte minder dan 10 % bedraagt, brengt de

voorgestelde wijziging de goede ordening van het gebied niet in het gedrang mits

- als bestemming een éénsgezinswoning wordt voorzien;
- de maximale kroonlijsthoogte 3,00 m bedraagt;
- er geen afzonderlijke bijgebouwen worden toegelaten;
- de afstand tot de perceelsgrens min. 8 meter bedraagt.

aldus gunstig onder de gestelde voorwaarden'.

(en doordat) dit advies een louter pasklare formulering (is) die enkel uit de grootte van het lot en de bebouwde oppervlakte van minder dan 10 % afleidt dat de voorgestelde wijziging de goede ordening van het gebied niet in het gedrang brengt, zonder maar enigszins rekening te houden met de plaatselijke ordening in de omgeving van het perceel, de toestand en bestemming van de zone (...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"(...)

Dat in artikel 1 duidelijk wordt gesteld dat vooreerst de voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar zoals deze werden geformuleerd in zijn advies volledig worden overgenomen, en aldus eigen worden gemaakt aan het stadsbestuur doch daarenboven worden bijkomende voorwaarden opgelegd zo ondermeer dient (lees: dienen) bij de bouwaanvraag rekening gehouden te worden met de bouwverordening die betrekking heeft op de beplantingen, en dient op het inplantingsplan de bestaande en de te rooien bomen aangeduid te worden.

Daarenboven legt het College het verbod op om de verkaveling uit te voeren in fazen.

Inzake dient tevens verwezen te worden naar het schrijven van het College van Burgemeester en Schepenen gericht aan de gemachtigde ambtenaar van 7 april 1994 waarin het College uitdrukkelijk bepaalt dat zij in zitting van 31 maart 1994 de zaak grondig hebben onderzocht met betrekking tot de wijziging van de maximaal bebouwbare oppervlakte van 480 m² in plaats van 180 m² en waarbij zij een gunstig advies uitbrengen onder de volgende voorwaarden : enkel bestemd voor een ééngezinswoning waaronder afzonderlijke bijgebouwen zijn in toegelaten, de afstand van het gebouw tot de perceelsgrenzen tenminste 5 meter bedraagt, maximale kroonlijsthoogte 3,50 meter bedraagt waaronder bij de bouwaanvraag dient rekening gehouden te worden met de bouwverordening met betrekking tot de beplantingen.

(...)"

Overwegende dat de tweede verwerende partij
antwoordt :

"(...)

Het is duidelijk uit de bewoordingen die de beslissende overheid heeft gebruikt en de overgenomen bewoordingen van het advies van de gemachtigde Ambtenaar dat de beslissende overheid zich een duidelijk beeld heeft kunnen vormen van de overeenstemming van de gewijzigde vergunning met de plaatselijke goede ordening van het gebied.

De gemachtigde ambtenaar heeft in zijn advies te kennen gegeven waarom volgens hem de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, nl. omdat de bebouwde oppervlakte minder dan 10 % van het perceel betreft en onder de voorwaarden :

- dat als bestemming een ééngezinswoning wordt voorzien
- dat de maximale kroonlijsthoogte 3 meter bedraagt
- dat er geen afzonderlijke bijgebouwen worden toegelaten
- dat de afstand tot de perceelsgrens minstens 8 meter bedraagt

Het is onder deze voorwaarden van (lees : dat) de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies verleende";

Overwegende dat de tussenkomende partij de verwerende partijen bijvalt;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen :

"Art. 2. De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art. 3. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Zij moet afdoende zijn";

Overwegende dat de eerste bestreden beslissing verwijst naar de aanvraag, naar de stedenbouwwet, naar artikel 123 van de nieuwe gemeentewet, en naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen; dat zij vervolgens vaststelt dat er voor het gebied

waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen; dat voorts wordt verwezen naar "de gemeentelijke bouwverordening"; dat de eerste bestreden beslissing tenslotte het beschikkend gedeelte overneemt van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dat luidt als volgt :

"Gelet op het bijgevoegd ontwerp, de grootte van het achterliggend lot ($\pm$ 53a) en de bebouwde oppervlakte minder dan 10 % bedraagt, brengt de voorgestelde wijziging de goede ordening van het gebied niet in het gedrang mits :

- als bestemming een ééngezinswoning wordt voorzien;
- de maximale kroonlijsthoogte 3,00 m bedraagt;
- er geen afzonderlijke bijgebouwen worden toegelaten;
- de afstand tot de perceelsgrenzen minimum 8 m bedraagt;

aldus GUNSTIG onder de gestelde voorwaarden";

Overwegende dat artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, artikel 45 van dezelfde wet mede van toepassing verklaart op de verkavelingsvergunning; dat dit artikel bepaalt dat zolang voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, de vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de door Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, "de gemachtigde ambtenaar" genoemd, dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen, dat de gemachtigde ambtenaar nagaat of zijn advies in acht genomen werd en, zo niet, de

beslissing van het college van burgemeester en schepenen schorst;

Overwegende dat de bij de genoemde wetsbepaling aan het college van burgemeester en schepenen opgelegde verplichting het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar over te nemen in de beslissing waarbij het over de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning beslist, ertoe strekt het toezicht van de gemachtigde ambtenaar op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen mogelijk te maken; dat de gemachtigde ambtenaar immers op zicht van de vergunning moet kunnen nagaan of deze overeenstemt met het gegeven advies en, zo niet, of er grond is de vergunning te schorsen; dat evenwel het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college ervan niet ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- is tegemoet gekomen; dat het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen; dat, in het geval dat het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen dit in zijn beslissing over de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning dan ook met zoveel woorden vermeldt; dat dit terzake niet het geval is; dat de in het beschikkend gedeelte van de bestreden vergunning opgelegde verplichting de

voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven of het verbod de verkaveling in fazen uit te voeren, de afgifte van de vergunning niet lijken te verantwoorden; dat het eerste onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat in het vijfde middel verzoekers het tweede bestreden besluit verwijten te zijn genomen met schending van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 tot bepaling van de vorm der beslissingen met betrekking tot de bouwvergunningen en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"Doordat de bouwvergunning dd. 21 maart 1996 geen verwijzing bevat naar een verkavelingsvergunning of wijziging van verkavelingsvergunning.

Terwijl volgens art. 1 van het K.B. van 6 februari 1971 de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van bouwvergunningen op straffe van nietigheid moeten worden genomen met gebruik van de voorgeschreven formulieren, en het voorgeschreven modelformulier B voor de aflevering van bouwvergunningen de vermelding oplegt van de verkavelingsvergunning en -wijziging waarop de bouwvergunning is gesteund.

Aangezien deze formaliteit bestemd is om de controle op de naleving van de opgelegde procedure mogelijk te maken, is het niet respecteren ervan des te meer een substantieel vormgebrek omdat daardoor verborgen werd gehouden dat de bouwvergunning gesteund is op een verkavelingswijziging die op onwettige wijze afwijkt van de voorschriften van het gewestplan.

En terwijl art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen de motivering van de akte op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Door het niet vermelden van de verkavelingsvergunning- en wijziging wordt in de beslissing tot het afleveren van de bouwvergunning in afwijking van de voorschriften van het gewestplan het meest essentiële element weggelaten dat aan de beslissing ten grondslag ligt";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt "dat verzoekende partijen het volledige bouw-dossier hebben kunnen inkijken (en dat) uit de lezing van het verzoekschrift van verzoekende partijen over-duidelijk blijkt dat zij zeer goed ingelicht zijn over de feitelijke elementen van het dossier, zodanig dat in deze onmogelijk kan worden geconcludeerd tot een schen-ding van de motiveringswet";

Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij de eerste verwerende partij bijtreden;

Overwegende dat krachtens artikel 1 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 tot bepaling van de vorm der beslissingen met betrekking tot de bouwver-gunningen de tweede bestreden beslissing "op straffe van nietigheid" genomen diende te worden met gebruikmaking van het formulier B, waarvan het model bij genoemd besluit is gevoegd; dat niet wordt betwist dat de tweede bestreden beslissing niet op het voorgeschreven formu-lier is verleend en dat zij niet verwijst naar de verkavelingsvergunning en dat zij enkel verwijst naar de aanvraag, naar de wet van 29 maart 1962 houdende organi-satie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, naar artikel 123 van de nieuwe gemeentewet, naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen en naar "de gemeentelijke bouwverordening"; dat de bedoelde beslissing dienvolgens de redenen die haar verantwoorden, niet lijkt te vermelden; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers op goede gronden wijzen op de vermindering van hun uitzicht, de aantasting van de groene omgeving

en van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat de bemerkingen van de verwerende partijen en van de tussenkomende partij dat ondertussen een tweede of mogelijk een derde bouwvergunning in de plaats zijn gekomen van de tweede bestreden beslissing, niet relevant zijn; dat de tweede bestreden beslissing immers niet is ingetrokken en derhalve uitvoerbaar is; 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 om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging toe te wijzen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van :

1. het besluit van 19 mei 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan de heer en mevrouw DE VLIES p/a Patrick VANDENBEMPT een vergunning wordt afgegeven tot wijziging voor lot III van de verkavelingsvergunning van 14 februari 1963 gelegen aan de Sneppestraat 79 te Leuven/Kessel-Lo,
2. het besluit van 21 maart 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan Patrick VANDENBEMPT vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een woning op lot III van voornoemde verkaveling.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vierenwintig juni
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.