**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 77.367 van 3 december 1998**
**in de zaak A. 78.963/X-8211.**

In zake : Henri VAN MOL,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34

tegen :

1. de stad AALST,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Henri VAN MOL op 15 juni 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 15 mei 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan de c.v. DE BOUWMEESTER de vergunning wordt afgegeven tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 1120 bij besluit van 15 oktober 1990 afgegeven voor een grond gelegen aan de Restertstraat te Aalst (Nieuwerkerken), kadastraal bekend Sectie B nr. 461e;
2. het besluit van 24 juni 1996 van hetzelfde college waarbij aan de c.v. DE BOUWMEESTER de vergunning wordt afgegeven voor het "bouwen van twee woningen" op de loten 1 en 2 van voornoemde verkaveling;
3. het besluit van 30 juni 1997 van hetzelfde college waarbij de geldigheidsduur van voornoemde bouwvergunning van 24 juni 1996 met één jaar wordt verlengd;

Gezien het verzoekschrift dat Henri VAN MOL op 15 juni 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van dezelfde besluiten;

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 Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag over de vordering tot schorsing opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gelet op de beschikkingen van 2 oktober 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 oktober 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor verzoeker, van Juridisch Adviseur L. DE MOOR, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat S. DE WOLF verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997 in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat het beroep laattijdig is, dat verzoekers raadsman op 21 april 1998 om inzage van het dossier heeft verzocht en op 26 mei 1998 het dossier heeft ingekeken, dat verzoeker op het ogenblik dat hij om inzage van het dossier heeft verzocht duidelijk op de hoogte was van het feit dat een vergunning bestond, dat men er aldus van kan uitgaan dat hij minstens een paar dagen voordien, zoniet één jaar of meer op de hoogte was van de bouwplannen, minstens van de verkaveling, nu men er mag van uitgaan dat de aanvraag om wijziging van de verkaveling werd voorafgegaan door opmetingen ter plaatse, dat de aanvraag tot verlenging van de bouwvergunning mede werd ondertekend door Geert HAMERYCKX voor wiens rekening één van de woningen of allebei zullen worden opgetrokken, en deze de woning zeker niet zal hebben gekocht of er een optie op hebben genomen zonder ter plaatse te zijn geweest, dat een oplettend persoon dan ook eerder dan 16 april 1998 zou hebben opgemerkt dat er een en ander gaande was op het perceel, gelegen rechtover zijn eigen woning, dat zelfs indien men aanneemt dat verzoeker pas op 16 april 1998 kennis heeft genomen van de voorgenomen werken, dan nog het beroep laattijdig is ingesteld;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat het beroep laattijdig is in zover het gericht is tegen de besluiten van 15 mei 1995 en 24 juni 1996, en dat de bewering van verzoeker dat hij pas zeer recent kennis kreeg van deze vergunningen als totaal ongeloofwaardig overkomt;

Overwegende dat verzoeker stelt "pas zeer recent van het bestaan van deze vergunningen kennis (te

hebben gekregen) en wel door inzage van de desbetreffende documenten op de diensten van het Stadhuis te Aalst";

Overwegende dat vergunningen tot wijziging van een verkavelingsvergunning niet bekendgemaakt noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State gestelde termijn van zestig dagen ingaat de dag waarop zij kennis van de bestreden vergunning hebben of, gebruik makend van de hen door 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 geboden mogelijkheid, er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen; dat het zaak is van de partij die beweert dat de verzoekers sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep kennis hadden of konden hebben van de bestreden vergunning, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat bouwvergunningen evenmin bekendgemaakt noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in voormeld artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 gestelde termijn van zestig dagen ingaat de dag waarop zij kennis hebben van de bestreden bouwvergunning of, gebruik makend van de hen door voormeld artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 geboden mogelijkheid, er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen; dat wat bouwvergunningen betreft de derden belanghebbenden evenwel de verplichting hebben van bedoelde mogelijkheid gebruik te maken binnen een redelijke termijn die ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, er zich reken-

schap van dienen te geven dat krachtens de wet voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is en zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die beweert dat de verzoekers sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep kennis hadden of konden hebben van de bestreden bouwvergunning, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat zowel de eerste als de tweede verwerende partij in gebreke zijn gebleven enig bewijskrachtig gegeven bij te brengen ter staving van hun beweringen, waaruit moet blijken dat verzoeker méér dan zestig dagen vóór het instellen van het annulatie-beroep kennis had of kon hebben van de bestreden vergunningen; dat de excepties niet kunnen worden weerhouden;

Overwegende dat verzoeker ten aanzien van het eerste bestreden besluit in een derde middel de schending aanvoert van onder meer artikel 55, § 2, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat verzoeker dit middel uiteenzet als volgt :

"Eerste onderdeel

Art. 55, § 2 in fine voormeld bepaalt dat de beslissing tot verlening of weigering van de wijzigingsvergunning met redenen omkleed wordt.

In casu is dit hoegenaamd niet gebeurd, vermits op geen enkele wijze wordt opgegeven waarom wordt afgestapt van het oorspronkelijke principe -dat toch zijn bestaansreden had- dat op lot 2 slechts één eengezinswoning mocht worden opgericht, en dan nog wel een halfopen bebouwing, en vermits al evenmin wordt gezegd (voor zover dit de bewuste bedoeling zou zijn geweest, wat sterk wordt betwijfeld, zoals hierboven uiteengezet) waarom de 3/5-afstandsregel wordt verlaten.

Tweede onderdeel

De verplichting tot uitdrukkelijk motiveren impliceert dat de (bestreden) beslissing de feitelijke en juridische argumenten en gegevens moet

bevatten die op afdoende wijze overeenstemmen met de echte feitelijke en juridische elementen alsook concrete aan het specifieke dossier te toetsen eigen motieven die de onderbouw vormen van de gunstige beslissing die ten aanzien van de aanvrager werd getroffen.

Alleen reeds de 3/5den-afstandsregel houdt het bewijs in dat bovenvermelde principes niet werden nageleefd. De twee geplande woningen samen nemen zonder enige twijfel meer dan 3/5den van loten 2A en 2B samen in.

Nergens in de bestreden beslissing leest men of van de regel van de oorspronkelijke vergunning werd afgestapt en zo ja, waarom.

Meer nog : in de aangevochten beslissing vindt men nergens een overweging terug die opgeeft wat werd aangevangen met de vermelding in de aanvraag, die totaal verwarrend in het licht van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning spreekt van ’de totale bouwbreedte van lot 2B’ t.o.v. de ’totale perceelsbreedte’, waar de oorspronkelijke vergunning het heeft over ’de bouwbreedte dient te worden beperkt tot 3/5 van de perceelsbreedte’, die dan volledig lot 2 betreft.

Wat de aanvrager heeft bekomen is zeker een zeer ingrijpende afzwakking van de aanvankelijk opgelegde beperking, en uit de (afwezigheid van) motivering kan zeker niet worden afgeleid of dit bewust met afweging van de juiste concrete consequenties door de vergunningverlenende overheid werd gewild.

Concreet is de situatie immers de volgende:

- lot 2 A is 11 meter breed en zal worden volgebouwd;
- lot 2 B is 22,25 meter breed en zal over een breedte van 11,15 meter mogen worden bebouwd

Conclusie :
* 11,15 meter is iets minder dan 3/5 van 22,25 meter
* 11,15 + 11 meter is beduidend meer dan 3/5 van 22,25 + 11 meter

M.a.w. wordt alleen voor wat eerstgenoemd criterium aan de 3/5-regel voldaan, hoewel dit criterium, tot bewijs van het tegendeel, geen enkele vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden bestaansreden heeft";

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in

de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze "slechts van toepassing is op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen"; dat uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet van suppletoire aard is;

Overwegende dat het op het ogenblik dat het eerste bestreden besluit werd vastgesteld, geldende artikel 57, § 2, vierde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw -thans het door verzoeker aangevoerde artikel 55, § 2, vierde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996- bepaalt :

> "De beslissing tot verlening of weigering van de wijzigingsvergunning wordt met redenen omkleed";

dat deze bepaling een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat de bestreden beslissingen derhalve niet ten overvloede vallen onder de toepassing van laatstgenoemde wet;

Overwegende dat het bestreden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning verwijst naar de aanvraag, naar de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, naar artikel 123 van de "gemeentewet", en naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaan-

vragen; dat het vervolgens vaststelt dat er voor het gebied waarin de verkaveling is gelegen geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief, dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend, dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (...), 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 het voorts verwijst naar "de algemene verkavelingsverordening(en) en/of de gemeentelijke verkavelingsverordening" en naar "de algemene bouwverordeningen en/of de gemeentelijke bouwverordening"; dat het eerste bestreden besluit ten slotte het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar vermeldt, dat luidt als volgt :

> "GUNSTIG: voor de wijziging van kavel 2 in twee kavels 2A en 2B tot oprichting van de voorgestelde gesloten en halfopen ééngezinswoning";

Overwegende dat artikel 45, § 1, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat krachtens artikel 57, § 1, eerste lid, van dezelfde wet van toepassing is op een verkavelingsvergunning, bepaalt dat zolang voor het gebied waarin het goed begrepen 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 de Minister -thans de Vlaamse regering- gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, verder "de gemachtigde ambtenaar" genoemd; dat luidens § 4 van hetzelfde wetsartikel de vergunning het beschikkend

gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen en de gemachtigde ambtenaar onder meer 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 bepalingen 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 verkavelingsaanvraag 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 er niet van ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een aanvraag tot wijziging van een 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 motivering 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 motiveringsplicht op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen dit in zijn beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt; dat dit terzake niet het geval

is; dat het middel ten aanzien van het eerste bestreden besluit kennelijk gegrond is;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning van 24 juni 1996 en het bestreden besluit tot verlenging van deze bouwvergunning van 30 juni 1997 hun rechtsgrond vinden in het onwettig bevonden bestreden besluit van 15 mei 1995 tot wijziging van de verkavelingsvergunning; dat deze beslissingen eveneens dienen te worden vernietigd;

Overwegende dat het gegrond bevonden middel leidt tot de vernietiging van de drie bestreden beslissingen; dat er geen grond is om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging,

**B E S L U I T :**

**Artikel 1.**

Vernietigd worden :

1. het besluit van 15 mei 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan de c.v. DE BOUWMEESTER de vergunning wordt afgegeven tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 1120 bij besluit van 15 oktober 1990 afgegeven voor een grond gelegen aan de Restertstraat te Aalst (Nieuwerkerken), kadastraal bekend Sectie B nr. 461e;
2. het besluit van 24 juni 1996 van hetzelfde college waarbij aan de c.v. DE BOUWMEESTER de vergunning wordt afgegeven voor het "bouwen van twee woningen" op de loten 1 en 2 van voornoemde verkaveling;
3. het besluit van 30 juni 1997 van hetzelfde college waarbij de geldigheidsduur van voornoemde bouwvergunning van 24 juni 1996 met één jaar wordt verlengd.

**Artikel 2**.

Er is geen grond om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing.

**Artikel 3**.

De kosten van het geding, bepaald op zevenduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie december 1900 achtennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

**De griffier,** **De voorzitter,**

**A. EYLENBOSCH.** **J. BOVIN.**