

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.014 van 9 augustus 1999
in de zaak A. 81.304/X-8563.**

In zake : 1. Raphaël PETERS,
2. Rejane DE CASTRO,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. STRYCKERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Diestersteenweg 198-200

tegen :

1. de stad HASSELT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. LAMON,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Leopoldplein 40,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. KNAEPS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Willekensmolenstraat 72, bus 1 & 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Raphaël PETERS en Rejane DE CASTRO op 27 november 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij aan Leontine LENAERTS de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "handelspand met 2 appartementen" aan de Paardsdemerstraat 21 te Hasselt op een perceel, kadastraal bekend Sectie H, nr. 165f;

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 Adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 22 maart 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 mei 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. STRYCKERS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat H. LAMON, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat S. VAN GEETERUYEN die, loco Advocaat B. KNAEPS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat verzoekers eigenaars en bewoners zijn van een handelspand, gelegen aan de Paardsdemerstraat 23 te Hasselt; dat verzoekers op 6 juli 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de bouwvergunning hebben verkregen voor het verbouwen van dit pand; dat deze vergunning omvat : een gelijkvloers bestaande o.a. uit een herberg, een eerste verdieping met een "duplex-cafee" en een slaapkamer en badkamer, en een tweede verdieping in het zadeldak met een slaapkamer, eetkamer en keuken, evenals, aan de rechterzijde, een dakterras van circa 6 meter op 2 à 2,5 meter, vanaf een bouwdiepte van circa 6,5 meter en op een hoogte van circa 6 meter,

dat licht en uitzicht biedt aan de eetkamer; dat de toenmalige eigenaar van het pand waarvoor de thans bestreden bouwvergunning werd verleend, zijn akkoord met deze verbouwingen heeft verleend; dat Leontine LENAERTS op 11 juni 1998 namens de n.v. LVM bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een bouwaanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een handelspand met feestzaaltje en twee appartementen op het perceel, aan de rechterzijde palend aan verzoekers' eigendom; dat het ontworpen hoofdgebouw een bouwdiepte heeft van circa 12 meter en dit tot op een hoogte van circa 9,5 meter; dat het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 1998 een "voorwaardelijk gunstig" pre-advies heeft uitgebracht "gezien de appartementen toegankelijk zijn via een aparte ingang en het handelspand aansluit met de aangrenzende bebouwing rechts", mits het advies van de brandweer en van het toegankelijkheidsbureau te volgen, en de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren af te werken "met een gevelsteen"; dat de gemachtigde ambtenaar op 12 augustus 1998 een gunstig advies heeft uitgebracht, mits "de materialen zo te kiezen dat na voltooiing der werken een uniform geheel bekomen wordt", op grond van volgende overwegingen :

"Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het bij koninklijk besluit van 03/04/1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.2.3 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp de uitbreiding en verbouwing beoogt van een bestaande woning en dat het hiermee een voldoende harmonisch geheel vormt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Hasselt op 25 juni 1998 terzake voorwaardelijk gunstig advies verleende";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 20 augustus 1998 de bouwvergunning heeft verleend op grond van "de motivatie en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar", mits "de materialen zo te kiezen dat na voltooiing der werken een uniform geheel bekomen wordt", het advies van de brandweer stipt te volgen, en als bijkomende voorwaarden dat er "slechts één handelszaak (kan) ondergebracht worden in dit pand", dat de kelder "enkel als opslagruimte (mag) gebruikt worden", en dat "de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muur dienen afgewerkt te worden met een gevelsteen";

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat "blijkens het verzoekschrift dat door verzoekende partijen wordt neergelegd, (...) enkel de bouwvergunning, zoals getroffen door de gemeente HASSELT (wordt) aangevochten, en niet het (gunstig) advies van de Gemachtigde Ambtenaar van de afdeling ROHM van de provincie Limburg", en dat "het derhalve gepast voorkomt dat de Gemachtigde Ambtenaar, buiten zake wordt gesteld";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel niet gelegen is binnen het gebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, zodat de bestreden bouwvergunning krachtens artikel 43, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, "niet (kan) worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar"; dat het

gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar derhalve een noodzakelijke voorwaarde is voor de afgifte van de bouwvergunning; dat de gemachtigde ambtenaar optreedt als orgaan van het Vlaamse Gewest; dat bovendien blijkt dat het enige middel wettigheidskritiek bevat op het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat er dienvolgens geen reden is om "de gemachtigde ambtenaar" buiten de zaak te stellen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij eveneens opwerpt dat de vordering laattijdig is ingesteld, dat de bouwvergunning dagtekent 20 augustus 1998, terwijl de vordering slechts op 31 november 1998 ter griffie werd neergelegd, dat verzoekers bijzonder nalatig zijn geweest met het kennisnemen van de vergunning, hetgeen zij, volgens eigen verklaring, pas hebben gedaan op 21 oktober 1998, dat verzoekers aldus de redelijke termijn waarbinnen een normaal en zorgvuldig handelend persoon geacht moet worden zich te informeren, hebben overschreden;

Overwegende dat verzoekers in de vordering tot schorsing ten aanzien van de ontvankelijkheid ratione temporis hebben verklaard wat volgt :

"De vordering is ontvankelijk ratione temporis omdat verzoekers op 21 oktober 1998 kennis hebben gekregen van de betreffende bouwvergunning door de opmaak van een proces-verbaal van plaatsbeschrijving van hun eigendom, voor aanvang der werken door de aannemer van de werken, de n.v. Gebroeders CLAES; de vordering is bijgevolg tijdig ingesteld.

Het ondertussen afgebroken pand heeft meerdere jaren leeggestaan, er werd geen bouwaanvraag uitgehangen";

Overwegende dat bouwvergunningen noch 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 bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, 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 om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat op derden belanghebbenden de verplichting rust om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de tweede verwerende partij in gebreke blijft enig concreet gegeven bij te brengen waaruit kan blijken dat verzoekers er zich op een eerdere datum dan 21 oktober 1998 rekenschap hadden dienen van te geven dat er een bouwvergunning voor het betrokken pand was verleend; dat de exceptie niet kan 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, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een enig middel de schending aanvoeren van "de algemene motiveringsverplichting en in het bijzonder van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996", en "van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het redelijkheidsbeginsel"; dat zij in het tweede onderdeel van het middel doen gelden dat voornoemde motiveringsverplichting werd geschonden door niet te onderzoeken of een beoordeling aan te geven waarom de bouwaanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat uit het het feitenrelaas, het bijgebrachte plan en de foto's blijkt dat zij over een regelmatig vergund dakterras met zuid-west oriëntatie beschikken via hetwelk hun woonruimte het buitenlicht ontvangt, dat het voorheen bestaande gebouw het gebruik en genot van dit terras en van de lichtinval in de woonruimte op geen enkele wijze heeft gehinderd, dat de bestreden bouwvergunning "op geen enkel punt of in geen enkele overweging (doet) blijken van een stedenbouwkundige beoordeling van het betroffen ruimtelijk gebied, waaronder het pand van verzoekers", dat het "geen enkele appreciatie in(houdt) van de specificiteiten van deze omgeving en de daaraan verbonden beoordeling waarom het project zou voldoen aan een goede plaatselijke ordening";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat zowel uit het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen, dat werd verleend

"gezien het handelspand aansluit met de aangrenzende bebouwing rechts" als uit de voorwaarden opgelegd in de bouwvergunning blijkt dat de overheid zich wel degelijk een opvatting heeft gevormd over de plaatselijke ordening, en dat het college van burgemeester en schepenen aldus op afdoende wijze rekening heeft gehouden met de elementen die eigen zijn aan de situatie ter plaatse;

Overwegende dat de tweede verwerende partij op grond van dezelfde argumentatie antwoordt dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat uit deze formele motiveringsverplichting volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden; dat krachtens voornoemd artikel 3 de opgelegde motivering "afdoende" moet zijn; dat aan de door voornoemde bepaling voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de bouwvergunning duidelijk en concreet de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waardoor zij is verantwoord;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN MOTIVEERT ZIJN STANDPUNT ALS VOLGT :

De motivatie en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar worden volledig bijgetreden en hiermee als herhaald beschouwd";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen aldus op het eerste gezicht de motieven van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar tot de zijne heeft gemaakt om de gevraagde bouwvergunning te verlenen; dat het bestreden besluit geen bijkomende motieven van het college lijkt te bevatten; dat de opgelegde voorwaarden, met name het advies van de brandweer stipt te volgen, slechts één handelszaak onder te brengen in het pand, de kelder enkel als opslagruimte te gebruiken en de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muur af te werken met gevelsteen, geen elementen van beoordeling van de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening lijken te bevatten;

Overwegende dat het advies van de gemachtigde ambtenaar, na te hebben overwogen dat er voor het betrokken gebiedsdeel geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin een behoorlijk vergunde verkaveling, en dat de voorgestelde bestemming in overeenstemming is met de gewestplanbestemming "woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde", met betrekking tot de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met de goede plaatselijke aanleg, overweegt wat volgt :

"Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp de uitbreiding en verbouwing beoogt van een bestaande woning en dat het hiermee een voldoende harmonisch geheel vormt";

Overwegende dat deze motivering op het eerste gezicht enkel vage algemeenheden en stijlformules bevat; dat dergelijke algemeenheden en stijlformules geen "afdoende" motivering in de zin van voornoemd artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 van de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met de goede plaat-

selijke aanleg lijken te kunnen zijn; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden dat hun woonkamer-eethoek-kookhoek zich op de tweede verdieping bevindt, en het daglicht uitsluitend ontvangt via twee grote vensters welke op het zuidwest georiënteerd dakterras uitgeven, dat de achterbouw van het voordien op het bouwperceel bestaande gebouw lager was dan dit terras waardoor zij ongehinderd zicht, licht en zon konden genieten, dat het bestreden besluit vergunning verleent voor het oprichten van een gebouw met 2 verdiepingen over een diepte van 14 meter, waardoor tegen hun terras een doorlopende muur wordt gebouwd met een hoogte vanaf de vloer van het terras van 5 meter, waardoor er een donkere "schacht" ontstaat die niet alleen het dakterras licht en bezonning zal ontnemen en het normale gebruik ervan zal verhinderen, maar tevens hun woonruimte volledig in het duister zal hullen, en dat een eventueel herstel na vernietiging van de vergunning, gezien de administratieve praktijk, jarenlang zal uitblijven zodat zij gedurende vele jaren zullen geconfronteerd blijven met een tot donkere luchtschacht herschapen terras en een verduisterde woonruimte;

Overwegende dat uit verzoekers' uiteenzetting, die door de verwerende partijen niet wordt betwist, voldoende blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat niet wordt betwist dat verzoekers' woning, inclusief het betrokken dakterras, werd opgericht op grond van een op 6 juli 1995 -met akkoord van de aanpalende eigenaar- verkregen bouwvergunning die definitief en derhalve onaantastbaar is geworden; dat derhalve de opwerpingen van de verwerende partijen ter weerlegging van het

aangevoerde nadeel niet kunnen worden aangenomen waar zij stellen dat het aangevoerde nadeel het gevolg is van verzoekers' eigen handelen door de in de artikelen 678 en 680 van het Burgerlijk Wetboek voorziene afstand van 1,9 m niet te respecteren, en dat het akkoord van de vorige eigenaar de huidige eigenaar niet blijvend kan beperken in zijn eigendomsrechten; dat het uiteengezette nadeel ernstig is en moeilijk te herstellen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij aan Leontine LENAERTS de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een "handelspand met 2 appartementen" aan de Paardsdemerstraat 21 te Hasselt op een perceel, kadastraal bekend Sectie H, nr. 165f.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen augustus 1900 negenennegentig, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.