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. 83.100 van 25 oktober 1999

A. 85.910/XIII-1263

In zake : **PILAWSKI** Ceslaw,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jean-Luc BRANDENBERG,
advocaat,
rue Louvrex 55-57
4000 Luik,

tegen :

1. de Stad Wezet,

2. het Waals Gewest,

vertegenwoordigd door zijn Regering,
dat woonplaats heeft gekozen bij Mr. Pierre LAMBERT,
advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

Tussenkomende partij :

de Naamloze Vennootschap VISIMMO,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Francis HAUMONT,
Mr. Michel SCHOLASSE en
Mr. Bernard PAQUES, advocaten,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Waver.

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

Gezien de vordering die Ceslaw PILAWSKI op 4 augustus 1999 heeft ingesteld met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning

die door het college van burgemeester en schepenen van de stad Wezet op 9 februari 1998 is verleend aan de naamloze vennootschap VISIMMO voor het optrekken van twee flatgebouwen op een goed gelegen te Wezet, rue de Dalhem, kadastraal bekend sectie C, nr. 707c;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoeker de nietigverklaring van dezelfde handeling vordert;

Gezien het op 24 augustus 1999 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap VISIMMO vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding;

Gezien de nota's met opmerkingen en de administratieve dossiers van de verwerende partijen;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, eerste auditeur - afdelingshoofd bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 30 september 1999, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 12 oktober 1999 om 9.30 uur;

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

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. C. WESTHOF, loco Mr. J.-L. BRANDENBERG, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, van Mr. C. COLLARD, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, en van Mr. L.

DEHIN, loco Mr. Fr. HAUMONT, Mr. M. SCHOLASSE en Mr. B. PAQUES, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer QUINTIN, eerste auditeur - afdelingshoofd;

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 de vordering tot schorsing :

1. Ceslaw PILAWSKI is eigenaar van een woonhuis te Wezet, rue du Roua 11, dat hij zelf bewoont. Op 3 juni 1994 heeft hij een terrein gekocht dat deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor op 3 januari 1993 door het college van burgemeester en schepenen van Wezet een vergunning is afgegeven aan de naamloze vennootschap IMMO BASSE MEUSE. Het pand is in 1997 gebouwd.

2. Op 17 april 1996 doet de naamloze vennootschap AUBEL ELAN bij het gemeentebestuur van Wezet een bouwaanvraag voor het optrekken van twee flatgebouwen op een terrein gelegen te Wezet, rue de Dalhem en kadastraal bekend sectie C, nr. 707c.

Het terrein ligt in een woongebied volgens het gewestplan van Luik, dat goedgekeurd is bij besluit d.d. 26 november 1987 van de Waalse Gewestexecutieve.

3. Op 17 juli 1996 schrijft de gemachtigde ambtenaar aan de stad Wezet dat het aanvraagdossier niet volledig is en dat het ontvangstbewijs overeenkomstig artikel 50, vierde lid, van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (WWROSP) als ongeschreven moet worden beschouwd.

Op 1 augustus 1996 worden de ontbrekende stukken, namelijk de aanzichten en het deugdelijk aangevulde voorafgaand milieu-effectrapport, aan de gemachtigde ambtenaar toegezonden.

4. Op 9 augustus 1996 brengt het directoraat-generaal Autowegen en wegen van het Waals Ministerie van Uitrusting en Vervoer over de bouwvergunning een ongunstig advies uit. Op 7 oktober 1996 brengt het opnieuw een ongunstig advies uit.

5. Op 20 september 1996 brengt ook de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit over de aanvraag om een vergunning; hij verwijst naar het advies van het Ministerie van Uitrusting en Vervoer.

6. Op 28 oktober 1996 zendt de stad Wezet gewijzigde plannen over aan de gemachtigde ambtenaar.

7. Op 9 januari 1997 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit.

8. Op 4 juli 1997 verkoopt de N.V. AUBEL ELAN het omstreden perceel aan de N.V. VISIMMO.

9. Tijdens zijn vergadering van 9 februari 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Wezet aan de N.V. VISIMMO de bouwvergunning die de N.V. AUBEL ELAN oorspronkelijk had aangevraagd. Die vergunning, die het onderwerp van de vordering tot schorsing is, luidt als volgt :

" Het college van burgemeester en schepenen :

Gelet op de bouwaanvraag van de N.V. AUBEL ELAN, rue Kierberg 8 te Aubel, betreffende een goed gelegen te Wezet, rue de Dalhem, kadastraal bekend sectie C, nr. 707c, met het oog op het optrekken van een flatgebouw;

Aangezien de N.V. VISIMMO, rue des Augustins 47 te Luik, het voormelde goed heeft aangekocht en het de bedoeling van de N.V. VISIMMO is daar het geplande pand op te trekken met naleving van de plannen die door de N.V. AUBEL ELAN zijn ingediend;

Aangezien het bericht van ontvangst van die aanvraag de datum van 17-04-96 draagt;

Gelet op de artikelen 301 tot 304 van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium waarbij de vorm der beslissingen met betrekking tot de bouwvergunningen wordt bepaald;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals die gewijzigd is bij artikel 71 van de voormelde wet;

Gelet op de artikelen 232 tot 239 en 247 tot 253 van het voornoemde Wetboek, waarbij het onderzoek en de openbaarmaking van bouwaanvragen worden geregeld;

(1) Aangezien er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(2) Aangezien het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een verkaveling waarvoor een vergunning is verleend;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Aangezien het dictum van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

GUNSTIG ADVIES - ZIJ HET VOORWAARDELIJK nr. 360.308 PW/RV van 09-01-97.

Het perceel in kwestie ligt in een woongebied volgens het gewestplan van Luik, dat goedgekeurd is bij Besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 26-11-87. Het perceel ligt bovendien aan gewestweg nr. 604.

Het project stemt overeen met de bepalingen van artikel 170 van het WWROSP.
Gelet op het advies van het college van burgemeester en schepenen van 07-06-96.
Gelet op de aanwijzingen vermeld in het voorafgaand milieu-effectrapport.
Gelet op de plannen die bij mijn diensten zijn ingeschreven op 04-11-96 en 28-11-96.

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De vergunninghouder dient de voorschriften na te leven die vastgesteld zijn door het bestuur der wegen, onverminderd elke met die voorschriften strijdige bepaling van deze vergunning.
De gevelstenen moeten eenkleurig donker bruinrood zijn.
Het perceel dient overeenkomstig artikel 47 van het WWROSP gelegen te zijn aan een weg met een toereikende uitrusting.

BESLUIT :

Art. 1 - De vergunning wordt verleend aan de N.V. VISIMMO, die :

1° de voorwaarden dient na te leven die vervat zijn in het hierna weergegeven advies van de gemachtigde ambtenaar;

2° binnen een termijn van zes maanden nadat een eerste flat betrokken is, over de volledige lengte van het perceel een stoep van ten minste 1,20 m breed dient aan te leggen in een bitumineuze stof;

3° het afvalwater dient te reinigen door een individuele waterzuiveringsinstallatie te plaatsen vooraleer ze een aanvraag om aansluiting op de openbare riolering indient, met het oog op een nauwgezette naleving van de verordeningsbepalingen van het besluit van de Waalse Regering van 08-12-94 houdende reglementering van de opvang van stedelijk afvalwater, zoals dat bekendgemaakt is in het Belgisch Staatsblad van 29-03-95.

Wanneer de individuele installatie aangebracht is, dient de aanvrager bovendien contact op te nemen met de gemeentelijke diensten om door de erkende controleur te laten vaststellen dat de installatie aan de voormelde bepalingen voldoet.

Dat betekent dat de geulen niet mogen worden dichtgegooid zolang de voormelde controle niet is uitgevoerd.

Ten slotte zal de vergunning om de installatie op de openbare riolering aan te sluiten pas worden verleend wanneer de installatie erkend is.".

10. Op 1 februari 1999 verlengt het college van burgemeester en schepenen de vergunning op verzoek van de N.V. VISIMMO voor een jaar.

11. Op 28 mei 1999 brengt de N.V. VISIMMO het college van burgemeester en schepenen ter kennis dat de werken op 31 mei aanvangen.

Op 7 juni 1999 staat het college de N.V. VISIMMO toe om de bouwplaats te betreden via buurtweg nr. 16;

Overwegende dat de naamloze vennootschap VISIMMO bij een op 24 augustus 1999 ingediend verzoekschrift vraagt als tussenkomende partij in het kort geding te mogen optreden; dat er grond bestaat om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing opwerpt; dat zij aanvoert dat, aangezien in januari 1999 op de plaats langs de rue de Dalhem een reclamebord was geplaatst waarop werd aangekondigd dat daar binnenkort een gebouw zou worden opgetrokken, verzoeker wel moest weten dat er een bouwproject bestond; dat zij daarop laat volgen dat verzoeker zich niet naarstig genoeg heeft geïnformeerd door het begin van de werken af te wachten; dat zij bijgevolg betoogt dat het beroep te laat is ingesteld;

Overwegende dat degene die beweert dat een beroep te laat is ingesteld daarvan het bewijs dient te leveren;

Overwegende dat de tussenkomende partij in casu niet aantoont dat meer dan zestig dagen voor het indienen van de vordering tot schorsing overeenkomstig artikel 51, § 4, van het WWROSP op het terrein een bericht is opgehangen met de melding dat de bestreden vergunning was afgegeven; dat de omstandigheid dat daar een reclamebord heeft gehangen om de verkoop van de ingerichte flats in beide bestreden gebouwen te

bevorderen op zich niet voldoende grond oplevert voor het vermoeden dat verzoeker van het bestaan van de vergunning op de hoogte was of daarvan op de hoogte moest zijn;

Overwegende dat verzoeker een eerste middel ontleent aan schending van artikel 247 (oud) van het WWROSP doordat omtrent de aanvraag geen openbaar onderzoek is gevoerd, terwijl de op te trekken gebouwen zes bouwlagen tellen en de omgeving voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat; dat hij betoogt dat het niet vereist is dat de eengezinswoningen reeds gebouwd zijn bij de indiening van de bouwaanvraag wanneer blijkt dat op de aanpalende terreinen eengezinswoningen moeten worden gebouwd;

Overwegende dat de tussenkomende partij beweert dat er bij de indiening van de bouwaanvraag slechts één eengezinswoning was, naast een flatgebouw van acht verdiepingen; dat zij van mening is dat, als de stelling van verzoeker wordt gevolgd, omtrent elk project voor het optrekken van een flatgebouw van vijf bouwlagen of meer een openbaar onderzoek zou moeten worden gehouden, aangezien de omgeving de bestemming van woongebied heeft gekregen; dat zij betoogt dat verzoeker geen belang heeft bij zijn aan schending van artikel 247 van het WWROSP ontleende middel, aangezien hij daar bij de indiening van de bouwaanvraag niet woonde;

Overwegende dat artikel 247, 1°, van het WWROSP, zoals het ten tijde van de feiten gold, bepaalde dat de bouwaanvragen betreffende "(het) bouwen of herbouwen van gebouwen met ten minste vijf bouwlagen, terwijl de bebouwing in de omgeving overwegend uit eengezinshuizen bestaat, alsmede (het) verbouwen van gebouwen waardoor deze in dezelfde toestand worden gebracht" openbaar moeten worden gemaakt op de wijze bepaald in de artikelen 249, 250 en 251;

Overwegende dat de omstandigheid dat het woord "eengezinshuizen" in het meervoud wordt gebruikt, impliceert dat een openbaar onderzoek alleen dan verplicht is wanneer er in de omgeving meer dan één eengezinswoning staat; dat de uitdrukking "uit eengezinshuizen bestaat" naar een feitelijke toestand verwijst en veronderstelt dat de woningen reeds gebouwd zijn, en dat het niet gaat om bouwgronden gelegen in een gebied waar eengezinswoningen mogen worden opgetrokken;

Overwegende dat, volgens de gewone betekenis van het woord, onder de "omgeving" van een plaats moet worden verstaan de ruimte rond die plaats; dat dit woord, in het kader van artikel 247, 1°, van het WWROSP, verwijst naar de woningen die opgetrokken zijn op de percelen rond het geplande gebouw;

Overwegende dat uit de artikelen 248 tot 253 van het WWROSP volgt dat het gemeentebestuur zich op het ogenblik waarop de bouwaanvraag is ingediend moet plaatsen om na te gaan of al dan niet aan die voorwaarde is voldaan;

Overwegende dat het ontvangstbewijs in casu is afgegeven op 17 april 1996; dat de gemachtigde ambtenaar op 17 juli 1996 geoordeeld heeft dat het dossier niet volledig was; dat het gemeentebestuur op 1 augustus 1996 de nieuwe plannen en het aangevulde voorafgaande milieu-effectrapport heeft overgezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die op 20 september 1996 een ongunstig advies heeft gegeven; dat niet vaststaat dat in augustus 1996 op de percelen rond datgene waarop de omstreden gebouwen zouden worden opgetrokken meer dan één eengezinswoning stond; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoeker een tweede middel aanvoert, dat hij als volgt verwoordt :

" Aangezien de verzoekende partij alle annulatiemiddelen moet aanvoeren, maar zij het volledige administratief dossier niet heeft kunnen inkijken, wenst zij, voorzover dienstig, de volgende argumenten uiteen te zetten :

1. Schending van artikel 247, 1°, van het WWROSP, dat bepaalt welke bouwaanvraagdossiers samengesteld en meegedeeld moeten worden, en op welke wijze.

De verzoekende partij maakt het grootste voorbehoud bij de wijze waarop de bouwaanvraag is gesteld en bij het aantal exemplaren dat aan de verwerende partij is gericht.

Voorts blijkt dat het dossier bijlange niet volledig was.

2. Schending van artikel 50 van het WWROSP, welk artikel bepaalt dat een ontvangstbewijs moet worden afgegeven als het dossier volledig is. Klaarblijkelijk heeft de verwerende partij de ontvangst gemeld op 17-07-96 hoewel het dossier niet volledig was. Het Waals Gewest heeft bevestigd dat dit ontvangstbewijs nietig is en dat de procedure van vooraf aan moest worden hervat. Blijkbaar is geen nieuwe procedure aangevat.

3. Schending van het decreet van 11 september 1985 houdende organisatie van de milieu-effectbeoordeling. De verzoekende partij weet niet of de inhoud van het voorafgaand milieu-effectrapport perfect overeenstemt met wat terzake in het besluit van de Executieve d.d. 31 oktober 91 wordt geëist en evenmin of de overheid op basis van dat rapport er niet toe gehouden was een milieu-effectonderzoek te laten uitvoeren. De verzoekende partij weet evenmin of dat voorafgaand milieu-effectrapport onvolledig is, wat de bouwvergunning onregelmatig zou maken.

Zoals de verwerende partij zelf toegeeft, mag immers inzonderheid niet uit het oog worden verloren dat de ondergrond radon bevat, wat een radioactief gas is dat ontstaat door het uiteenvallen van uranium.

Het voorafgaand milieu-effectrapport had kennelijk van die vervuiling melding moeten maken om de gemachtigde ambtenaar in staat te stellen een standpunt in te nemen ten aanzien van de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat de tussenkomende partij tegen het tweede middel een exceptie van onduidelijkheid aanvoert;

Overwegende dat, krachtens artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, de schorsing van de tenuitvoerlegging ... alleen (kan) worden bevolen als, inzonderheid, ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement kunnen verantwoorden; dat de vordering tot schorsing overeenkomstig artikel 8, tweede lid, 4°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State een uiteenzetting moet bevatten "van de feiten en middelen die de vernietiging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement kunnen rechtvaardigen"; dat het middel als ernstig kan worden beschouwd als het grote twijfels doet rijzen omtrent de geldigheid van de bestreden handeling en als dat middel gegrond lijkt na een eerste summier onderzoek van de gegevens waarover de Raad van State in het kader van de schorsingsprocedure beschikt; dat een middel dat op hypothetische gronden berust niet van die aard kan zijn;

Overwegende dat het middel in casu, in zoverre het "voorzover dienstig" wordt aangevoerd omdat verzoeker alle annulatiemiddelen zou moet aanvoeren en in zoverre verzoeker zich er daarin toe bepaalt "het grootste voorbehoud" te maken, op hypothetische gronden berust, zodat het voor de verwerende partijen en de tussenkomende partij niet mogelijk is dat middel te weerleggen en de Raad van State niet kan nagaan of het ernstig is; dat daaruit volgt dat de exceptie gegrond is;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst in het kort geding, ingediend door de naamloze vennootschap VISIMMO, wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 3.

De kosten betreffende het verzoek tot tussenkomst van de naamloze vennootschap VISIMMO, bepaald op 5.000 frank, komen ten laste van die naamloze vennootschap.

De beslissing over de overige kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op vijfentwintig oktober 1900 negenennegentig door :

de HH. HANOTIAU, kamervoorzitter,
SCOHY, toegevoegd griffier.

De toegevoegd Griffier, **De Voorzitter,**

G. SCOHY. **M. HANOTIAU.**

**VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,**

GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.