

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. 83.205 van 28 oktober 1999

A. 65.305/XIII-954

In zake : 1. **BASTIN** Pierre,
2. **LEFEBVRE** Blandine,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Nicolas DUBOIS, advocaat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Waver,
tegen :
het Waals Gewest,
vertegenwoordigd door zijn
Regering.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 25 augustus 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij Pierre BASTIN en Blandine LEFEBVRE de nietigverklaring vorderen van het besluit van de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer van 26 juni 1995, waarbij het beroep wordt ingewilligd dat de gemachtigde ambtenaar ingesteld heeft tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant van 15 december 1994 om voorwaardelijk het beroep toe te wijzen dat zij hadden ingesteld tegen het besluit van 28 juni 1994, waarbij het college van burgemeester en schepenen van Waterloo een vergunning geweigerd had voor de bouw van een villa op een goed gelegen te Waterloo, rue Rombaut 18, kadastraal bekend sectie S, nr. 389/2c;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van mevrouw GUFFENS, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 11 maart 1999 waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 20 september 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 21 oktober 1999;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. N. DUBOIS, advocaat, die voor verzoekers verschijnt, en van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van mevrouw GUFFENS, 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 :

Verzoekster verkrijgt op 7 september 1992 een perceel grond, gelegen te Waterloo aan de rue Rombaut, kadastraal bekend sectie S, nr. 389/2c, alsmede "onverdeelde rechten" in drie belendende percelen. Het bewuste perceel ligt in een woongebied op het gewestplan Nijvel.

Op 22 oktober 1993 vragen verzoekers een vergunning aan voor de "bouw van een villa" op dat perceel. De gemeente ontvangt die aanvraag op 19 april 1994. Dezelfde dag brengt het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uit, "op voorwaarde dat :

- een ontvetter, een septic tank, een bacteriefilter ascensum of descensum en dispergerende draineerbuizen geplaatst worden;
- verzoeker zich ertoe verbindt van de gemeente geen aanpassing van de weg te eisen;
- verzoeker ervoor zorgt dat het eigendom toegankelijk blijft via de bestaande weg;
- als de weg aangelegd wordt, ofwel door de gemeente ofwel door een derde, verzoeker naar verhouding van het aantal meters gevel bijdraagt in de kosten van totstandbrenging van die weg;
- een strook grond afgestaan wordt met het oog op de toekomstige aanpassing van de weg (het hokje voor de watermeter moet op 7 meter van de as van de straat worden geplaatst);
- de voorzieningen inzake water, elektriciteit, gas en kabeltelevisie uitsluitend op kosten van verzoeker aangebracht worden".

Op 10 juni 1994 brengt de gemachtigde ambtenaar een als volgt gemotiveerd ongunstig advies uit :

- "- Overwegende dat het bewuste terrein alleen gelegen is aan een aardeweg die niet uitgerust is;
- Gelet op mijn ongunstig advies van 28-03-1990 betreffende dezelfde aanvraag (kenm. 327/PBA/392);

- Overwegende dat de uitrusting van de weg niet gewijzigd is sedert de indiening van die eerste aanvraag;
- Gelet op de bouwaanvragen voor het aangrenzende perceel die om dezelfde reden afgewezen zijn (kenm. 327/PBA/759 en 327/PBA/376);
- Overwegende dat aan de afgifte van een bouwvergunning geen enkele last in verband met uitrusting verbonden mag worden".

"Dezelfde aanvraag", waarnaar verwezen wordt in het tweede lid van dat advies, is een door de vorige eigenaars ingediende aanvraag betreffende het oprichten van een ander gebouw op dezelfde plaats.

Op 28 juni 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

Op 8 augustus 1994 stellen verzoekers beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant. Deze willicht het beroep in op 15 december 1994 en geeft de vergunning af onder bepaalde voorwaarden.

Op 9 maart 1995 stelt de gemachtigde ambtenaar bij de Regering beroep in, dat op dezelfde manier als zijn ongunstig advies van 10 juni 1994 gemotiveerd is.

De overheid onderzoekt het dossier en adviseert de minister als volgt :

" Advies van de centrale diensten

Het beroep van de gemachtigde ambtenaar is ten volle gerechtvaardigd : het bewuste perceel is kennelijk niet gelegen aan een weg die voldoende uitgerust is (te smal, geen bekleding en geen voorzieningen inzake water en elektriciteit).

De provinciale technische dienst gebouwen merkt terecht op "dat aan de afgifte van een bouwvergunning geen enkele last inzake uitrusting mag worden verbonden en dat het verkrijgen van grond en de aanleg van een weg door de gemeenteraad dienen

te worden goedgekeurd". Deze heeft zich echter nooit uitgesproken ...

De rechtspraak van het Hof van Cassatie bevat de duidelijke lering dat kosteloze grondafstand alleen in geval van verkavelingsvergunningen geschiedt en dat kosteloze afstand van een gedeelte van het terrein in geen geval als voorwaarde voor de afgifte van een bouwvergunning mag worden gesteld (Cass. 11 februari 1886 - Pas. 1896 (sic) I blz. 66).

In de rechtspraak van de Raad van State wordt overigens gepreciseerd dat krachtens de gemeentewet de procedure van goedkeuring door de gemeenteraad noodzakelijk moet worden toegepast vooraleer de bouwvergunning kan worden afgegeven (Raad van State, arrest nr. 22.694 van 26 november 1982, arrest JEANGOUT c.s.).

Doordat in de beslissing van de bestendige deputatie van 15 december 1994 voorbijgegaan is aan die wetsbepalingen, dient ze derhalve nietig te worden verklaard.

Uit een stedenbouwkundig oogpunt dient bovendien te worden onderstreept dat de voorgestelde plaats zeer slecht gelegen is : op ongeveer 41 meter van de wegas, zonder rechtstreeks verband met de weg ... Zo een plaats zal ernstige hinder veroorzaken in de ruimte die normaal bestemd is voor vrijetijdsbesteding en kan op die manier de toekomstige inrichting van de wijk ernstig verstoren ...

VOORSTEL.

Het beroep van de gemachtigde ambtenaar inwilligen".

Met het bestreden besluit van 26 juni 1995 willicht de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer het beroep in dat ingesteld is tegen de beslissing van de bestendige deputatie en verklaart hij die beslissing nietig om de volgende redenen :

" (...)

Overwegende dat het bewuste perceel opgenomen is in een woongebied op het op 1 december 1981 goedgekeurde gewestplan Nijvel;

Overwegende dat de geplande ligging van de villa, op ongeveer 41 meter van de wegas, duidelijk

buitensporig is en volledig ongerechtvaardigd; dat met zo een ligging een van de elementaire stedenbouwkundige principes met voeten getreden wordt, namelijk dat de bebouwde omgeving gestructureerd dient te worden in nauwe samenhang met de wegen, en er niet wanordelijk gebouwd mag worden in het achterliggende gebied; dat dat gebied uitsluitend dient te worden gebezigd voor vrijetijdsbesteding en tuinieren; dat voorts zo een ligging, door de gesteldheid van het terrein, ertoe zou leiden dat een lelijk ogende "heuvel" gecreëerd wordt;

Overwegende bovendien dat het bewuste perceel alleen aan een smalle aardeweg gelegen is, die niet uitgerust is, behalve over de eerste meters ten zuiden van het bewuste terrein waar de weg geasfalteerd is en gedeeltelijk uitgerust is, welke uitrusting bestemd is voor de gebouwen die aan de andere kant van de weg op het grondgebied van Eigenbrakel gelegen zijn;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 28 maart 1990 een ongunstig advies uitgebracht heeft over een eerste aanvraag om op hetzelfde perceel te mogen bouwen, omdat het bewuste terrein niet gelegen was aan een weg die voldoende uitgerust is; dat het college van burgemeester en schepenen van Waterloo op 9 april 1990 op basis van dat advies een vergunning geweigerd heeft;

Overwegende dat de staat van de weg niet verbeterd is sinds die eerste aanvraag;

Overwegende dat twee andere aanvragen om te mogen bouwen op een naburig perceel eveneens om dezelfde reden geweigerd zijn;

Overwegende overigens dat volgens de rechtspraak van de Raad van State enerzijds aan de afgifte van een bouwvergunning in geen geval enige last inzake uitrusting mag worden verbonden, en dat anderzijds de verkrijging van een privé-terrein door de gemeente en de verbreding van de weg goedkeuring door de gemeenteraad behoeven, dat in het onderhavige geval de bestendige deputatie met haar beslissing om aan de aanvrager bepaalde lasten inzake uitrusting op te leggen en de verbreding van de bewuste weg goed te keuren, zonder de instemming van de gemeenteraad, voorbijgaat aan de wetsbepalingen ter zake".

Dat besluit is met een aangetekend schrijven van 27 juni 1995 ter kennis gebracht van verzoekers.

Overwegende dat verzoekers een eerste middel ontleen aan schending van artikel 47, derde lid, van de toen van kracht zijnde tekst van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (WWROSP), aan machtsoverschrijding en aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling, in het eerste onderdeel van welk middel zij de door de verwerende partij gegeven beoordeling verwerpen van wat dient te worden verstaan onder "weg die voldoende is uitgerust" in de zin van artikel 47, derde lid, van het WWROSP; dat ze betogen dat volgens dat artikel de bevoegde overheden de vergunning - kunnen weigeren "voor het bouwen op een stuk grond, niet gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust", maar daartoe niet verplicht zijn; dat ze erop wijzen dat die beoordeling kan verschillen naar gelang van de overheid en in casu de beoordeling door de minister van het al dan niet voldoende uitgerust zijn van de weg verwerpen; dat ze wat het onderhavige geval betreft erop wijzen dat de weg aan het omstreden perceel over verschillende meters geasfalteerd is, dat hij ter hoogte van het perceel niet smaller is dan in het lager gelegen deel, dat een recent gebouw precies aan de andere kant van de weg ligt en dat de voorzieningen voor die woning hogerop liggen;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat haar niet kan worden verweten een kennelijke dwaling omtrent de beoordeling te hebben begaan wat de uitrusting en de aanpassing van de weg betreft, aangezien alle beslissingen die aan het stellen van de bestreden handeling voorafgegaan zijn, uitsluitend gegrond zijn op de omstandigheid dat de weg onvoldoende uitgerust is; dat ze de bewering van verzoekers onredelijk acht dat de omstreden vergunning hun kon worden afgegeven vóór de gemeenteraad een beslissing getroffen had over de aanpassing van de weg; dat ze voorts stelt dat de afgifte van de vergunning niet afhankelijk mocht worden gesteld van de kosteloze afstand van een perceel

grond, hoe klein ook, omdat de wetgever die mogelijkheid alleen geboden heeft in geval van een verkaveling (artikel 56, eerste lid, van het WROSP);

Overwegende dat in de bestreden handeling de motivering van de uitrusting van de weg een secundaire motivering is en ingeleid wordt door het woord "bovendien"; dat al wordt met zo'n vormgeving doorgaans een overtollig motief aangegeven - waarvan de eventuele onwettigheid niet kan leiden tot vernietiging van de handeling -, in casu toch uit het dossier blijkt dat een vorige aanvraag, ingediend door de vroegere eigenaar, ook gegrond was op de ontoereikende uitrusting van de weg, dat dat motief het eerste was dat door de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies was aangevoerd, naar de motivering waarvan verwezen wordt in het bij de Regering ingestelde beroep, en dat in de door het hoofdbestuur opgestelde nota hoofdzakelijk dat gegeven aangevoerd wordt, terwijl net het argument betreffende de ligging erin ingeleid wordt door het woord "bovendien"; dat derhalve het argument betreffende de ontoereikende uitrusting van de weg doorslaggevend blijkt;

Overwegende dat de uitrusting van de bewuste weg ontoereikend geacht wordt omdat hij bestaat in "een smalle aardeweg, die niet uitgerust is, behalve over de eerste meters ten zuiden van het bewuste terrein waar de weg geasfalteerd is en gedeeltelijk uitgerust, welke uitrusting bestemd is voor de gebouwen die aan de andere kant van de weg op het grondgebied van Eigenbrakel gelegen zijn";

Overwegende dat de door verzoekers overgelegde foto's aangeven dat tegenover hun perceel een villa gebouwd is aan een niet-geasfalteerde weg; dat zelfs al is een bekleding in asfalt of in een ander hard materiaal een aanzienlijk gerief, het gebrek aan zo'n bekleding niet tot gevolg heeft dat een terrein niet

bereikbaar is; dat verzoekers aanvaard hebben van de gemeente geen aanpassing van de weg te eisen, waardoor ze te kennen hebben gegeven dat ze zich tevreden stellen met de huidige staat van de weg; dat de andere voorzieningen bestaan, en dat de omstandigheid dat ze bestemd zijn voor de gebouwen die aan de andere kant van de weg gelegen zijn, op het grondgebied van een andere gemeente, ze niet ongeschikt maakt om eveneens te dienen voor het eigendom van verzoekers, daar zonder schade over de gemeentegrenzen heen verschillende soorten kabels en leidingen kunnen worden aangelegd; dat het motief betreffende de uitrusting van de weg feitelijk onjuist is; dat het eerste onderdeel van het middel gegrond is;

Overwegende dat er geen aanleiding is om het andere onderdeel van het middel, noch de overige middelen van het verzoekschrift te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer van 26 juni 1995 waarbij het beroep wordt ingewilligd dat de gemachtigde ambtenaar ingesteld heeft tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant van 15 december 1994 om voorwaardelijk het beroep toe te wijzen dat zij hadden ingesteld tegen het besluit van 28 juni 1994, waarbij het college van burgemeester en schepenen van Waterloo een vergunning geweigerd had voor de bouw van een villa op een goed gelegen te Waterloo, rue Rombaut 18, kadastraal bekend sectie S, nr. 389/2c.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 8.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de XIIIe kamer, op achtentwintig
oktober 1900 negenenegentig door :

de HH. HANOTIAU,	kamervoorzitter,
LEROY,	staatsraad,
HANSE,	staatsraad,
Mevr. MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

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