

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 90.902 van 20 november 2000
in de zaak A. 92.441/X-9585.**

In zake : 1. Stefan BOGAERTS,
2. Michel MEEUS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 2580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkomen partij :

de c.v. Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij
voor het arrondissement Leuven (S.B.K.
Leuven),
die woonplaats kiest bij
Advocaat N. VANDEBROEK,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Constantin Meunierstraat 111.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Stefan BOGAERTS en Michel MEEUS op 6 juni 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 17 april 2000 van de gemachtigde ambtenaar houdende, eensdeels, intrekking van de bouwvergunning van 10 mei 1999 verleend aan de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ, anderzijds, afgifte aan de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ van de bouwvergunning voor de bouw van 49 sociale koopwoningen en 2 appartementen op een terrein gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend Sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 5 september 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 oktober
2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
W. MERTENS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat
M. VAN BEVER, die verschijnt voor de verwerende partij,
en van Advocaat J. FONTEYN die, loco Advocaat
N. VANDEBROEK verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI,
hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de c.v. SOCIALE BOUW- EN
KREDIETMAATSCHAPPIJ voor het arrondissement Leuven met
een verzoekschrift van 29 juni 2000 heeft gevraagd om in
het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat
er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de c.v. SOCIALE BOUW- EN
KREDIETMAATSCHAPPIJ op 22 december 1998 bij de gemach-
tigde ambtenaar een bouwaanvraag heeft ingediend voor

het oprichten van 49 sociale koopwoningen, 2 appartementen en 52 garages op percelen gelegen te Tienen aan de Kapucijnenstraat, kadastraal bekend sectie H, nrs. 445p, n en 434 t4 en s4; dat tijdens het openbaar onderzoek over de bouwaanvraag, dat werd gehouden van 2 februari 1999 tot 16 februari 1999, 9 bezwaarschriften werden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen in zitting van 8 maart 1999 de bezwaarschriften ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard en een gunstig advies heeft uitgebracht over de bouwaanvraag; dat de gemachtigde ambtenaar bij besluit van 10 mei 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat de eerste verzoekende partij tegen dit besluit een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot nietigverklaring heeft ingesteld; dat bij arrest nr. 86.761 van 11 april 2000 de schorsing van de tenuitvoerlegging van voormeld besluit van de gemachtigde ambtenaar werd bevolen; dat bij het thans bestreden besluit van de gemachtigde ambtenaar van 17 april 2000 de bouwvergunning verleend op 10 mei 1999 werd ingetrokken en aan de SOCIALE BOUW-EN KREDIETMAATSCHAPPIJ een nieuwe bouwvergunning werd verleend voor hetzelfde project, mits naleving van onder meer de volgende voorwaarden :

"(...)

- het terras van de woningen 27-32 (aansluitend aan de achtergevel) wordt aangelegd op niveau 9.20 (tov 9.75 afgewerkte vloer binnen). Om het hoogteverschil op te vangen met het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen van de Leopoldvest wordt een terrasmuur opgericht. Deze terrasmuur wordt afgewerkt in eenzelfde gevelsteen als deze van de woning. De maximale hoogte van deze terrasmuur bedraagt 1 m; de trap heeft een breedte van 1,20 m. De ligging van deze terrasmuur wordt aangegeven op het bijgevoegd plan;
- in elke privé-tuin van de woningen 27-32 dienen drie hoogstammige bomen aangeplant te worden. Ter hoogte van de perceelsgrenzen met de woningen nr. 24 t.e.m. 40 van de Kapucijnenstraat en de woningen 65-77 van de Leopoldvest dient overeenkomstig het veldwetboek een bladhoudende

haag aangeplant te worden. Deze beplantingen dienen uitgevoerd te worden in het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Over een minimale breedte van 1,5 m aan te sluiten met de maaiveldhoogte van het aanpalend perceel ter hoogte van de perceelgrens.";

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekers in een derde middel de schending aanvoeren van artikel 11, 2°, en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair-playbeginsel; dat verzoekers in de toelichting bij het middel onder meer aanvoeren dat geen nota bij de bouwaanvraag was gevoegd zoals vereist door de artikelen 11, 2°, en 13 van voornoemd besluit, en dat deze nota, voor zover zij er toch zou zijn, alleszins niet ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek, hetgeen een schending uitmaakt van een substantieel vormvoorschrift, dat er nergens sprake is van de ruimtelijke context van de geplande werken en de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context, noch van de integratie van de geplande werken in de omgeving, en dat de aard en de herkomst van de te gebruiken aanvulmaterialen, de geplande fasering, de wijze van afwerking van

het terrein, e.d. niet zijn toegelicht, dat zij hierdoor zijn misleid nu zij tijdens het openbaar onderzoek geen kennis hebben gekregen van de voorziene reliëfwijziging, en zij hierdoor ook geen bezwaar hebben kunnen maken;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat een bouwaanvraag niet gelijk te stellen is met het bouwaanvraagformulier, maar een geheel is bestaande uit onder meer het formulier, foto's, plannen, motiveringsnota, ..., dat de bepalingen van het besluit van 4 november 1997 niet op straffe van nietigheid zijn voorgeschreven, dat de vermeende onvolledigheid van het dossier in casu geenszins de onwettigheid van de bouwaanvraag tot gevolg heeft, dat de omstandigheid dat het dossier in strijd met voormeld besluit bepaalde gegevens niet zou bevatten, slechts de nietigheid van de bouwvergunning kan meebrengen wanneer daaruit kan worden afgeleid dat de overheid op een dwaalspoor werd gebracht en dat de vergunning niet zou zijn verleend indien de bepalingen van dat besluit waren nageleefd, dat de vergunning echter om reden van onvolledigheid van het dossier niet kan worden vernietigd, indien de overheid in staat was zijn beoordelingsbevoegdheid werkelijk uit te oefenen, dat in casu de vergunning duidelijk werd verleend met kennis van zaken, nu er uitvoerig wordt ingegaan op de niveauverschillen en de gevolgen ervan in de motivering van de bestreden vergunning, en de overheid in casu dus geenszins op een dwaalspoor werd gebracht;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat er wel degelijk een beschrijvende nota als bijlage bij de aanvraag werd ingediend, welke eveneens ter inzage was neergelegd, dat de bepalingen van het besluit van 4 november 1997 niet op straffe van nietigheid zijn voorgeschreven, dat uit de plannen op zich blijkt dat er een geringe reliëfwijziging zou komen, hetgeen alleen al kan worden afgeleid uit een vergelij-

king van de plannen 02/39 (inplanting : bestaande toestand) en 03/39 (inplantingsplan : te realiseren niveaus), dat uit de verslagen van de plenaire vergaderingen met alle betrokken instanties, ook het gemeentebestuur van Tienen, duidelijk blijkt dat de problematiek aan bod kwam en goed werd overwogen en deskundig benaderd, dat waar verzoekende partijen beweren dat zij hun rechten om bezwaar in te dienen niet ten volle hebben kunnen benutten en onvoldoende inzage hebben kunnen krijgen, alle 39 plannen ter inzage werden gelegd, en tevens een informatievergadering werd gehouden waarop de omwonenden zowel via een publicatie in de lokale pers als schriftelijk per bode werden uitgenodigd, en waarop zij nadere toelichtingen hadden kunnen krijgen, en dat er geen nieuwe bouwaanvraag werd ingediend, zodat er ook geen nieuw openbaar onderzoek diende te worden gehouden;

Overwegende dat artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning, bepaalt dat het hoofdstuk IV Dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning voor terreinaanlegwerken, toepasselijk is op onder meer "het wijzigen van het reliëf van de bodem"; dat de artikelen 11, 2°, en 13 van hetzelfde besluit, luiden als volgt :

"Art. 11. Onverminderd de eventueel door de gemeentelijke en/of algemene bouwverordening voorgeschreven bescheiden en gegevens, en onverminderd de bepalingen van de artikelen 21, 22 en 23, moet het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning voor de in artikel 10 bedoelde werken of handelingen, de volgende stukken in viervoud bevatten :

(...)

2° een nota, ondertekend door de aanvrager, waarin wordt beschreven :

- het voorwerp van de aanvraag;
- de ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen, meer bepaald :
 - het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland;
 - de zoneringsgegevens van het goed;

- de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;
- de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving;

(...)

Art. 13. Als de aanvraag om een bouwvergunning het wijzigen van het reliëf van een bodem, de onteigening van een grond, het wijzigen van de vegetatie van heiden of venen, alsmede van enig ander gebied waarvan de Vlaamse Regering de bescherming noodzakelijk acht, of het aanleggen of wijzigen van een golfterrein beoogt, moet de in artikel 11, punt 2, bedoelde nota bij de beschrijving van het voorwerp van de aanvraag minstens aangevuld worden met :

- de aard en het geplande gebruik van de eventueel te verwijderen grond of materialen;
- de aard en de herkomst van de eventueel te gebruiken aanvulmaterialen;
- de eventueel geplande fasering;
- de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken.

(...)"

Overwegende dat uit het plan 03/39 "Inplantingsplan : te realiseren niveaus" blijkt dat de bestreden bouwvergunning tot op de perceelsgrens met verzoekers' eigendom een reliëfwijziging voorziet van 1,45 m; dat luidens de opgelegde voorwaarden het hoogteverschil met het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen van de Leopoldvest wordt opgevangen door de oprichting van een terrasmuur met een maximale hoogte van 1 m, waarvan de inplanting is aangegeven op het bijgevoegd plan; dat de bouwaanvraag op het eerste gezicht betrekking heeft onder meer ook op "het wijzigen van het reliëf van een bodem"; dat voormelde bepalingen van artikel 11, 2°, en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 op de bouwaanvraag van toepassing lijken te zijn;

Overwegende dat de "Beschrijvende nota" met betrekking tot "de ruimtelijke context", "de wettelijke context" en de "integratie van de geplande werken in de omgeving", die als bijlage bij de aanvraag om bouwvergunning werd gevoegd, geen melding maakt van enig gegeven met betrekking tot het wijzigen van het reliëf van

de bodem; dat in de huidige stand van de procedure niet blijkt dat het dossier voor de aanvraag om bouwvergunning de door voormelde artikelen 11, 2°, en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 vereiste nota met betrekking tot een dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning voor terreinaanlegwerken bevat; dat dit gebrek niet lijkt te kunnen worden goedge maakt doordat een informatievergadering werd gehouden waarop alle belanghebbenden werden uitgenodigd; dat verzoekers op het eerste gezicht hun recht om bezwaar in te dienen niet naar behoren hebben kunnen uitoefenen; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde betreft, verzoekers o.m. laten gelden dat zij wonen aan de Leopoldvest 69, respectievelijk 67, op percelen die palen aan de bouwpercelen, dat gelet op de aard, de grote omvang en de inplanting van de constructies (49 woningen en 2 appartementen) hun leefklimaat ernstig wordt verstoord, dat ingevolge de aanzienlijke reliëfwijziging van 2 meter de vergunde woningen en appartementen op een verhoog worden geplaatst, zodanig dat zij inkijk hebben in hun tuin en huis, waardoor hun privacy wordt aangetast, dat zij ingevolge de aanleg van het talud zullen aankijken tegen een muur van grond van 2 meter hoogte, zodat hun uitzicht ernstig wordt geschaad, hetgeen blijkt uit de bijgebrachte foto-reportage;

Overwegende dat uit de neergelegde fotoreportages, waaronder deze neergelegd door de tussenkomende partij, blijkt dat de geplande reliëfwijziging verzoekers ernstige zichtschaad en een vermindering van de kwaliteit van hun onmiddellijke leefomgeving kan berokkenen; dat het argument dat er bezwaarlijk sprake kan zijn van privacy-hinder, gelet op de opgelegde aan-

planting van 3 hoogstammige bomen in elke tuin van de woningen 27-32 en een bladhoudende haag tegen de perceelsgrens, niet overtuigt; dat verzoekers voldoende concrete gegevens bijbrengen waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat, zelfs wanneer er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt, de Raad van State de belangen van partijen kan afwegen en dat er dwingende redenen van algemeen belang kunnen zijn die een schorsing in de weg staan; dat de tussenkomende partij uiteenzet dat zij een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende maatschappij is belast met een opdracht van algemeen belang en haar taak een openbare dienst uitmaakt, dat zij verwijst naar het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat de voorwaarden en het beleid bepaalt dat dient te worden gevoerd voor het realiseren van een sociaal huisvestingsproject, dat deze code tevens het recht op wonen benadrukt en wijst op artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en op artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten, waarbij elkeen recht heeft op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarin begrepen huisvesting, dat verzoekers eventuele nadeel niet opweegt tegen de sociale woonbehoeften, en dat uit het eindverslag van de afdeling Woonbeleid van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen blijkt dat er een tekort is aan sociale woningen voor mensen met een bescheiden inkomen;

Overwegende dat het grondrecht op een behoorlijke huisvesting en de algemene vaststelling dat er een tekort is aan sociale woningen voor mensen met

een bescheiden inkomen op zich niet als voldoende zwaarwichtige redenen kunnen worden beschouwd om het belang van verzoekers, dat vaststaand is, te doen wijken voor het belang van de tussenkomen partij om een bouwvergunning, die op het eerste gezicht onwettig lijkt, onmiddellijk te realiseren;

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

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ voor het arrondissement Leuven in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 april 2000 van de gemachtigde ambtenaar houdende, eensdeels, intrekking van de bouwvergunning van 10 mei 1999 verleend aan de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ, anderzijds, afgifte aan de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ van de bouwvergunning voor de bouw van 49 sociale koopwoningen en 2 appartementen op een terrein gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend Sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig november tweeduizend, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.