

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.309 van 14 februari 2001
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,
Diestersteeweg 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 en 2.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Raphaël PETERS en Rejane DE CASTRO op 27 november 1998 hebben ingediend om de vernietiging 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 het arrest nr. 82.014 van 9 augustus 1999 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 17 augustus 1999 van de tweede verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 13 september 1999 van de eerste verwerende partij;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 5 april 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 november 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 januari 2001, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 7 februari 2001;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. DE MAEYER die, loco Advocaat H. STRYCKERS verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat H. LAMON, die verschijnt voor de eerste 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 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 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";

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 hun 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 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 in 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 gegrond 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 bestuurden 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 de in het bestreden besluit opgenomen eigen redengeving van het college van burgemeester en schepenen luidt 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 uit de aangehaalde redengeving blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de motieven van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar tot de zijne heeft gemaakt; dat het bestreden besluit geen bijkomende motieven van het college bevat; 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, niet dienend zijn terzake aangezien zij geen elementen van beoordeling van de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening bevatten;

Overwegende dat het in het bestreden besluit overgenomen 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 buiten de stijlformules die zij bevat, vaag en algemeen is; dat dergelijke algemeenheden en stijlformules geen "afdoende" motivering zijn in de zin van voornoemd artikel 3 van de wet van 29 juli 1991; dat het onderdeel van het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt 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 "handelspannd met 2 appartementen" aan de Paardsdemerstraat 21 te Hasselt op een perceel, kadastraal bekend Sectie H, nr. 165f.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op achtentwintigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op veertien februari tweeduizendeen, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. LUST,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.