

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 170.972 van 9 mei 2007
in de zaak A. 183.000/X-13.271.**

In zake : Jean PETITQUEUX,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. DE MAEYER,
kantoor houdende te 1160 BRUSSEL,
Tedescolaan 7

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

tussenkommende partij :

de n.v. DESIMPEL CONSTRUCT,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. CATRYSSE,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Ter Pannestraat 1.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jean PETITQUEUX op 4 mei 2007 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 april 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de n.v. DESIMPEL CONSTRUCT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het slopen van een handelshuis aan de Karel Janssenslaan 12A te Oostende, kadastraal gekend onder sectie A, nr. 1657/t27;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. DE MAEYER, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat L. PROOT, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat S. CATRYSSSE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

1. Rechtspleging.

Overwegende dat de n.v. DESIMPEL CONSTRUCT met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. De feiten.

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak in de huidige stand van het geding als volgt kunnen worden samengevat :

2.1. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning gelegen aan de Karel Janssenslaan 12B te Oostende.

Zijn woning paalt aan het voormalig handelshuis, algemeen gekend als het “Hôtel du Louvre”, gelegen Karel Janssenslaan 12A.

Beide gebouwen maken deel uit van een rijbebouwing, gelegen in een woongebied (gewestplan Oostende-Middenkust). Voor het betrokken gebied geldt noch een algemeen, noch een bijzonder plan van aanleg. Het is evenmin begrepen in een verkaveling.

2.2. De tussenkomende partij, een immobiliënonderneming, is eigenaar van het Hôtel du Louvre. Zij beoogt de sloop van het gebouw en de oprichting van een nieuw appartementsgebouw.

De tussenkomende partij dient op 26 mei 2005 een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van het gebouw.

De verwerende partij stelt zelf in haar nota dat die vergunning wordt gevraagd “in functie van de bouw van een nieuwe meergezinswoning”. De tussenkomende partij beaamt dit in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

Er wordt niet betwist dat de tussenkomende partij ook een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend met betrekking tot het oprichten van een meergezinswoning op het kwestieuze perceel.

2.3. Op 4 februari 2005 had de verwerende partij aan de dienst Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen van de Vlaamse gemeenschap een advies gevraagd met betrekking tot “slopen handelshuis en bouwen van residentieel gebouw”.

Dit advies werd op 25 februari 2005 verstrekt, en luidde als volgt:

“Het gebouw gelegen Karel Janssenslaan 12 A, ligt in de omgeving van het beschermd monument ‘Schoolcomplex Koninklijk Atheneum’ (M.B. van 1 december 2000).

Het pand wordt vermeld in de inventaris: ‘Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen: Gemeente Oostende’.

Karel Janssenslaan

Nr. 12a. Oorspronkelijk z.g. ‘HÔTEL DU LOUVRE’, thans winkelpand. Art-decogetint breedhuis uit interbellum, gesigneerd architect A.V. Fobert in plint; drie en een halve bouwlaag, drie traveeën Gecementeerde lijstgevel met neoclassicistisch geïnspireerde bovenverdieping. Tweede en derde bouwlaag gemarkeerd door oplopende, centrale driezijdige erker onder balusterbalkon; gegroefde hoekpilasters; versierde borstweringen; gekoppelde vensters resp. rechthoekig en rondbogig met voluutsluitsteen; behouden houtwerk o.m. rad-en ruitvormige roeden in bovenlichten. Halve bouwlaag met rechthoekige vensters in omlijsting van Ionische pilasters onder entablement. L.g. overgaand in gekorniste kroonlijst onderbroken door centraal, afgeknot fronton met dubbele bolbekroning cf. balkon.

Pui met typerende keperboogpoorten weerszijden drieledig rechthoekig raam met afgeschuinde bovenhoeken; ritmerende pilasters met florale sgraffitovoorstelling ter hoogte van kapitelen. Bewaard houtwerk cf. o.m. uitgewerkte deuren met geribbelde en geruite panelen, en stijl in vorm van halfronde pilaster.

HOSTYN N., Architecten en architectuur te Oostende tijdens het interbellum, in De Plate, 1990, p. 127-128.

overwegende dat:

- we vanuit de cel Monumenten en Landschappen streven naar een maximaal behoud van de panden opgenomen in de inventaris;

- dit gebouw deel uitmaakt van het ‘lokale erfgoed’, van de stad. ons inziens dient dit gebouw dan ook deel uit te maken van een lokale erfgoedzorg, d.i. gemeentelijke erfgoedzorg. De correspondentie die reeds omtrent dit gebouw gevoerd werd met stadsbestuur en de Culturele Raad van Oostende benadrukt het lokaal belang van het gebouw. Zoals er reeds duidelijk gesteld is in ons schrijven van 2 juli 2002 en 7 januari 2004: ‘dient er afgestapt te worden van de opvatting dat een beschermingspolitiek enkel en alleen door het Gewest dient te worden gevoerd. De plaatselijke besturen dienen met betrekking tot hun patrimonium een eigen verantwoordelijkheid op te nemen’;
- door de systematische afbraak van niet beschermde, maar lokaal belangrijke panden gaat het karakteristieke architecturale patrimonium van de stad onherroepelijk verloren;
- de weinig vernieuwende nieuwbouw geen architecturale meerwaarde biedt aan het gezichtsveld van het nabijgelegen beschermde monument; beoordelen wij deze aanvraag ongunstig”;

De geplande sloop blijkt omstreden te zijn.

2.4. Er wordt over de sloopaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd van 3 juni 2005 tot 4 juli 2005.

Tijdens dit onderzoek wordt formeel geen bezwaar ingediend.

2.5. Er blijkt evenwel gelijktijdig een openbaar onderzoek te zijn gehouden met betrekking tot de aanvraag voor het bouwen van een appartementsgebouw op het betrokken perceel.

Naar aanleiding van dit onderzoek wordt namens de verzoeker het volgende bezwaar geformuleerd :

“(…)

Vooreerst is er een formeel bezwaar dat de bestaande gevel wordt afgebroken gelet op de historische waarde ervan. Nergens in het dossier vind ik een document dat terzake advies werd gevraagd aan de dienst Stedebouw.

Tevens merk ik dat als voorwaarde in de akte van aankoop uitdrukkelijk werd bedongen dat de bouwheer rekening dient te houden met de ‘bestaande omgevende bebouwing’ en dit met respect van alle mogelijke erdienstbaarheden en met een maximale bouwdiepte van 15 meter.

Op dit vlak dienen volgende opmerkingen te worden geformuleerd:

1. bij toepassing van de maten der achtergevel van mijn kliente en rekening gehouden met de plangegevens komt NV DESIMPEL CONSTRUCT tot een bouwdiepte van 16,40 meter wat een overschrijding is van 1,40 meter

2. er werd nergens rekening gehouden met de erdienstbaarheden van licht en lucht ten voordele van mijn klienten daar het nieuwe gebouw de bestaande gebouwen quasi verduistert terwijl er ook een huizenhoge blinde muur opduikt langsheen de scheidingsmuren; bij de buur PETITQUEUX is het tevens zo dat

een bestaand terras quasi volledig geïsoleerd wordt en een soort koker tussen beton zal worden.

3. het feit dat voorheen de gebouwen van mijn klanten en het pand K. Janssenlaan 12 voorheen één gebouw hebben gevormd (een vroegere brouwerij) wordt zonder meer genegeerd en onder meer qua rioleringen dient terzake een nauwkeurige studie te worden gemaakt.

4. Klanten verzetten zich formeel tegen de aangevraagde volumevergroting en het verhogen van een gemeenschappelijke muur daar het plan zonder meer een miskennis is van het noodzakelijk respect voor de bestaande gebouwen”;

2.6. Op 2 april 2007 wordt de bestreden vergunning verleend;

3. De voorwaarden tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden;

4. De hoogdringendheid.

4.1. Standpunten van de partijen.

Overwegende dat met betrekking tot de eerste schorsingsvoorwaarde de partijen het volgende stellen:

4.1.1. De **verzoeker** argumenteert de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“Verzoekende partij werd pas op 30.4.2007 door verwerende partij in kennis van de sloopvergunning gesteld nadat haar raadsman haar tot aflevering van een afschrift van de vergunning had aangemaand.

Deze vergunning werd tot op heden nog niet aangeplakt.

Wel werden reeds de nodige praktische schikkingen getroffen voor de sloop. Een werfzone met materiaal werd reeds voor het pand ingericht (...).

Volgende week loopt de wachtermijn van 25 dagen af gedurende dewelke geen gebruik van de vergunning mag gemaakt worden.

De aanvrager zal dus ongetwijfeld de sloop in de loop van volgende week aanvangen, temeer daar een lokale verordening (die in de bestreden beslissing werd overgenomen) sloopwerken na 31 mei verbiedt in deze toeristische zone.

Eénmaal de sloop voltooid, is de afbraak van het Hôtel du Louvre een voldongen feit. Een schorsing van de bestreden beslissing volgens de normale procedure zal dan ook onmiskenbaar laattijdig zijn.

Aan de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid is bijgevolg onbetwistbaar voldaan”.

In zijn feitenuiteenzetting stelt hij:

“Verwerende partij heeft bijna 2 jaar niets aangevangen met deze aanvraag. Plots heeft het College tijdens de luwte van het afgelopen paasverlof, in afwezigheid van de burgemeester en de schepen bevoegd voor Stedenbouw én Monumentenzorg, op 2.4.2007 beslist een sloopvergunning aan de N.V. Desimpel Construct af te leveren. Deze vergunning werd afgeleverd op 11.4.2007.

Dankzij een lek in het bestuur van verwerende partij en een alerte lokale pers kreeg verzoekende partij er weet van dat er een sloopvergunning was afgeleverd.

Verzoekende partij heeft zich hierop meermaals persoonlijk bij de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen aangeboden teneinde meer informatie te bekomen doch werd steeds afgescheept.

Pas nadat zijn raadsman verwerende partij per fax op zondag 29.4.2007 tot aflevering van een afschrift van de vergunning aanmaande en verzoekende partij zich op 30.4.2007 met een copie van deze fax persoonlijk op de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van verwerende partij is gaan aanbieden, kreeg hij eindelijk een afschrift van de sloopvergunning (...).”

Met betrekking tot de “tijdigheid van de vordering” doet hij gelden:

“De stedenbouwkundige vergunning werd nog steeds niet aangeplakt (...).

Pas op 30.04.2007 heeft verwerende partij aan verzoekende partij een afschrift van de bestreden beslissing meegedeeld.

De vordering van de verzoekende partij is bijgevolg tijdig ingesteld”.

4.1.2. De verwerende partij betwist de aanwezigheid van hoogdringendheid met de volgende uiteenzetting:

“Een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid is een zeer uitzonderlijke procedure, die - volgens vaste rechtspraak van uw Raad - enkel kan worden toegepast indien de uiterst dringende noodzakelijkheid op het eerste gezicht onbetwistbaar is.

Op de verzoekende partij die beroep doet op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid rust een dubbele bewijslast. Hij moet (1) aantonen dat bij het instellen van de vordering met de vereiste spoed, diligentie en alertheid te zijn opgetreden en (2) bovendien moet hij aan de hand van duidelijke gegevens en feiten aannemelijk maken dat, bij gebruik van de gewone schorsingsprocedure, een uitspraak over de vordering onherroepelijk te laat zou komen om nog enig nuttig effect te ressorteren (...).

In casu is dit geenszins het geval.

De verzoekende partij toont immers geenszins aan dat hij met de vereiste spoed heeft opgetreden, wel integendeel.

Uit het verzoekschrift blijkt dat dit dossier zeer goed werd opgevolgd door de verzoekende partij. Hij erkent dit met zo veel woorden zelf, nu hij bij de uiteenzetting van het eerste middel aangeeft dat:

- hij reeds in het kader van een eerdere aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning op 29 juni 2005 een bezwaar indiende;
- de actiegroep ‘Dement’ in verband met dit dossier een petitie opmaakte en overhandigde aan de bevoegde schepen; en
- er met de regelmaat van de klok artikelen in verband met de protestacties van de buurt verschenen in de lokale pers.

Zo verschenen op woensdag 4 april 2007 (derhalve twee dagen na het nemen van de bestreden beslissing en een maand voor het inleiden van onderhavig verzoekschrift) reeds twee artikelen in Het Nieuwsblad/Het Volk (‘Doek valt over Hotel du Louvre - Schepencollege levert slopingsvergunning af’) en in De Standaard (‘Hotel du Louvre in Oostende wordt afgebroken’), waarin in zeer duidelijke bewoordingen werd uiteengezet dat het schepencollege op maandag 2 april 2007 de slopingsvergunning had afgeleverd. Ook in Het Laatste Nieuws verscheen op 5 april 2007 een artikel met de titel ‘Hotel du Louvre moet dan toch wijken voor appartementen’, waarin één en ander zeer duidelijk werd uiteengezet (...).

Ook in een mailing van ‘Dement Oostende’ - de actiegroep die opkomt voor het behoud van architecturaal waardevolle gebouwen - dd. 18 april 2007 werd reeds melding gemaakt van het feit dat het schepencollege de slopingsvergunning had afgeleverd op 2 april 2007 (...).

Het betoog van de verzoekende partij dat zij slechts kennis kon nemen van de bestreden beslissing op 30 april, is dan ook geheel ongeloofwaardig. De eenvoudige bewering dat hij zich diverse malen op de dienst Stedenbouwkundige vergunningen heeft aangemeld, maar hij steeds werd afgescheept, is een foutieve en niet gestaafde bewering.

Uit de stukken van het dossier daarentegen (...) blijkt dat slechts op 29 april 2007 een faxbericht werd gestuurd met de vraag tot inzage in het dossier en de verzoekende partij zich slechts op 30 april 2007 (derhalve 28 dagen na het nemen van de bestreden beslissing en 26 dagen na het verschijnen van de eerste persberichten hieromtrent) heeft aangemeld op het stadsbestuur.

Nu moet worden aangenomen dat de verzoekende partij reeds begin april op de hoogte was (of minstens behoorde te zijn) van de bestreden beslissing, staat vast dat de termijn tussen de kennisname van de bestreden beslissing en het inleiden van de vordering te lang is om de uitzonderingsprocedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden. De verwerende partij wijst op de rechtspraak van uw Raad, waarbij termijnen van 14 dagen (of in bepaalde gevallen zelfs 11 dagen) te lang zijn om een UDN-procedure te rechtvaardigen (...). In casu is minstens een maand verstreken tussen de kennisname en de inleiding van de vordering.

Deze vaststelling alleen volstaat om te besluiten dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet kan worden weerhouden en de vordering ontegensprekelijk onontvankelijk is”.

4.1.3. Ook de tussenkomende partij acht de uiterst dringende noodzakelijkheid niet aangetoond:

“1. De procedure tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid kan, omdat zij de rechten van verdediging en de mogelijkheid van een onderzoek van de zaak tot een strikt minimum beperkt, uitsluitend worden

aangewend onder de cumulatieve voorwaarden dat het beroep op de gewone schorsingsprocedure het risico van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan voorkomen en dat de verzoekende partij het nodige heeft gedaan de zaak zo snel mogelijk voor de Raad van State aanhangig te maken.

2. In haar inleidend verzoekschrift stelt verzoekende partij bij de uiteenzetting van de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid dat de vergunning op heden nog niet werd aangeplakt, doch dat er reeds voorbereidende werkzaamheden werden genomen met het oog op de sloopwerkzaamheden, die derhalve volgens verzoekende partij quasi onmiddellijk na de wachttermijn van 25 dagen, binnen dewelke geen gebruik mag worden gemaakt van de betreffende vergunning, zouden worden aangevangen, waardoor de gewone schorsingsprocedure onmiskenbaar te laat zou komen.

Zoals verzoekende partij zelf stelt, werd er door verzoeker tot tussenkomst op heden nog niet gestart met de afbraak van het pand, alhoewel dit juridisch gezien reeds mogelijk is. De bewering van verzoekende partij dat verzoeker tot tussenkomst reeds praktische schikkingen zou hebben genomen met het oog op de sloop van het pand is onjuist. Verzoeker tot tussenkomst heeft immers geen uitstaans met de werfzone die aldaar in de straat is gesitueerd, gezien deze betrekking heeft op een andere bouwwerf in deze straat.

3. Verzoekende partij dient in deze echter niet alleen aan te tonen dat er een reële vrees bestaat dat verzoeker tot tussenkomst spoedig zal starten met de afbraakwerken, zodat de afhandeling van de zaak door Uw Raad, met inachtneming van de gewone schorsingsprocedure, te laat zou komen. Ze dient eveneens afdoende aan te tonen dat ze de nodige spoed, diligentie en alertheid aan de dag legde om huidige vordering zo spoedig mogelijk bij Uw Raad in te leiden.

3.1. In deze toont verzoekende partij niet afdoende aan dat ze niet onredelijk lang wachtte met het indienen van huidige vordering, en aldus geen wanverhouding deed ontstaan tussen enerzijds de termijn die zij voor het formuleren van het verzoekschrift heeft voorbehouden en anderzijds de termijn die aan verwerende en aan tussenkomende partij wordt opgelegd om haar verdediging naar voor te brengen en de termijn waarover Uw Raad nog beschikt om uitspraak te doen. Nochtans is het voor verzoekende partij uitermate belangrijk om aan te tonen dat ze haar vordering ten spoedigste instelde. Het gegeven dat het nadeel of risico op dit nadeel langer blijft voortbestaan wanneer de gewone schorsingsprocedure wordt gevolgd, is op zich immers nog geen reden om te besluiten dat de uiterst dringende noodzakelijkheid aanwezig is.

3.2. Verzoekende partij stelt op p. 4 van haar inleidend verzoekschrift dat ze dankzij een lek in het bestuur van de verwerende partij en een alerte lokale pers weet kreeg van het bestreden besluit. Daarop zou ze zich 'meermaals' persoonlijk bij de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen hebben aangeboden, teneinde meer informatie te bekomen, doch zou ze steeds zijn afgescheept. Pas na tussenkomst van haar raadsman -Meester Veerle Vermeire-, middels schrijven van 29 april 2007, zou verzoekende partij op 30 april 2007 copie hebben bekomen van het bestreden besluit, waarna het verzoekschrift bijna onmiddellijk zou zijn neergelegd.

3.3. Zoals verzoekende partij zelf stelt op p. 3 van haar inleidend verzoekschrift, bestaat er reeds enige tijd veel commotie rond de sloop van 'Hotel du Louvre', naar aanleiding waarvan er zelfs een lokale erfgoedvereniging werd opgericht, onder de naam 'Dement Oostende'. Alhoewel verzoekende partij vaag blijft omtrent haar relatie met die vereniging, blijkt uit haar inleidend verzoekschrift alleszins dat zij zéér goed op de hoogte is van de acties die door deze vereniging omtrent 'Hotel du Louvre' worden georganiseerd en van alle persberichten die daaromtrent verschijnen. Zo stelt verzoekende partij op p. 7 van haar inleidend verzoekschrift letterlijk dat er in

de lokale pers met de regelmaat van de klok artikels ‘verschenen’ betreffende protestacties die door de buurtbewoners en de actiegroep ‘Dement Oostende’ werden ondernomen om het ‘Hotel du Louvre’ van de sloop te redden. Er mag aldus geredelijk worden aangenomen dat verzoekende partij, als onmiddellijke buur en buurtbewoner, en alleszins als ‘sympathisant’ van de erfgoedvereniging ‘Dement Oostende’, alle berichten die verschijnen omtrent ‘Hotel du Louvre’ op de voet volgt.

Deze vaststelling wordt bovendien ontegensprekelijk bevestigd in een bericht van 7 mei 2007 van de actiegroep ‘Dement Oostende’ op haar website, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat verzoekende partij ‘in samenwerking met’ deze actiegroep Uw Raad adieerde, waarbij tevens wordt verwezen naar meester Veerle Vermeire die als raadsman van verzoekende partij de acties coördineert, hetgeen deze actiegroep uiteraard enkel kan weten indien ze inderdaad effectief met verzoekende partij samenwerkt, waarbij verzoekende partij mogelijks als vehikel wordt gebruikt om als feitelijke vereniging in rechte te kunnen treden.

3.4. Bij nazicht van de website van ‘Dement Oostende’ blijkt dat daarop reeds op 9 april 2007, onder de titel ‘Hotel du Louvre: het ontstaan van Dement Oostende!!!’ werd gemeld dat de gevraagde sloopvergunning werd afgeleverd. Er staat immers :

‘De geruchten van vorig weekend werden waarheid. Het schepencollege heeft de sloop- en bouwvergunning goedgekeurd. Hotel du Louvre wordt gesloopt!! Is het toeval dat de bevoegde schepen en de burgemeester op vakantie zijn en aldus afwezig waren op het schepencollege?’

Men was als actiegroep, waarmee verzoekende partij zoals hierboven gesteld ontegensprekelijk samenwerkt, aldus reeds kort na 2 april 2007 op de hoogte van het bestreden besluit inzake de sloop, gezien men daarover reeds op 9 april 2007 een uitgebreid artikel publiceerde op de website.

Een ander bericht op deze website omtrent het pand, met titel ‘Herr Seele beschildert Hotel du Louvre’ dateert van 15 april 2007, en luidt als volgt :

‘Op maandag 2 april besliste het stadsbestuur van Oostende om het vroegere Hotel du Louvre in de Karel Janssenslaan af te breken. (...)’

Voorts publiceerden verschillende kranten ook reeds op 4 dan wel 5 april 2007 dat de bestreden slopingsvergunning was verleend, hetgeen verzoekende partijen uiteraard hebben gelezen, gezien hun nauwe betrokkenheid bij dit dossier, en hun samenwerking met ‘Dement Oostende’.

3.5. Uit de samenlezing van alle feitelijke gegevens van deze zaak en de bewoordingen van verzoekende partij zelf in haar inleidend verzoekschrift blijkt aldus duidelijk dat verzoekende partij ongetwijfeld kort na 2 april 2007 op de hoogte was van het bestaan van de bestreden sloopvergunning. De mogelijkheid bestaat dat verzoekende partij op dat ogenblik nog geen kennis had van de inhoud en de motivering van dit besluit, alhoewel weze opgemerkt dat blijkbaar wel reeds was geweten welke leden het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oostende betrokken waren bij deze beslissing. In die optiek stond het evenwel aan verzoekende partij dan wel aan haar raadsman om onmiddellijk de nodige stappen te ondernemen om een copie van deze gewraakte vergunning te bekomen. De loutere bewering van verzoekende partij dat zij zich daartoe meermaals tevergeefs persoonlijk aanbood bij de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van de stad Oostende komt niet alleen ongeloofwaardig over, doch wordt evenmin gestaafd aan de hand van stukken. Ook valt, zeker in het licht van deze bewering, niet in te zien dat de raadsman van verzoekende partij circa één maand wachtte om een copie op te vragen van het bestreden vergunningsbesluit, te meer uit het inleidend verzoekschrift op p. 6 blijkt dat verzoekende partij zelfs reeds voor de aanvraag tot het slopen een raadsman onder de arm had genomen, en aldus zéér goed wist dan wel diende te weten dat de termijn om een slopingsvergunning bij Uw Raad middels een

procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid aan te vechten niet op eigen initiatief kan worden verlengd, onder het mom dat men niet onmiddellijk een afschrift kreeg van het bestreden besluit.

3.6. Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt aldus dat verzoekende partij, inachtgenomen de omstandigheden en de feitelijke gegevens van de zaak, onredelijk lang wachtte met het indienen van huidige vordering, en derhalve niet optrad met de vereiste spoed, diligentie en alertheid die van haar mag worden verwacht, zodat de vordering wegens gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid als onontvankelijk moet worden afgewezen”;

4.2. Beoordeling.

Overwegende dat de eerste voorwaarde om tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid over te gaan, om de hieronder uiteengezette redenen, vervuld is:

4.2.1. De bestreden beslissing werd genomen in de zitting van 2 april 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij. Die beslissing blijkt evenwel pas op 11 april 2007 aan de gemachtigde ambtenaar betekend te zijn. Noch de verwerende, noch de tussenkomen de partij betwisten dat de vergunning ook naar deze laatste partij pas op dezelfde datum werd opgestuurd.

4.2.2. De vergunning werd pas verleend op 2 april 2007, terwijl het openbaar onderzoek reeds werd beëindigd op 4 juli 2005. Het dossier blijkt aldus een jaar en negen maanden te hebben “stilgelegen”. Dit gegeven moet in aanmerking worden genomen bij het beoordelen van de vraag of de verzoeker met de nodige diligentie is opgetreden.

Het blijkt niet dat er uiterlijke tekenen van de nakende sloop te bemerken vallen. De tussenkomen de partij stelt zelf dat “zij geen uitstaans heeft met de werfzone die in de straat is gesitueerd”.

De enige “feiten” die -naast “geruchten”- volgens de verwerende en de tussenkomen de partijen moesten wijzen op het verlenen van de vergunning, zijn de door hen vermelde krantenknipsels.

De verzoeker voert aan dat hij zich onmiddellijk na het verschijnen van die berichtgeving “meermaals persoonlijk bij de dienst Stedenbouwkundige vergunningen heeft aangeboden teneinde meer informatie te bekomen, doch steeds werd afgescheept”. Hij heeft vervolgens door bemiddeling

van een raadsman op 29 april 2007 de verwerende partij met een faxbericht aangemaand, en verkreeg dan een afschrift van de vergunning op 30 april.

Met de verwerende en de tussenkommende partijen moet worden vastgesteld dat het “afschepen” van de verzoeker door deze laatste niet met enig stuk wordt gestaafd. Het tegendeel wordt evenwel ook niet aangetoond, hoewel de Raad van State zich er van bewust is dat een negatief bewijs moeilijk te leveren valt.

Gelet op het feit dat van het betrokken aanvraagdossier circa negentien maanden niets meer werd vernomen, kan in casu worden aanvaard dat verzoekers waakzaamheid ietwat was verslapt en hij zich pas op 29 april 2007 (zevenentwintig dagen na het nemen van de bestreden beslissing, vijftwintig dagen na het verschijnen van de eerste persberichten, en achttien dagen na het betekenen van die beslissing aan de aanvrager en de gemachtigde ambtenaar) schriftelijk tot de bevoegde stadsdienst heeft gewend. Hij heeft vervolgens vijf dagen later de vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld.

Er wordt dan ook besloten dat, gelet op de specifieke omstandigheden van de zaak, de verzoeker met de vereiste diligentie is opgetreden.

4.2.3. Het feit dat nog geen aanstalten wordt gemaakt met de uitvoering van de vergunning, spreekt de hoogdringendheid in casu niet tegen.

De sloop van een woning kan immers zeer snel worden uitgevoerd, zeker door een tussenkommende partij die een immobiënbédrijf uitbaat. Het gevaar is inderdaad groot dat een gewone vordering tot schorsing de sloop niet kan voorkomen.

4.2.4. Uit het bovenstaande volgt dat de zaak urgent is;

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

5.1. Standpunten van de partijen.

Overwegende dat met betrekking tot de tweede schorsingsvoorwaarde de partijen het volgende stellen:

5.1.1. De **verzoeker** argumenteert het bestaan van een risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder meer als volgt:

“Door de tenuitvoerlegging van de sloopvergunning wordt de bestaande harmonie van de aaneengesloten handelshuizen, die elk omwille van hun erfgoedwaarde door het VIOE geïnventariseerd werden, in dit straatsegment van de Karel Janssenslaan onomkeerbaar verbroken.

Deze rij handelshuizen maakt juist het straatbeeld en de charme van dit straatsegment uit. Het huis van verzoekende partij - net als de andere handelshuizen - komt juist ten volle tot ontplooiing in dit straatsegment door deze aaneengesloten rij.

Het doorbreken van deze harmonieuze aaneenschakeling heeft een onmiddellijke impact op de leefomgeving van de verzoekende partij. De sloop zal definitief een storende invloed hebben op de visuele leefomgeving van verzoekende partij”.

5.1.2. De **verwerende partij** antwoordt hierop:

“Artikel 8, lid 2, 5/ van het K.B. van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing ‘een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen’, dient te bevatten. Hieruit vloeit - volgens constante rechtspraak van uw Raad - voort dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel ‘zeer concrete gegevens’ moet aanvoeren, die erop wijzen dat zij een persoonlijk MTHEN nadeel lijdt (...).

Na een lezing van het schorsingsverzoekschrift kan de verwerende partij enkel vaststellen dat de verzoekende partij geen enkel concreet element aanvoert ter onderbouwing van haar vermeend nadeel. Er wordt alleen in algemene bewoordingen gewag gemaakt van:

- de verstoring van de visuele leefomgeving van de verzoekende partij door het doorbreken van de harmonieuze aaneenschakeling van de rijwoningen in de straat; en
(...)

Deze vermeende nadelen worden evenwel geenszins toegelicht of onderbouwd aan de hand van concrete, technisch onderbouwde gegevens. Alleen al omwille van dit absolute gebrek aan enig bewijs of verduidelijking, dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen.

Voor zoveel als nodig, worden de vermeende nadelen hierna weerlegd:

- De algemene stelling dat de harmonieuze aaneenschakeling van de verschillende woningen in de straat zou worden doorbroken met een aantasting van de visuele leefomgeving van de verzoekende partij, kan niet worden aangenomen. De verwerende partij begrijpt niet hoe het slopen van een pand kan lijden tot een ernstige aantasting van de visuele leefomgeving. Er wordt immers niets bijgebouwd, (dat) een storende impact zou kunnen hebben op de leefomgeving van de verzoekende partij.

Voor zover de verzoekende partij al schade zou lijden door een aantasting van zijn ‘visuele leefomgeving’-vraag is overigens wat dit precies impliceert, nu de verzoekende partij dit geenszins concretiseert of uitlegt - merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partij niet kan claimen dat het straatbeeld in aeternum ongewijzigd zal blijven. De woningen in de straat, noch de straat zijn immers beschermd als monument of stadsgezicht.

De verzoekende partij mag derhalve niet verwachten dat het straatbeeld in de loop van de jaren nooit zou worden gewijzigd.
Deze these aannemen zou elk stedenbouwkundig initiatief in de volledige straat hypothekeren”.

5.1.3. De **tussenkomen**de partij stelt onder meer:

“2. Een eerste nadeel in hoofde van verzoekende partij wordt geput uit de vaststelling dat de sloop van het pand het bestaande harmonisch geheel van aaneengesloten handelshuizen, waaronder het huis van verzoekende partij, die het straatbeeld en de charme uitmaken van dit straatsegment, onomkeerbaar zal verbreken, hetgeen een onmiddellijke en definitieve storende invloed zal hebben op de visuele leefomgeving van verzoekende partij. Verzoekende partij zou derhalve een esthetisch nadeel lijden.

2.1. De vaststelling dat het huis van verzoekende partij door de sloop niet langer door een gelijkaardig bouwwerk zal worden geflankeerd, waardoor het uitzicht van het geheel mogelijks in hoofde van verzoekende partij visueel minder aantrekkelijk zal zijn, is onvoldoende om in het kader van huidige procedure als ernstig nadeel te worden beschouwd. Verzoekende partij kan als bewoner van het stadscentrum, met een hoge bevolkingsdichtheid, immers niet verlangen dat alle panden in de omgeving van haar huis, die overigens niet werden geklasseerd als monument, doch die in haar hoofde een grote esthetische waarde hebben, moeten worden bewaard, te meer (daar) er in de onmiddellijke omgeving reeds meerdere nieuwbouwappartementen werden opgericht, waartegen verzoekende partij blijkbaar niet ageerde.

2.2. Overigens kan verzoekende partij niet ontkennen dat het af te breken pand, dat bij de aankoop reeds vele jaren leegstond, en enkel nog diende als behuizing voor duiven, in alle redelijkheid niet langer kan worden gerestaureerd, gezien de staat waarin het verkeert, zodat de sloop onafwendbaar is. Wellicht in die wetenschap verzocht verzoekende partij blijkens haar inleidend verzoekschrift op p.7 in een bezwaarschrift om enkel de bestaande gevel te behouden. De vraag in hoeverre de gevel van de latere nieuwbouw het totaalbeeld van de straat, zoals door verzoekende partij ervaren, zal veranderen, dient echter eerder te worden beoordeeld bij de bouwvraag voor de nieuwe woning”;

5.2. Beoordeling.

Overwegende dat de tweede voorwaarde om tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid over te gaan, om de hieronder uiteengezette redenen, vervuld is:

5.2.1. In de feiten uiteenzetting (zie nr. 2.3) werd de beoordeling van het te slopen gebouw, uit het oogpunt van de architectonische waarde, de ligging in de omgeving van het beschermd monument “Schoolcomplex Koninklijk Atheneum”, en vanuit het oogpunt van de bescherming van het lokaal erfgoed, weergegeven.

Dit advies, ingewonnen door de verwerende partij, uitgaande van een daartoe bevoegde overheidsdienst, staat in schril contrast tot de stelling van de tussenkomende partij dat het pand alleen nog dient “als behuizing voor duiven”.

In het licht van dit advies overtuigt het betoog van de verzoeker.

Er kan worden aangenomen dat alleen al het louter doen verdwijnen van een dergelijk gebouw, palend aan het pand van de verzoeker, waardoor tussen diens pand en de naastliggende bebouwing aan die kant een leegte ontstaat, een ernstig visueel nadeel in hoofde van deze partij uitmaakt.

De verzoeker kan inderdaad niet “claimen” dat zijn omgeving ongewijzigd blijft. Hij kan echter wel “claimen” dat wijzigingen op wettige wijze worden bewerkstelligd. Deze problematiek betreft evenwel de derde, hieronder besproken, schorsingsvoorwaarde.

5.2.2. Het hoeft uiteraard geen betoog dat het aangevoerde nadeel, voortvloeiend uit een slopingsvergunning, onherstelbaar, a fortiori moeilijk te herstellen, is ;

6. De voorwaarde met betrekking tot het ernstig middel.

6.1. Het eerste middel.

6.1.1. Standpunt van de partijen.

Overwegende dat met betrekking tot het eerste middel de partijen onder meer het volgende stellen:

6.1.1.1. De verzoeker voert als **eerste middel** onder meer het volgende aan:

“EERSTE MIDDEL

Het eerste middel is afgeleid uit de schending van art. 52, §3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, art. 109 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening art. 11 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals gewijzigd, uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het

zorgvuldigheidsbeginsel, uit de manifeste beoordelingsvergissing zowel in rechte, als in feite, en uit machtsoverschrijding.

Doordat, de verwerende partij beslist heeft dat er geen bezwaarschriften in het kader van het door haar georganiseerde openbaar onderzoek werden ingediend.

Terwijl, er wel degelijk bezwaarschriften werden ingediend en de vergunningverlenende overheid zich hierover had moeten uitspreken.

Zodat, de bestreden beslissing de in het middel vermelde bepalingen schendt, de beginselen waarvan melding wordt gemaakt miskent en deze met machtsoverschrijding is genomen.

Toelichting bij het eerste middel

Toen de verzoekende partij in 2004 kennis kreeg van de intentie van verwerende partij om het Hôtel du Louvre te verkopen aan een projectontwikkelaar om dit te slopen en hierop een appartementencomplex op te richten, heeft zij zelf reeds spontaan haar bezwaren bij monde van haar raadsman per aangetekend schrijven dd. 25.11.2004 aan verwerende partij overgemaakt (...).

Verwerende partij heeft hierop per aangetekend schrijven dd. 29.12.2004 geantwoord met de melding dat zij nog geen aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning had ontvangen en zij bij ontvangst hiervan een openbaar onderzoek zou organiseren (...).

Op 26.5.2005 heeft de N.V. Desimpel Construct een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bij verwerende partij ingediend.

Verwerende partij heeft hierop verzoekende partij aangeschreven met de melding dat zij van 3 juni tot en met 4 juli 2005 een openbaar onderzoek organiseerde en hij zijn bezwaren en/of opmerkingen uiterlijk 4 juli 2005 schriftelijk diende over te maken (...).

Verzoekende partij heeft hierop bij monde van haar raadsman bij aangetekend schrijven d.d. 29 juni 2005 haar bezwaren aan verwerende partij overgemaakt (...). Ook de andere aanpalende buur heeft bij monde van dezelfde raadsman een bezwaarschrift ingediend (...). Beiden hebben hierbij formeel bezwaar tegen de afbraak van de bestaande gevel aangetekend omwille van de historische waarde ervan.

(...)

De aanpalende burens (waaronder verzoekende partij) hebben hun bezwaren bij aangetekend schrijven van hun raadsman dd. 29.6.2005 aan verwerende partij overgemaakt”.

6.1.1.2. De verwerende partij antwoordt:

“(…)

Deze redenering mist kennelijk feitelijke en juridische grondslag.

Punt is immers dat gedurende het openbaar onderzoek in verband met de aanvraag tot sloping inderdaad geen enkel bezwaarschrift werd ingediend. Het bezwaarschrift dd. 29 juni 2006 (...) had immers betrekking op de aanvraag die door de NV DESIMPEL CONSTRUCT werd ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning, niet voor de sloping.

Bovendien blijkt uit een lezing van het betrokken bezwaarschrift duidelijk dat het betrekking heeft op de aanvraag tot het bouwen van de meergezinswoning, nu de bezwaren voornamelijk betrekking hebben op de bouwdiepte, de volumevergroting, het verhogen van de gemeenschappelijke muur, de vrees voor scheuren in het gebouw, etc. (...)”.

6.1.1.3. De **tussenkomende partij** stelt:

“1.2. In het bestreden besluit wordt het volgende gesteld :

‘Deze aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in artikel 3, §3, 130 van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen tijdens de periode van 03/06/2005 tot 04/07/2005. In zijn besluit 2397 van 02/04/2007 werd beslist 1) om vast te stellen dat met betrekking tot het openbaar onderzoek betreffende deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning aan de voorschriften van het artikel 5 van het gewijzigd besluit van de Vlaamse regering van 05/05/2000 werd voldaan en dat er geen bezwaarschriften werden ingediend en 2) om het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek te aanvaarden.’

1.3. De bewering van verzoekende partij in haar verzoekschrift dat het bestreden besluit ten onrechte stelt dat er geen bezwaarschriften werden ingediend is in tegenstrijd met het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek, waarvan de wettigheid door verzoekende partij evenwel niet in vraag wordt gesteld. Verzoekende partij heeft mogelijks een bezwaar ingediend in het kader van de bouwaanvraag voor de nieuwbouw, in plaats van in het kader van de bouwaanvraag voor de sloop van het handelshuis, gezien anders niet valt in te zien dat de vergunningverlenende overheid, die verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek omtrent de slopingaanvraag volgens de geldende bepalingen in kennis stelt van de bouwaanvraag, de in dit kader ingediende bezwaarschriften naderhand zonder meer naast zich neerlegt”;

6.1.2. Beoordeling

Overwegende dat het middel, zoals het hierboven is weergegeven, om de hieronder uiteengezette redenen, en in de aangegeven mate, ernstig is:

6.1.2.1. Uit de hierboven vermelde feitenuiteenzetting (zie nrs. 2.4 en 2.5) blijkt, op grond van de gegevens waarover de Raad van State thans beschikt, dat gelijktijdig twee openbare onderzoeken werden gehouden, één in verband met de aanvraag tot sloping, en een ander met betrekking tot de bouw van een appartementsgebouw, na de sloping.

De Raad van State moet thans nog niet ingaan op de vraag of een opsplitsing in twee afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, van een, gelet op de gelijktijdige indiening en samenhang tussen de beide aanvragen, misschien ondeelbaar project, rechtens al dan niet aanvaardbaar is.

6.1.2.2. Uit de inhoud van het bezwaarschrift, dat formeel weliswaar betrekking lijkt te hebben op de -al dan niet kunstmatig van de huidige aanvraag afgesplitste (zie hierboven 6.1.2.1)- stedenbouwkundige vergunning voor het

optrekken van een meergezinswoning, blijkt dat de verzoeker in dat parallel onderzoek, ook duidelijk bezwaren uitte tegen de sloping van het Hôtel du Louvre.

Hij formuleerde immers “formeel bezwaar” tegen de afbraak van “de bestaande gevel”, “gelet op de historische waarde ervan”. Hij wees ook (punt 3 van zijn bezwaren) op het feit dat zijn gebouw en het kwestieuze pand voorheen één gebouw hebben gevormd.

6.1.2.3. In het licht van de gelijktijdige organisatie van de beide openbare onderzoeken en de klaarblijkelijke samenhang tussen de beide aanvragen kan in de huidige stand van het geding worden aangenomen dat het bedoelde bezwaar van de verzoeker ook een bezwaar tegen de sloopvergunning inhield.

Aldus lijkt de in deze zaak bestreden beslissing ten onrechte ervan uit te gaan dat tegen de sloopaanvraag “geen bezwaarschriften werden ingediend”;

6.2. Het tweede middel.

6.2.1. Standpunt van de partijen.

Overwegende dat met betrekking tot het tweede middel de partijen onder meer het volgende stellen:

6.2.1.1. De verzoeker voert als tweede middel onder meer het volgende aan:

“TWEEDE MIDDEL

Het tweede middel is afgeleid uit de schending van art. 111, §4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, art. 2, 1/ van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, alleszins uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Doordat, de verwerende partij het verplichte advies van Monumenten en Landschappen (nu het Agentschap RO-Vlaanderen) niet heeft ingewonnen, minstens zonder enige, laat staan afdoende motivering heeft terzijde geschoven,

Terwijl, de vergunningverlenende overheid de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor advies diende voor te leggen en met dit advies, zelfs indien niet bindend, diende rekening te houden, minstens dit gemotiveerde advies diende te weerleggen.

Zodat, de bestreden beslissing de in het middel vermelde bepalingen schendt, de beginselen waarvan melding wordt gemaakt miskent en met machts-overschrijding is genomen.

Toelichting bij het tweede middel

Uit de bestreden beslissing blijkt dat er op 26.05.2005 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend.

Deze aanvraag diende verplicht voor advies aan Monumenten en Landschappen (nu het Agentschap RO-Vlaanderen) voorgelegd te worden vermits het Hôtel du Louvre paalt aan, en dus in het gezichtsveld ligt van het Koninklijk Atheneum, een beschermd monument. (...)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat Monumenten en Landschappen (nu het Agentschap RO-Vlaanderen) reeds op 25.02.2005, dus drie (3) maanden voor de indiening van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, een ongunstig advies heeft afgeleverd.

De verwerende partij blijkt dus een nochtans verplicht advies over de op 26.5.2005 ingediende aanvraag niet ingewonnen te hebben.

Zelfs indien het advies van Monumenten en Landschappen (nu het Agentschap RO-Vlaanderen) dd. 25.2.2005 per impossibile betrekking zou hebben op de op 26.5.2005 ingediende aanvraag, dan nog kon verwerende partij dit niet zomaar terzijde schuiven omdat het advies niet bindend is.

De verplichting tot het inwinnen van een advies zou immers geen enkele bestaansreden hebben en volstrekt nutteloos zijn indien het advies door de vergunningverlenende overheid zonder meer kan terzijde geschoven worden.

Verwerende partij diende van dit advies kennis te nemen, ermee rekening te houden bij de behandeling van de vergunningsaanvraag en minstens in de beslissing uitdrukkelijk te motiveren waarom zij zich door dit advies niet gebonden achtte.

Verwerende partij komt in de bestreden beslissing niet verder dan de overweging dat -het niet bindend advies van Monumenten en Landschappen (nu het Agentschap RO-Vlaanderen, onroerend erfgoed) van 25/02/2005 ongunstig is ", hetgeen niet meer dan een loutere stijlformule is.

Het middel is dan ook ernstig en overigens kennelijk gegrond".

6.2.1.2. De verwerende partij antwoordt:

"(...)

Die stelling is niet correct.

Uitgangspunt is dat aanvragen die in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten liggen waaronder moeten worden begrepen de aanvragen die betrekking hebben op ruimten van waaruit vanop de begane grond het monument waarneembaar is, beperkt tot een afstand van 100 meter - voor advies moeten worden voorgelegd aan de administratie Monumenten en Landschappen (artikel 111, § 4 DRO juncto artikelen 1, 2/ en 2, 1/ van het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen). Dit advies is evenwel niet bindend (...).

In casu ligt inderdaad een ongunstig advies voor van de administratie Monumenten en Landschappen.

Dit advies focust evenwel quasi volledig - op 1 zin na - op de architecturale waarde van het af te breken pand - terzijde mag worden opgemerkt dat het af te breken pand niet beschermd is als monument - en niet op de impact van de aanvraag op het beschermd monument, het 'Schoolcomplex Koninklijk Atheneum' (beschermd als monument bij M.B. dd. 1 december 2000). Nochtans maakt dit de essentie uit van de adviesverplichting van de afdeling

Monumenten en Landschappen. Aan de impact op het beschermd monument wordt slechts 1 zinnetje gewijd, met name:

‘- de weinig vernieuwende nieuwbouw geen architecturale meerwaarde biedt aan het gezichtsveld van het nabijgelegen beschermde monument;’

De administratie Monumenten en Landschappen beoordeelt derhalve alleen de impact van de nog te realiseren nieuwe meergezinswoning op het beschermde monument. Dit is evenwel niet het voorwerp van huidige aanvraag, die enkel de sloping van het bestaande pand beoogt. Het behoeft weinig betoog dat de foutere sloping van het bestaande pand geen enkele negatieve impact zal hebben op het beschermde monument.

In die zin had de verwerende partij - mede gelet op het niet bindend karakter van het advies - niet de verplichting om op een uitgebreide manier het advies van de administratie Monumenten en Landschappen te weerleggen.

De in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen werden dan ook niet geschonden”.

6.2.1.3. De tussenkommende partij stelt:

“2.2. Verzoekende partij stelt in hoofddorde dat de vergunningverlenende overheid in casu advies diende in te winnen van de Afdeling Monumenten en Landschappen, gezien het te slopen pand zou palen aan en derhalve in het gezichtsveld liggen van het beschermd monument ‘Koninklijk Atheneum’. Door voorbij te gaan aan deze adviesvereiste, zou het bestreden besluit geciteerde bepalingen hebben geschonden.

2.2.1. Overeenkomstig artikel 2, 1/ van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, dient de provinciale afdeling ROHM, cel Monumenten en Landschappen, advies uit te brengen omtrent aanvragen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten. Het gezichtsveld van een monument wordt daarbij omschreven als de ruimte van waaruit vanop de begane grond, het monument waarneembaar is, beperkt tot een afstand van 100 meter, desgevallend met inbegrip van de naast het monument gelegen panden of gronden, binnen een afstand van 100 meter ervan.

2.2.2. Los van de vaststelling dat verzoekende partij in deze uitzonderingsprocedure nergens de draagwijdte van het beschermingsbesluit van het Koninklijk Atheneum verduidelijkt, en met name bijvoorbeeld aangeeft of enkel de gevel van dit gebouw is beschermd dan wel het volledige gebouw dan wel een deel van het gebouw, moet worden vastgesteld dat het Koninklijk Atheneum is gesitueerd ter hoogte van de Léon Spilliaertstraat, terwijl het af te breken pand is gelegen in de Karel Janssenslaan, en derhalve niet in het gezichtsveld is gelegen van het beschermde Koninklijk Atheneum in de zin van het hiervoor geciteerd artikel 2, 1/.

Bovendien valt niet in te zien in hoeverre de sloop van een oud handelspand, in tegenstelling tot een nieuwbouw, een invloed kan hebben op het uitzicht van een beschermd monument.

2.3. Ondergeschikt wijst verzoekende partij op het feit dat het ongunstig advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen van 25 februari 2005, waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, in zoverre dit betrekking zou hebben op de betreffende bouwaanvraag, onvoldoende tegemoet zou zijn gekomen door de vergunningverlenende overheid.

2.3.1. Verzoeker tot tussenkomst diende zoals gesteld haar aanvraag tot sloop in op 27 januari 2005. De reden dat het bestreden besluit stelt dat het ontvangstbewijs voor deze aanvraag slechts dateert van 26 mei 2005 vloeit

wellicht voort uit de noodzaak tot het houden van een openbaar onderzoek. In die zin bracht de Afdeling Monumenten en Landschappen volgens het bestreden besluit een advies uit omtrent de sloop. Dit advies is niet alleen niet bindend, doch was zoals hiervoor gesteld in principe zelfs niet vereist, en werd wellicht enkel gevraagd wegens de opname van het pand in de inventaris bouwkundig erfgoed van de stad Oostende.

2.3.2. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert, werd dit advies niet zonder meer ter zijde geschoven. Blijkens de bewoordingen van het bestreden besluit, werd het advies wel degelijk in overweging genomen, doch werd het onder verwijzing naar de vaststelling dat de op de plaats van het te slopen pand voorziene nieuwbouw in aanmerking komt voor een vergunning niet gevolgd. Het stond aan de vergunningverlenende overheid om in het kader van een aanvraag tot sloop te verwijzen naar de mogelijkheid, blijkens een stedenbouwkundig attest nr. 2, om op dezelfde plaats, na de sloop, een nieuwbouw te realiseren, hetgeen uiteraard de sloop met zich meebrengt, die derhalve eveneens vergunbaar moet worden geacht. Gezien de sloop zoals hierboven reeds gesteld in deze geen enkele invloed kan hebben op het monument Koninklijk Atheneum, vermocht de vergunningverlenende overheid zich ter weerlegging van het niet-bindend advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen te beperken tot voormelde motivering”;

6.2.2. Beoordeling.

Overwegende dat ook dit middel, om de hieronder uiteengezette redenen, en in de aangegeven mate, ernstig is:

6.2.2.1. Hoewel de tussenkomen partij dit betwist, wordt in de huidige stand van het geding aangenomen dat het bedoelde advies vereist was, vermits zowel de dienst Monumenten en Landschappen West-Vlaanderen van de Vlaamse gemeenschap, als de verwerende partij zelf, er van uitgaan dat dit advies wel degelijk vereist was omdat het betrokken perceel gelegen is in de omgeving van het beschermd monument “Schoolcomplex Koninklijk Atheneum”.

6.2.2.2. De Raad van State hoeft zich, gelet op hetgeen hieronder wordt uiteengezet, in de huidige stand van het geding niet uit te spreken over de vraag of de verwerende partij zich in casu in rechte vermocht te beroepen op het advies van 25 februari 2005, nu dit advies voorafgaat aan de slopingsaanvraag.

6.2.2.3. Ook al is het bedoelde advies niet bindend, dan nog kan de vergunningverlenende overheid niet zonder formele redengeving zonder meer voorbijgaan aan een ongunstig verplicht advies.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de lapidaire vaststelling dat het bedoelde advies “niet bindend is” en lijkt geen enkele argumentatie te bevatten nopens haar beweegredenen om aan dit advies voorbij te gaan.

De post-factum -motivering die de verwerende en de tussenkomende partijen thans formuleren, is uiteraard niet dienstig.

6.2.2.4. In de huidige stand van het geding dient dan ook te worden besloten dat, in zoverre de verwerende partij het vereiste advies al zou hebben ingewonnen (zie 6.2.2.2.), de bestreden beslissing lijkt te falen uit het oogpunt van de motiveringsverplichting, vermits ze geheel voorbij lijkt te gaan aan het ongunstig advies van de bevoegde dienst, waarnaar die beslissing verwijst,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DESIMPEL CONSTRUCT in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 2 april 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de n.v. DESIMPEL CONSTRUCT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het slopen van een handelshuis aan de Karel Janssenslaan 12A te Oostende, kadastraal gekend onder sectie A, nr. 1657/t27.

Artikel 3.

Overeenkomstig artikel 3, §1, tweede alinea, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, zal dit arrest per fax ter kennis worden gebracht.

Artikel 4.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen mei 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.