

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.863 van 20 december 2010
in de zaak A. 187.478/X-13.692.**

In zake : Stephan MEEUS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Stijn Verbist en Ingrid Van Aken
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Graaf van Hoornestraat 34
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente BOECHOUT
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Willem Slosse
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Brusselstraat 59
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

Danny WUYTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Bally
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 maart 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 7 januari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout houdende afgifte aan Project Prepare (dhr. Danny Wuyts) van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning met fabrieksgebouw en kantoren en het bouwen van

een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te Boechout, Janssenlei, kadastraal bekend sectie D, nrs. 18/b4 en 18/c4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een administratief dossier ingediend. De tweede verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ten aanzien van de eerste verwerende partij en een memorie van wederantwoord ten aanzien van de tweede verwerende partij ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 8 augustus 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ingrid Van Aken, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Willem Slosse, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Olivier Verhulst, die loco advocaat Johan Bally verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker woont aan de Janssenlei 17 te Boechout.

4. Op 5 september 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient “Project Prepare (dhr. W. Vandeputte)” bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een aanvraag in voor de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning met fabrieksgebouw en kantoren en het bouwen van een appartementsgebouw (bestaande uit 21 woongelegenheden) met een ondergrondse garage op percelen gelegen te Boechout, Janssenlei 18, kadastraal bekend sectie D, nrs. 18/b4 en 18/c4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout beslist in zitting van 30 oktober 2006 tot het weigeren van de gevraagde vergunning.

5. Op 1 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout een nieuwe aanvraag in voor de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning met fabrieksgebouw en kantoren en het bouwen van een appartementsgebouw (bestaande uit tien woongelegenheden, type “villa-appartementen”) met een ondergrondse garage op de voormelde percelen.

6. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen zijn de betrokken percelen gelegen in gemengd woon- en industriegebied. De percelen zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

7. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juni 2007 tot 12 juli 2007, wordt één collectief bezwaarschrift ingediend met vijftien handtekeningen, waaronder de handtekening van de verzoeker.

8. De brandweer van Edegem brengt op 18 juni 2007 een gunstig advies uit.

Ook de NMBS adviseert gunstig en dit op 20 juni 2007.

Op 25 september 2007 brengt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit.

In zitting van 1 oktober 2007 treedt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout het laatstgenoemde advies niet bij en verklaart het de ingediende bezwaren ontvankelijk en gegrond. De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd omdat het project “de goede ruimtelijke ordening in het gedrang (brengt)”.

9. Op 14 december 2007 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“OVERWEGEND GEDEELTE

Beknopte beschrijving van de aanvraag :

De aanvraag beoogt de sloop van een woning met fabrieksgebouw en kantoren en het bouwen van een appartementsgebouw met 10 appartementen en ondergrondse garages.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg.

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijbehorende voorschriften:

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen. (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een gemengd woon- en industriegebied.

De gebieden die als gemengd woon- en industriegebied zijn aangeduid, zijn bestemd voor wonen en voor de andere in artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bedoelde functies almede voor de instandhouding en de gerechtvaardigde uitbreiding van de bedrijven die er gevestigd zijn.

Wanneer die bedrijven hun huidige bedrijfsactiviteit niet meer voortzetten en geen andere activiteiten die tot dezelfde bedrijfssector behoren, uitoefenen, krijgt het betrokken gebied uitsluitend en definitief de bestemming van woongebied.

Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

Voor de bouwplaats geldt geen bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, zodat het de bevoegdheid van de overheid blijft te

oordelen aan de hand van de algemeen geldende begrippen inzake een stedenbouwkundige aanleg van de plaats.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Verordeningen:

Het besluit van de Vlaamse regering d.d. 01 okt. 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing.

Andere zoneringsgegevens van het goed:

Het goed paalt ten zuidwesten aan de spoorweg Antwerpen-Lier.

De rooilijn van de Janssenslei werd vastgesteld bij KB van 05/04/1964. De aanvraag respecteert de ontworpen rooilijn.

Externe Adviezen:

Gelet op de nabijheid van een spoorweg, werd het advies gevraagd aan de NMBS. Dit advies dd. 20/06/2007 is gunstig.

In het kader van het koninklijk besluit van 07/07/1994 (gewijzigd bij KB van 19/12/1997 en 04/04/2003) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, dient de aanvraag voor advies voorgelegd te worden aan de plaatselijke brandweer.

De brandweer van Edegem bracht op 17/06/2007 een gunstig advies uit.

Het openbaar onderzoek:

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag:

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet openbaar gemaakt worden volgens de regels vermeld in het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (laatst gewijzigd bij besluit van 8.03.2002 BS 9.05.2002).

De vraag heeft betrekking op:

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, hierna de aanvragen te noemen.

Art 3. § 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek :

3° het oprichten van gebouwen en constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter.

4° het oprichten van gebouwen en constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter.

Evaluatie van de procedure en aantal bezwaren:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 collectief bezwaarschrift ingediend met 15 handtekeningen.

Evaluatie van de bezwaren:

Het bezwaarschrift handelt over een erfdiensbaarheid die zou bestaan op het betrokken perceel en die werd ingeschreven in een notariële akte van 16 september 1909.

Zoals inderdaad ook gesteld wordt in de nota van het advocatenbureau Goossens-Sebrechts-Jacqmain die optreden namens de aanvrager, dienen

bij deze verwijzing naar een notariële akte uit 1909 twee vragen gesteld te worden:

- betreft het een erfdienstbaarheid;
- heeft de erfdienstbaarheid betrekking op het betrokken perceel ?

1. Artikel 637 van het burgerlijk wetboek stelt: 'Een erfdienstbaarheid is een last op een erf gelegd tot gebruik en tot nut van een erf dat aan een andere eigenaar toebehoort'.

Het is dus duidelijk dat wanneer men spreekt van een erfdienstbaarheid, er een lijdend- en een heersend erf moet zijn. In dit specifieke contract is dit niet het geval.

De notariële akte, die de verkoop van het kasteeldomein 'Bel Air' regelt, bepaalt enkel een duidelijk engagement van de verkopers (en dus niet de kopers) dat de hen toebehorende gronden langs de dreef (nu Janssenslei) en de zijdreef (nu Georges Van Raemdoncklaan) enkel villas van hetzelfde genre en dezelfde oppervlakte mogen gebouwd worden als de al bestaande. Uit de tekst die enkel voorwaarden stelt lastens de verkopers, kan er afgeleid worden dat er geen sprake kan zijn van een erfdienstbaarheid lastens de kopers.

Men kan enkel aannemen dat er een clause werd opgenomen, in uitvoering van artikel 1120 van het BW (sterkmaking), temeer daar er een boeteclause aan gekoppeld werd.

2. De vraag stelt zich bovendien sterk of de clause opgenomen in de verkoopsakte van 16/09/1906 wel betrekking heeft op het perceel van de aanvrager.

Zoals hiervoor al werd gesteld worden er enkel voorwaarden gesteld lastens de verkoper en niet lastens de koper. Bij nadere analyse van het dossier is dit ook logisch. Op 16/09/1909 verkopen de weduwe Janssens en haar kinderen het domein 'Bel Air'. Een aantal gronden langs de Janssenslei en de Georges Van Raemdoncklaan bleven echter hun eigendom. Om de kopers van het kasteel 'Bel Air' te vrijwaren dat er langs deze dreef (die deel uitmaakte van de verkoop) en de zijdreef geen andere woningen als deze die zich al in de dreef bevinden of eventueel fabrieken worden gebouwd. Welnu het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft maakt als lot 4 deel uit van een verkavelingsakkoord uit 1961 waarbij het domein van kasteel 'Bel Air' in 4 kavels wordt verdeeld na afbraak van het kasteel, zodat deze clause geen betrekking kan hebben op het betreffende perceel.

In de verkoopakte van 16/09/1909 wordt een sterkmakingsclause verkeerdelijk onder de erfdienstbaarheden vermeld. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft maakt bovendien geen deel uit van de percelen waarop deze clause betrekking heeft.

Het bezwaar is daarom ontvankelijk, doch ongegrond.

Richtlijnen en omzendbrieven:

De omzendbrief van 08/07/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing.

Historiek:

De het (sic) college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout werd op 30/10/2007 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een appartementsgebouw met 21 woonegelegenheden en een ondergrondse garage, op ongunstig advies van mijn ambt dd. 19/10/2006.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Het perceel is gelegen op het einde van de Janssenslei. De Janssenslei is een geasfalteerde met bomen afgezoomde zijstraat van de Heuvelstraat. De bebouwing bestaat vooraan in de straat uit alleenstaande landhuizen in neo-traditionele sen cottage stijl. De huizen gelegen Heuvelstraat 69, 93 en 95 en Janssenslei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 9 zijn om redenen van historische en artistieke waarde, beschermd als dorpsgezicht, bij MB van 16/07/1993. De bouwplaats ligt aan de rand van het centrum van Boechout tegen de spoorweg Antwerpen - Lier. Op het bouwterrein is er een bestaande woning en een fabrieksgebouw gelegen. Deze gebouwen worden afgebroken. Het huidige bouwprogramma voorziet een gebouw met 3 bouwlagen naar de linkerbuur toe. De derde bouwlaag wordt in zink uitgevoerd zodat de indruk wordt gewekt van een gebouw met 2 bouwlagen en een dak. Naar de spoorweg toe wordt een gebouw voorzien met 3 bouwlagen en teruggetrokken een 4° bouwlaag in een ander materiaal. In totaal worden 10 appartementen voorzien met een ondergrondse garage voor 12 wagens en bergingen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Naar aanleiding van het negatief advies van mijn ambt dd. 19/10/2006 werd een overleg georganiseerd waarbij werd vooropgesteld dat een gebouw kon toegelaten worden met één enkel bouwvolume en een beperkter aantal woongelegenheden, zodat het gebouw zich zou integreren met de andere gebouwen in de ruimere omgeving. Het eerste gedeelte van de Janssenslei wordt gekenmerkt door ruime kasteelvilla's uit het begin van de vorige eeuw, met 2 en 3 bouwlagen, dit deel van de straat is geklasseerd als dorpsgezicht. In tweede deel bevinden zich kleinschaliger villa's. In de nabije omgeving is het domein van de broeders van liefde gelegen dat eveneens een aantal omvangrijke gebouwen heeft met 3 bouwlagen. De grondoppervlakte van het bouwontwerp neemt ongeveer 16% van de totale grondoppervlakte, hetgeen een ernstige schaalverkleining inhoud met de huidige villa en fabrieksgebouwen. Rekening houdend met de aanwezige gebouwen in het straatbeeld integreert het vooropgestelde bouwvolume zich in deze ruimere omgeving. Weliswaar dienen naar het nabuurschap enkele maatregelen genomen te worden en dient een strook van 15 meter tussen de linkspalende buur ingericht te worden als groene ruimte en dient de inrit tot de ondergrondse parkeergarage overbouwd te worden met een luifel.

Algemene conclusie:

Mits aanpassing aan bovengenoemde opmerkingen kan de aanvraag vergund worden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig onder de volgende voorwaarde :

- dat de strook van 15 meter tussen de linker buur en het appartementsgebouw, wordt ingericht als groene ruimte;
- de inrit tot de ondergrondse parkeergarage overbouwd wordt met een luifel”.

Bij het bestreden besluit van 7 januari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout de op 1 juni 2007 gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dat besluit luidt als volgt:

“beslissing

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 14/12/2007.

Het overwegende gedeelte luidt als volgt:

Zie bijlage 506.653(1) dd. 14.12.2007

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Gunstig onder de volgende voorwaarde:

- dat de strook van 15 meter tussen de linker buur en het appartementsgebouw, wordt ingericht als groene ruimte;
- de inrit tot de ondergrondse parkeergarage overbouwd wordt met een luifel.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het kan het hierboven vermeld eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bijtreden. Dit advies wordt ook als haar standpunt beschouwd.

Gelet op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 25/09/2007

- gelet op de ligging in gemengd woon- en industriegebied (gewestplan Antwerpen K.B. 3.10.79 en volgende wijzigingen);
- overwegende dat de gemengde woon- en industriegebieden bestemd zijn voor wonen en voor de andere in artikel 5,1.0 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bedoelde functies, alsmede voor de instandhouding en de gerechtvaardigde uitbreiding van de bedrijven die er gevestigd zijn. Wanneer die bedrijven hun huidige bedrijfsactiviteit niet meer voortzetten en geen andere activiteiten die tot dezelfde bedrijfssector behoren, uitoefenen, krijgt het betrokken gebied uitsluitend en definitief de bestemming van woongebied.
- overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
- overwegende dat de aanvraag niet gesitueerd is binnen de begrenzing van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch binnen een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, en dat het derhalve de bevoegdheid blijft van de

- vergunningverlenende overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het gewestplan;
- gelet op de bouwvergunning verleend op 22.10.1964 voor het bouwen van een villa met werkplaats en burelen, na voorafgaand advies van stedenbouw op 20.10.1964 onder nr. 29.683;
 - gelet op het weigeringsbesluit van het schepencollege dd. 30.10.2006 nopens de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de hierboven vermelde constructies en het oprichten van een gebouw met 21 appartementen, 30 ondergrondse en 12 bovengrondse parkeerplaatsen, en dit na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd 19.10.2006 onder nr. 506.653;
 - overwegende dat onderhavige aanvraag slechts 10 appartementen omvat, 12 ondergrondse en 5 bovengrondse parkeerplaatsen;
 - overwegende dat de bezettingsgraad van het terrein gereduceerd werd tot 16%, daar waar de bestaande bezettingsgraad 50% bedraagt;
 - overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is gelet op de reeds bestaande bebouwing en reeds bestaande infrastructuur;
 - gelet op het gunstig advies van de brandweer Edegem dd. 18.06.2007 nr. TJ-2007.14;
 - overwegende dat het ontwerp volgens de lokale archeologische advieskaart gesitueerd is in een zone 'algemene onderlaag';
 - overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied niet overstijgt;
 - overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 collectief bezwaarschrift werd ingediend met 15 handtekeningen;
 - overwegende dat de elementen van bezwaar omvatten:
 - Woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde: wenselijkheid van behoud en belang van het als dorpsgezicht aangegeven gedeelte van de straat
 - Het gebied is veel ruimer en omvat de stationsomgeving, De Heuvelstraat, J. Frans Willemsstraat, Lange Kroonstraat/deel, Pastoorsleike, Dr. Theo Tutsstraat en Spoorweglei.
 - Ingevolge de toelichting bij KB. Van 28.12.1972 (Stbl. 10.02.1973) betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen, gewijzigd door het Vlaams Gewest bij KB. dd. 13.12.1978 (Stbl. 13.01.1979) wordt gesteld:
 - 'De ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdende met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied. De beoordeling van aanvragen binnen dit gebied is, gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. In meerdere gevallen is het aangewezen Monumenten en Landschappen te raadplegen'. Dit advies werd ingewonnen.
 - Het gewestplan van 22.10.1998 geeft bedoeling aan dit pand te doen aansluiten bij het bestaande woongebied van de Janssenlei. De huidige bouwlijn wordt genegeerd en een tweede bouwstrook wordt geopend.

- Het gewestplan geeft enkel aan tot welke zone het pand behoort. De inplanting van constructies is een zaak van goede ruimtelijke ordening. Er wordt geen tweede bouwstrook gecreëerd.
- Vrijwaringzone rond beschermde dorpsgezichten:
- Dit geldt enkel in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.
- Regels en voorschriften gelden voor beschermde dorpsgezichten - niet voor projectontwikkelaars
- Voor het niet beschermde deel van de Janssenlei geldt dat de aanvraag niet gesitueerd is binnen de begrenzing van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch binnen een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling en dat het derhalve de bevoegdheid blijft van de vergunningverlenende overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de voorschriften van het gewestplan.
- Parkeerprobleem - ook Broeders Alexianen.
- Voor 10 appartementen zijn 12 ondergrondse en 5 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien,. De Broeders Alexianen hebben voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein + 5 bijkomende voor het nieuwbouwproject aan de Heuvelstraat.
- Veiligheid:
- Is geen stedenbouwkundig aspect. Dient eventueel het voorwerp uit te maken van een verkeersreglement. Er kan overwogen worden zone 30 in te voeren.
- Wateroverlast:
- De bouwplaats is niet gesitueerd in een risicozone overstromingsgebied. Er is een hemelwaterput van 22.55 l met recuperatie voorzien. De aanvraag voldoet aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorziening, buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- Overbevolking - overlast - toenemend verkeer:
- Op deze locatie was een plasticfabriek in uitbating sinds 1964. Aan de overzijde was een bloemisterij gevestigd die veel toeloop kende, en werd reeds een 2^e villa gebouwd naast het af te breken 'hoveniershuisje'
- Culturele gevolgen - esthetische gevolgen - leefmilieuproblemen - sociale gevolgen:
- Zijn geen stedenbouwkundige argumenten.
- Woonbehoefte niet aangetoond:
- Geldt enkel voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebied, dus hier niet van toepassing
- Legaliteitstoets - opportuniteitstoets - duurzame ontwikkeling - ruimtelijke draagkracht:
- In overeenstemming met het gewestplan. Het betreft een uitbreidingsproject, kernverdichting, het project is inpasbaar in de omgeving en het straatbeeld. Dit is duurzame ontwikkeling. De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden, mede gelet op de configuratie en perceelsafmetingen.

- Landelijk gebied?
- Is woonzone door nabestemming, zoals hoger gesteld. De locatie valt tevens binnen de te verwachten afbakening van het grootstedelijk gebied.
- Bouwstijl en bouwhoogte:
- De aanvraag is conform zoals toegestaan door de gewestplanwijziging BVR 07.07.2000, houdende definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op het grondgebied van Antwerpen, Edegem, Kapellen, Rumst, Schilde en Zwijndrecht en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift art. 1 voor het hele gewestplan.
- Aantasting privacy:
- De inplanting voldoet ruimschoots aan de normen van het burgerlijk wetboek 'lichten en zichten'.
- Erfdienstbaarheid: 1 villa per perceel.
- Er wordt het bewijs geleverd van het bestaan van een erfdienstbaarheid, zoals opgenomen in de laatste akte van aankoop verleden voor notaris Coppens te Boechout dd. 10.02.2002, waaruit blijkt dat voor de toekomst op kwestieuze percelen enkel gelijkwaardige villa's zouden worden gebouwd als deze welke bestonden op 16.09.1909 (oorspronkelijke akte).
- Gelet op diverse vonnissen en arresten op het stuk en de bestaande jurisprudentie, en zoals ontwikkeld in het bezwaarschrift dd. 10.10.2005 van Meester Alois Peeters, advocaat te Kalmthout,
- Gelet op de omstandige nota van Meester Johan Bally dd. 19.01.2007;
- overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de strook;
- overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is, gelet op de plaatselijke toestand;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- gelet op het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten;
- gelet op de eerder gevoerde besprekingen met de gemachtigd ambtenaar en plaatsbezoek;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar;
- gelet op de ligging palend aan het domein van de NMBS;
- gelet op het gunstig advies van de NMBS dd. 20.06.2007 nr. PA/3516/11/22/GH;
- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- overwegende dat voorzien wordt in de aanplant van nieuw groen, alsmede in een gedeelte groen dak;
- overwegende dat het dossier volledig is;

- gelet op het decreet van 18.07.2003 betreffende het algemeen waterbeleid;
- watertoets: overwegende dat het voorliggende project een redelijk omvangrijke oppervlakte heeft maar niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004, en waarvan de overloop via een wadi wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Bovendien wordt, gelet op de reductie van de bezettingsgraad van het terrein van 50 naar 16% sterk vergroot. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is, gelet op deze maatregelen, niet te verwachten.

De ingediende bezwaren worden ontvankelijk, doch ongegrond verklaard en aldus verworpen.

De aanvraag kan gunstig geadviseerd worden mits naleving van de navermelde voorwaarden.

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar dd. 25/09/2007 wordt bijgetreden.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 07/01/2008 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1. het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. De voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigd ambtenaar 506.653(1) dd. 14.12.2007 strikt na te leven.
3. De gewestelijke verordening van 01.10.2004 na te leven mbt hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
4. De bouwwerken uit te voeren met strikte naleving van het advies van de brandweer van Edegem dd. 18.06.2007 nr. TJ-2007-14, en inzonderheid wat betreft de veiligheidsverlichting en het voorzien van een bovengrondse hydrant.
5. De bouwwerken uitvoeren met naleving van het advies van de NMBS dd. 20.06.2007 nr. PA 3516.11.22/GH.
6. Enkel de toegangswegen tot het gebouw, alsook de openlucht autostaanplaatsen mogen worden verhard en dit met niet-monoliet materialen. Het restant van de voortuinstrook en het niet bebouwd deel van de strook voor binnenplaatsen en tuinen dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig in stand te worden gehouden.

7. Brievenbussen te plaatsen op de feitelijke rooilijn.
8. Bouwlijn laten aanduiden door de door het schepencollege aangestelde landmeter (...).
9. De bouwwerken uit te voeren met naleving van het gemeentelijk bouwreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad op 4.3.60. Belangrijk zijn art. 4 en 15: bestratingskosten, trottoir, oprit, herstelling.
10. Geen septische put te voorzien: rechtstreekse rioolaansluiting en mits tussenplaatsen van een terugslagklep.
11. Voor de rioolaansluitingen en nadere inlichtingen dient u contact op te nemen met het Klanten Center van Antwerpse Waterwerken (AWW) Mechelsesteenweg 64, 2018 Antwerpen, gratis telefoon 0800-57-089 van 8 tot 16 uur. Er dient rekening te worden gehouden met een uitvoeringstermijn van ongeveer 6 weken.
12. De ondergrondse parkeergarage moet permanent kunnen verlucht worden.
13. De op het inplantingsplan voorziene aanleg van groen dient effectief uitgevoerd te worden in het e.v. plantseizoen na de voorlopige oplevering van het appartementsgebouw. Het beplantingsplan dient vooraf gedetailleerd ter goedkeuring aan het schepencollege voorgelegd te worden.
14. Het bouwpuin dient opgehaald door een erkend verwerper of verwerker of afgevoerd naar een erkende stortplaats voor bouw- en sloopafval”.

IV. Tussenkoms

10. In het verzoekschrift tot tussenkoms wordt inzake de ontvankelijkheid van de tussenkoms onder andere gesteld wat volgt:

“B. Ontvankelijkheid *ratione personae* - de procesbevoegdheid van verzoekende partij in tussenkoms

Vooreerst dient te worden gemeld dat Project Prepare de fantasiebenaming is waaronder de heer Danny Wuyts, zich gedurende 4 jaar heeft beziggehouden om een bouwvergunning te bekomen voor de afbraak van het bestaande gebouw en de bouw van een appartementsgebouw met 10 appartementen. Het betreft trouwens het ouderlijk huis van de verzoekende partij in tussenkoms.

Uiteraard, als indiener van de bouwaanvraag, heeft hij belang om de aanvechting van deze bouwaanvraag te betwisten.

Het verzoek tot tussenkoms is eveneens ontvankelijk wat dit aspect betreft.

C. Belang van verzoekende partij in tussenkoms

Aangezien de begunstigde van de door verzoekende partij aangevochten bouwvergunning de verzoekende partij in tussenkoms is, blijkt dat hier een afdoende belang aanwezig is”.

11. De verzoeker voert in de memorie van wederantwoord de volgende exceptie aan inzake de ontvankelijkheid van de tussenkomst:

“Reeds in het feitelijk gedeelte onder nummer 1 van deze memorie werd het dubieus karakter uiteengezet aangaande de precieze rechtspersoonlijkheid van de indiener van de bouwaanvraag.

De litigieuze beslissing zelf vermeldt als aanvrager Project Prepare - (dhr. Danny Wuyts), met als adres Schijnparklaan 63a - 2110 Wijnegem. Het is eerstens dus niet duidelijk of Project Prepare, dan wel Danny Wuyts de aanvraag heeft ingediend en zelfs als hieromtrent duidelijkheid zou worden gecreëerd, blijft betwisting.

Immers is op heden niet vaststaand dat de dan aanvragende partij Wuyts, ook de tussenkomende partij Wuyts is, gelet op de manifest verschillende adressering.

Ook blijft betwisting bestaan over de precieze draagwijdte van Project Prepare.

Verweerster houdt vol dat het een zelfstandige rechtspersoon betreft, waarvan partij Wuyts dan zaakvoerder zou zijn. Voor deze stelling spreekt de vergelijking met de eerste aanvraag in 2005, die ook werd ingediend door Project Prepare, doch alsdan met vertegenwoordiger Vandeputte.

Tussenkomende partij stelt dan dat Project Prepare enkel een fantasiebenaming betreft (zonder aparte rechtspersoonlijkheid) waarmee hij dan alludeert op het feit zelf dan de werkelijke indiener te zijn (waarom dan een fictieve naam gebruiken? Is dit om abstractie te willen maken van (...) de drie faillissementen die de heer Daniël Wuyts heeft doorgemaakt?).

Eén en ander is des te meer relevant gelet op de eigendomsstructuur van kwestig pand. Tussenkomende partij stelt dat het pand in medeëigendom zou toebehoren aan hemzelf, zijn broer en zus. Memorant stelt dat het pand toebehoort aan de BVBA Wuyts Gebouwen. Tussenkomende partij zal hier gedocumenteerd standpunt over willen innemen.

In de hypothese dat er sprake zou zijn van een afzonderlijke rechtspersoon, heeft tussenkomende partij als zaakvoerder (indien dit wordt aangetoond) geen zeker rechtstreeks en persoonlijk belang en is zijn tussenkomst bijgevolg onontvankelijk. In geval dat tussenkomende partij toch de werkelijke indiener is, dient geconstateerd dat hij niet tussenkomt ‘in zijn hoedanigheid van Project Prepare’ doch enkel ten persoonlijke titel, zodat zijn tussenkomst eveneens onontvankelijk is.

De tussenkomst is *ratione personae* onontvankelijk, ook al vermits onduidelijk is of tussenkomende partij wel degelijk de aanvrager van de bouwvergunning is”.

12. In haar memorie, meer bepaald bij het uiteenzetten van de feiten, herhaalt de tussenkomende partij dat er sprake is van een “fantasiebenaming ‘Project Prepare’”, stelt zij dat wie eigenaar is van de gronden en gebouwen niet relevant is en betoogt zij dat er geen enkel wettelijk beletsel is

voor het feit dat een niet-eigenaar een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en dat er te dezen geen twijfel over bestaat dat zij de aanvraag heeft ingediend.

13. De vergunningsaanvraag die heeft geleid tot het nemen van het bestreden besluit werd ingediend door de tussenkomende partij in de hoedanigheid van “zaakvoerder” van de “FV Project Prepare”. Er moet echter worden aangenomen dat dit laatste een loutere handelsbenaming betreft waarvan de tussenkomende partij zich bedient. De tussenkomende partij moet derhalve als aanvrager worden beschouwd. Als aanvrager en rechtsadressaat van het bestreden vergunningsbesluit beschikt de tussenkomende partij over de nodige hoedanigheid en het vereiste belang om in de zaak tussen te komen.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoeker roept in een eerste middel de schending in van “art. 111 §5 2°” (lees: artikel 111, §5, eerste lid, 2°) van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO). Hij voert daartoe aan dat het geheel van de Heuvelstraat en de Janssenlei te Boechout bij besluit van 16 juli 1993 van de bevoegde Vlaamse minister (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 2 september 1993) als dorpsgezicht werd beschermd en dat bijgevolg, overeenkomstig de voormelde bepaling, het in dat geval voorziene verplicht en bindend advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: GECORO) moest worden ingewonnen, wat blijkbaar niet is gebeurd. Hierbij voert de verzoeker aan dat het mogelijks volgen van zijn standpunt door de GECORO vanzelfsprekend een determinerende invloed zou hebben gehad op de uitkomst van de vergunningsaanvraag. Ook wijst de verzoeker op “een exponent van machtsafwending en/of machtsoverschrijding” aangezien de vergunningverlenende overheid bij de eerste

vergunningsaanvraag wel het voormelde advies heeft ingewonnen en nu - zonder enige motivering daarvoor - niet.

Beoordeling

15. Het toentertijd geldende artikel 111, §5, eerste lid, 2° DRO bepaalt:

“Voor de volgende aanvragen worden steeds adviezen ingewonnen, die bindend zijn, voor zover ze negatief zijn of voorwaarden opleggen:

(...)

2° aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones worden voor advies voorgelegd aan de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed”.

16. Uit het besluit van 16 juli 1993 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse handel en Staatshervorming blijkt dat te Boechout het geheel gevormd door de Heuvelstraat 25-29-31-33, alsook het geheel gevormd door de Heuvelstraat 69, 93 en 95 en de Janssenlei 1-2-3-4-5-6-7-9 als dorpsgezicht wordt beschermd.

Het perceel waarop de aanvraag die heeft geleid tot het nemen van het bestreden besluit betrekking heeft, namelijk het perceel gelegen aan de Janssenlei 18 te Boechout, is niet gelegen in het voormelde beschermd dorpsgezicht. Bijgevolg blijkt geen verplichting om het in artikel 111, §5, eerste lid, 2° DRO bedoelde advies in te winnen.

17. Machtsafwending is de onwettigheid die er in bestaat dat een bestuursorgaan de bevoegdheid die hem bij wet tot het bereiken van een bepaald doel van algemeen belang is gegeven, uitsluitend aanwendt tot het nastreven van een ander doel. Het uitsluitend nastreven van het ongeoorloofd oogmerk dient te worden aangetoond met voldoende ernstige en overeenstemmende vermoedens. De verzoeker toont dit laatste niet aan.

18. In zoverre de verzoeker voor het eerst in de memorie van wederantwoord de schending aanvoert van het toentertijd geldende artikel 2, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, alsook van het vertrouwensbeginsel, is dit laattijdig en derhalve niet ontvankelijk.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

19. De verzoeker voert in een tweede middel “machtsoverschrijding, machtsafwending, waaronder schending van art. 690 B.W. juncto 1134 B.W.” aan. Hij stelt daartoe dat in de bijgebrachte notariële antecedenten, zoals destijds ook gevoegd bij het bezwaarschrift van 10 oktober 2005, inzake het betrokken perceel steevast de erfdienstbaarheid wordt opgenomen dat enkel gelijkaardige villa’s mogen worden opgericht aan dewelke aanwezig zijn in het straatbeeld. Een stedenbouwkundige vergunning mag, aldus de verzoeker, geen inbreuk uitmaken op een dergelijke conventionele burgerlijke erfdienstbaarheid. Het afleveren van de bestreden vergunning zonder enige motivering omtrent de betrokken erfdienstbaarheid is volgens hem dan ook, naast een inbreuk op de motiveringsplicht, een vorm van machtsafwending dan wel machtsoverschrijding. Voorts stelt hij dat het niet vermelden in het bestreden besluit dat de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten, betekent dat onherroepelijk wordt ingegrepen in de burgerrechtelijke status van het betrokken perceel.

Beoordeling

20. Stedenbouwkundige vergunningen worden altijd verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van burgerlijke rechtbanken. Het

komt dus niet toe aan de vergunningverlenende overheid en evenmin aan de Raad van State om te oordelen over het bestaan en de draagwijdte van dergelijke rechten. Het bestreden besluit verandert dan ook niets aan de eventuele erfdiensbaarheid die voor het betrokken perceel zou gelden.

De door de verzoeker in de memorie van wederantwoord aangevoerde omstandigheid dat de betrokken burgerlijke rechten “werden neergelegd in een authentieke akte, die hypothecair werd overgeschreven en aldus aan derden (...) tegenstelbaar is conform art. 1 Hyp.W.”, doet niets af aan hetgeen voorafgaat.

21. Om de reden vermeld onder randnummer 17, kan evenmin machtsafwending worden aangenomen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

22. De verzoeker roept in een derde middel de schending in van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”. Hij stelt daartoe dat het bestreden besluit in feite niet is gemotiveerd aangezien enkel het motiverend gedeelte van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar erin wordt overgenomen en niet dat van het determinerend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Door in het bestreden besluit eenvoudigweg te verwijzen naar het “beweerlijk (...) op 14 december 2007 (uitgebracht)” advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en enkel het beschikkend gedeelte ervan over te nemen, door enkel te stellen dat dit advies kan worden bijgetreden en dat het ook als het standpunt van de verwerende partij kan worden beschouwd, is het volgens de verzoeker onmogelijk vast te stellen welke motieven aanleiding geven tot het nemen van het bestreden besluit. Volgens de verzoeker is voorts het louter verwijzen naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, “hetwelk niet wordt bijgetreden”, vanzelfsprekend onvoldoende.

Beoordeling

23. Onder “middel” in de zin van artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel door de bestreden beslissing werd geschonden.

Voor zover de verzoeker de schending aanvoert van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur”, geeft hij niet aan welk(e) specifiek(e) beginsel(en) hij geschonden acht en op welke wijze er sprake is van een schending ervan. In zoverre is het middel dan ook niet ontvankelijk.

24.1. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Toegepast op stedenbouwkundige vergunningen, zal aan de voormelde motiveringsplicht zijn voldaan, wanneer de vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Meer bepaald moet de Raad van State kunnen nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

24.2. Luidens het toentertijd geldende artikel 198, eerste lid DRO neemt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), voor het behandelen van onder meer aanvragen voor een

stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 193, § 2, eerste lid DRO. Gelet op die laatste bepaling moesten inzake de gemeente Boechout de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning nog worden behandeld overeenkomstig onder meer artikel 43, § 1 tot en met § 5 van het gecoördineerde decreet. Het toentertijd geldende artikel 43, §4, eerste lid van het gecoördineerde decreet bepaalt dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar (ingevolge artikel 198 DRO te lezen als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) moet overnemen.

Uit het voormelde blijkt dat in het bestreden vergunningsbesluit enkel het beschikkend gedeelte van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moest worden overgenomen, wat ook is gebeurd.

24.3. Voorts blijkt dat in de motivering van het bestreden besluit voor het overwegend gedeelte van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is verwezen naar de “bijlage 506.653(1) dd. 14.12.2007” en dat aan het bestreden besluit, zoals het door de eerste verwerende partij is overgemaakt, in het administratief dossier een kopie van dit advies is gehecht.

In het bestreden besluit is verder uitdrukkelijk gesteld dat het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden en dat dit advies als het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout wordt beschouwd.

24.4. Bovendien moet worden vastgesteld dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 september 2007 in het bestreden besluit is overgenomen en, in tegenstelling tot wat de verzoeker aanvoert, wordt bijgetreden.

De verzoeker zet in het verzoekschrift niet uiteen waarom de motivering van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar “vanzelfsprekend (...) onvoldoende” zou zijn.

25. Voor zover de verzoeker eerst in de memorie van wederantwoord en in de laatste memorie aanvoert dat hij de motivering niet afdoende acht wat betreft het beantwoorden van zijn bezwaren en wat betreft de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening, alsook de schending van het

redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel aanvoert, is dit laattijdig en bijgevolg onontvankelijk.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

26. De verzoeker roept in een vierde middel de schending in van artikel 11, §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna: het monumentendecreet). Hiertoe voert de verzoeker aan dat het vergunnen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarages haaks staat op het residentieel en koloniaal karakter van de beschermde woningen in de straat, zodat de bestreden vergunning eigenlijk de negatie inhoudt van het voornoemde beschermingsbesluit van 16 juli 1993.

Beoordeling

27. Artikel 11, § 1 van het monumentendecreet bepaalt:

“De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen”.

Reeds bij het beoordelen van het eerste middel is vastgesteld dat het betrokken perceel niet is gelegen in het door het besluit van 16 juli 1993 van de bevoegde Vlaamse minister beschermde dorpsgezicht. Er blijkt ook niet dat er sprake is van een beschermd monument. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van de aangevoerde schending.

28. In zoverre de verzoeker eerst in de laatste memorie stelt dat “het feit dat de aanvraag niet gelegen is in een beschermd dorpsgezicht (...) niets af(doet) aan de gebrekkige motivering van het besluit” en voorts in het kader van de eerst aldaar aangevoerde schending van de motiveringsplicht aanvoert dat de

bestreden vergunning geen enkele rekening houdt met het residentieel en koloniaal karakter van de woningen in de straat “en dus met de onmiddellijke en ruimere omgeving”, geeft hij op onontvankelijke wijze een nieuwe invulling aan het middel.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens