

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.627 van 1 juni 2011
in de zaak A. 193.370/X-14.272.**

In zake :

1. Xavier KNOPS
2. Johan VANNIEUWENHUYZE
3. de n.v. ARROW CONSULTING
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Verstraeten
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Vaartstraat 68-70
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente OUD-HEVERLEE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Luypaers en Hans-Kristof Carême
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Industrieweg 4 bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Declercq
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelersstraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de b.v.b.a. BONHOMME
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Mertens
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 juli 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 3 maart 2009 van de gemeente Oud-Heverlee waarbij aan de b.v.b.a. Bonhomme de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van 15 serviceflats en diensten aan de Dorpsstraat 51 te Oud-Heverlee, kadastraal bekend sectie B, nr. 109/b.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 21 december 2009. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 maart 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan Verstraeten, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaat Philippe

Declercq verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Joris Gebruers, die loco advocaat Wim Mertens verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend 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 eerste verzoeker is eigenaar en bewoner van een woonhuis, gelegen aan de Dorpsstraat 53 te Oud-Heverlee. De tweede verzoeker bewoont als huurder het pand, gelegen aan de Dorpsstraat 49. De derde verzoekende partij is eigenaar van deze woning.

Tussen de twee voornoemde percelen ligt het perceel aan de Dorpsstraat 51 waarvan de tussenkomen de partij eigenaar is (hierna: het bouwperceel).

4. De voornoemde percelen zijn gelegen in het centrum van de gemeente Oud-Heverlee, tegenover een kerk en een ommuurd kerkhof.

Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven hebben deze percelen en de onmiddellijke omgeving de bestemming van woongebied. Het bouwperceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. De voornoemde percelen vallen binnen het bij koninklijk besluit van 26 februari 1980 vastgestelde dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee (hierna: het beschermingsbesluit). In het beschermingsbesluit wordt het volgende gesteld:

“Artikel 1 – Wordt beschermd als dorpsgezicht overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische en artistieke waarden:

1. De dorpskom van Oud-Heverlee, zoals afgebakend op bijgaand plan.
(...)

Art. 2 – Wordt beschermd als monument overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de artistieke waarde:

1. De Sint-Annakerk (uitbreiding K.B. van 25 maart 1938)
(...)

Art. 3 - Onverminderd de bepalingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, worden voor de behartiging van het algemeen belang de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld : behoudens geldig verleende machtiging, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 5 van het decreet van 3 maart 1976, is het verboden :

1. op de hogervermelde percelen de werken uit te voeren vermeld in artikel 44 van de wet van 29 maart 1962, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stede(n)bouw;

2. de ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende onroerende goederen te wijzigen”.

6. Op 1 december 1995 vraagt de tussenkomen partij aan het gemeentebestuur van de gemeente Oud-Heverlee een stedenbouwkundige vergunning om het op het bouwperceel aanwezige oude woonhuis en de erachter gelegen schuur te slopen om plaats te maken voor 15 serviceflats en diensten, onder te brengen in vier afzonderlijke bouwdelen die met elkaar verbonden zouden worden door passerelles op het niveau van de eerste verdieping.

De bij de aanvraag horende plannen voorzien links naast het bouwdeel 1 (hierna: het “straatvolume”) een ongeveer 4 m brede ontsluitingsweg die door het bouwdeel 2 naar het bouwdeel 4 loopt. Van op de Dorpsstraat zullen de voorgevel en de linkerzijgevel van het “straatvolume” evenals de voorgevel van het bouwdeel 2 zichtbaar zijn. In de voorgevel van bouwdeel 2 is ten behoeve van de voornoemde ontsluitingsweg een onderdoorgang van 4 m breed en 5,5 m hoog voorzien. In de linkerzijgevel van het “straatvolume” zijn 8 ramen voorzien waarvan er zes 0,45 m breed en 1,55 m hoog zijn. Op het snijpunt van de voor- en linkerzijgevel van het “straatvolume” zijn op het gelijkvloers en de eerste verdieping hoekramen voorzien. Verder is er in de laatstgenoemde voorgevel op het gelijkvloers een raam van 1,1 op 2,3 m, een raam van 3 op 2,4 m en een

glaspartij van 2,1 op 2,6 m, met daarin de voordeur, en op de eerste verdieping een raam van 4 op 2 m en een rond raam met een diameter van 1,2 m voorzien.

Als gevelmaterialen vermelden de bouwplannen onder meer gevlekte bakstenen met bruin/oker en beige tinten, crèmekleurige buitenbepleistering en crèmekleurige crepi.

7. Tijdens het openbaar onderzoek over de voornoemde aanvraag worden twaalf bezwaarschriften ingediend.

8. In het bezwaarschrift van Ward Govaerts wordt het volgende gesteld:

“3. de twee voorste gebouwen bevinden zich in het beschermde dorpszicht; meerdere eigenaars in dit gebied werden onderworpen aan verantwoorde strenge beperkende maatregelen m.b.t hun bouw- of verbouwingsprojecten zoals ook blijkt uit de gedetailleerde voorschriften die hen schriftelijk overgemaakt werden; het voorliggende voorstel goedkeuren zou getuigen van een zeer ongelijke behandeling van burgers: de enen moeten zich terecht schikken qua aantal ramen, raamopeningen, materiaalkeuze voor gevel en ramen maar voor dit project zou allerlei mogen qua kleur, geveltekening, metalenhulpconstructies enz.

4. Heel wat eigenaars in de buurt zijn geschokt door het voorstel en de ongelijke behandeling die ze vrezen; dit tast hun goodwill tot medewerking aan een goede ruimtelijk ordening in het dorpszicht aan;

5. Er blijft weinig of geen verwijzing naar het oorspronkelijke, ook mogelijk te bewaren tekens worden vernietigd; in het bouwsel wat de grote schuur zou vervangen wordt een lelijk enorm gat voorzien voor passage van brandweer... welke zin heeft een bescherming als dorpszicht dan?

(...)

Absoluut geen bezwaar, integendeel alle steun voor:

*gebruik van de bestaande volumes, verbouwd of respectvol herbouwd voor bejaardenflats; de ligging is zeer goed voor een bejaardenproject.

*gebruik van de tuin als groenruimte ter beschikking van de bewoners”.

9. In het bezwaarschrift van de eerste verzoeker wordt het volgende gesteld:

“Onze dorpskern geniet het statuut van ‘beschermde dorpsgezichten’ met alle voor- en nadelen vandien.

Iedereen die tot nu toe verbouwd of verfraaid heeft, heeft zich strikt moeten houden aan de voorschriften van ‘stede(n)bouw’ en ‘monumenten en landschappen’. Dit had zijn weerslag op de architectuur van de te

wijzigen gebouwen, ook al had dit nadelige gevolgen voor het optimaal gebruik van het beschikbare volume (binneninrichting van woningen, uitstalramen van handelszaken enz.).

De voorschriften waaraan ‘Stedebouw’ en ‘Monumenten en Landschappen’ ons destijds onderwierpen, (meer bepaald de huisnummers 49, 53 en 56) betroffen in hoofdzaak:

- * De gevels: uitzicht, verdeling van de openingen en gebruikte materialen mochten niet schaden aan het algemeen karakter van de omgeving.

- * De daken en buitenmuren: dienden in harmonie te zijn met de omgeving.

Alle daken moesten minstens 2 dakvlakken hebben en een helling begrepen tussen 25 en 50°.

Voorliggend project strookt dus duidelijk met geen enkel van deze verplichtingen.

Het gevaarte torent hoog boven de omringende tuintjes en garandeert een perfecte inkijk. Een baken in het landschap.

(...)

Bij de ingang van de pas gerestaureerde St.-Annakerk zal men kunnen genieten van een nieuw ‘huis’ in drie bouwlagen plus dakverdieping. Iets wat in deze bouwkeren nooit heeft bestaan.

Hoe de voorzieningen voor evacuatie worden ingeplant is ons nog niet duidelijk maar dit kan zeker het geheel niet verfraaien”.

10. In het bezwaarschrift van de derde verzoekende partij wordt het volgende gesteld:

“Beschermd dorpszicht :

Volgens de vorige eigenaars, die bouwheer waren van de woning Dorpsstraat 49, en hun architect, dienden zij de voorgevel herop te bouwen zoals die voorheen was, en dit binnen het kader van de bescherming van het dorpszicht door het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg. Dit heeft onder meer tot gevolg dat op de eerste verdieping vijf toegemete ramen steken. Bovendien mocht de hoogte tussen het peil van de straat en de kroonlijst slechts 5,25 m bedragen zoals bij de bestaande woning. In bijlage 1 is een foto opgenomen van het oorspronkelijk gebouw en van het nieuwe gebouw.

De bestaande woning Dorpsstraat 51, waar het project moet komen, telt nu slechts 1 bouwlaag (enkel gelijkvloers), maar het plan voorziet een volwaardige 1ste verdieping met kroonlijsthoogte 5,98 m en een nokhoogte van 11,12 m.

Het concept en ook de voorgevel is heel modern en heeft geen enkele relatie met de bestaande woning of voorgevel, noch met de omliggende woningen.

Ten eerste kan vastgesteld worden dat het project geen rekening houdt met het beschermingsbesluit.

Ten tweede dient gesteld dat bij vergunning het gelijkheidsbeginsel volledig geschonden wordt. Alle omwonenden die verbouwingen wensten

door te voeren, werden geconfronteerd met de heel strenge en strikte eisen van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg. De stedenbouwkundige voorschriften betreffende de verkaveling Dorpsstraat 47 en 49 kunnen hiertoe als voorbeeld dienen”.

11. Op 21 december 1995 schrijft de Afdeling Monumenten en Landschappen van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen aan de gemeente Oud-Heverlee dat zij geen bezwaar heeft, “mits we uit de plannen mogen begrijpen dat de afscheidingsmuur tussen het project en de voetweg volledig wordt behouden”.

12. Op 30 januari 1996 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee over de aanvraag en de ingediende bezwaarschriften. Het college verwerpt elk van de bezwaren en beslist een gunstig advies te geven over de aanvraag.

13. Op 27 maart 1996 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag. Met betrekking tot de ingediende bezwaren die betrekking hadden op het statuut van dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee en op de inpasbaarheid van het project in dat dorpsgezicht (randnrs. 8-10) wordt in dat advies onder meer overwogen dat het project zich door zijn eigentijdse vormgeving in de omliggende bebouwing integreert en dat het bouwvolume en de bouwhoogten aansluiten bij de bestaande bebouwing.

14. Op 2 april 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde bouwvergunning, met overname van de tekst van het advies van de gemachtigde ambtenaar en van de voorwaarden die de gemachtigde ambtenaar had geformuleerd.

15. De laatstgenoemde stedenbouwkundige vergunning wordt op vordering van de verzoekende partijen door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 184.732 van 25 juni 2008 (zaak A. 69.364/X-6651). In dit arrest wordt het volgende overwogen:

“2.2.2. In verscheidene van de ingediende bezwaren en opmerkingen wordt gerefereerd aan het statuut van dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 1996 vermeldt als motivering voor de verwerping van dat onderdeel van de ingediende bezwaren en opmerkingen herhaaldelijk dat ‘uit het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen blijkt dat er geen opmerkingen zijn’, ook ten aanzien van de bezwaren die werden ingediend door twee van de verzoekende partijen.

Het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen, dat werd gegeven op 21 december 1995, nog voordat het openbaar onderzoek werd afgesloten, luidt als volgt: ‘Monumenten en Landschappen heeft geen bezwaar, mits we uit de plannen mogen begrijpen dat de afscheidingsmuur tussen het project en de voetweg volledig wordt behouden’.

Uit dat advies, noch uit de loutere verwijzing ernaar in de beslissing van 30 januari 1996 blijkt een afdoende motivering voor de verwerping van de ingediende bezwaren in de mate dat die betrekking hadden op het statuut van dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee en op de inpasbaarheid van het project in dat dorpsgezicht.

2.2.3. In de beslissing van 2 april 1996 waarmee de bouwvergunning werd verleend, wordt niet verwezen naar de beslissing van 30 januari 1996, maar wordt enkel het advies van de gemachtigde ambtenaar van 27 maart 1996 geciteerd.

In punt 5 van dat advies wordt voor wat betreft het statuut van dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee verwezen naar het gunstige advies van de Dienst Monumenten en Landschappen en wordt er aan toegevoegd dat de te behouden scheidingsmuur in baksteen moet worden opgericht. In punt 6 van hetzelfde advies wordt gesteld dat het project zich door zijn eigentijdse vormgeving in de omliggende bebouwing integreert, dat het bouwvolume en de bouwhoogten aansluiten bij de bestaande bebouwing en dat de niet-verharde oppervlakten ingericht moeten worden als groene ruimten teneinde de integratie in het binnengebied te verhogen.

Bij het onderzoek van de ingediende bezwaarschriften en opmerkingen wordt in het advies van de gemachtigde ambtenaar vervolgens telkens verwezen naar de punten 5 en/of 6 en eventueel naar het gunstige advies van de Dienst Monumenten en Landschappen.

Ook uit deze teksten blijkt derhalve geen afdoende motivering voor de verwerping van de ingediende bezwaren in de mate dat die betrekking hadden op het statuut van dorpsgezicht van de dorpskom van Oud-Heverlee en op de inpasbaarheid van het project in dat dorpsgezicht, nu het college van burgemeester en schepenen zelf op dat punt geen motivering aanbrengt, maar zich beperkt tot het citeren van het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat op zijn beurt verwijst naar het gunstige advies van de Dienst Monumenten en Landschappen en daar enkel in algemene bewoordingen aan toevoegt dat het project zich in de omliggende bebouwing integreert en aansluit bij de bestaande bebouwing. Aldus wordt op onvoldoende wijze gemotiveerd dat de bouwtechnische en architecturale eigenschappen van het project in overeenstemming zijn met de esthetische aspecten van de bebouwde omgeving die wordt gevormd door het dorpsgezicht.

2.2.4. Uit het voorgaande blijkt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 1996 in strijd is met artikel 6, § 2, tweede lid van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, dat die onwettigheid tevens de wettigheid aantast van de beslissing van 2 april 1996 waarmee de bouwvergunning werd verleend en dat dit fundamenteel gebrek niet wordt verholpen door de motivering van de laatstgenoemde beslissing”.

16. Ingevolge het tussengekomen vernietigingsarrest wordt voor de aanvraag voor de in randnummer 6 bedoelde bouwwerken - die inmiddels werden uitgevoerd - de vergunningsprocedure hernomen.

17. Op 8 september 2008 verleent het agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed een voorwaardelijke gunstig advies over de aanvraag. In dit advies wordt onder meer het volgende gesteld:

“Het project strekt zich uit op het perceel afdeling 1 sectie B nr. 109/b. Enkel het deel waar voorheen het oorspronkelijke woonhuis en de schuur stonden liggen in het beschermde dorpsgezicht. Het dorpsgezicht kwam tot stand als begeleidende omgeving rondom de beschermde pastorie en kerk.

Voornamelijk het straatvolume van het project heeft een impact op de St-Annakerk.

Dit volume integreert zich in de dorpskern door middel van zijn beperkte afmetingen: 2 bouwlagen hoog zoals de meerderheid van de dorpshuizen, 10 m diep en ca 19 m breed overeenkomstig het oorspronkelijk woonhuis. De gevels worden grotendeels afgewerkt met een vlakke crepi, in navolging van de gecementeerde voorgevel van het voormalige woonhuis.

Het nieuwe volume wordt uitgewerkt in een eenvoudige hedendaagse stijl, die niet stoort in de dorpskern.

Het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, adviseert bijgevolg bovenvermelde aanvraag, ontvangen op 4 augustus 2008, gunstig mits volgende voorwaarde.

Onze dienst benadrukt het belang van de afscheidingsmuur tussen het project en de voetweg. Deze voetweg in de vorm van een typische dorpssteeg, maakt reeds eeuwenlang deel (uit) van de dorpskern van Oud-Heverlee. Het aspect van de voetweg en de afscheidingsmuur dienen behouden”.

18. Aangaande de hiervoor aangehaalde bezwaren (randnrs. 8-10) wordt in het laatstgenoemde advies het volgende gesteld:

“Naar aanleiding van de vernietiging van de vergunning bij de Raad van State beantwoordt het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, de bezwaren met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht, ingediend tijdens het openbaar onderzoek als volgt:

Bezwaren Ward Govaerts

3. Na onderzoek in het archief van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, blijkt dat de ‘gedetailleerde voorschriften’ waarvan sprake, een verkavelingsaanvraag betreft uit 1986 voor het perceel sectie B nr. 100p-y (cf. bijlage). De oorspronkelijke woning met schuur worden afgebroken en vervangen door 2 ééngezinswoningen. De voorschriften zijn enkel van toepassing voor deze aanvraag, met name 2 loten met elk een ééngezinswoning aan de straat.

Hoewel deels gelijkaardig, zijn deze voorschriften niet te vergelijken met de criteria waaraan de huidige aanvraag wordt onderworpen. Het huidige project omvat een andere functie, nl. serviceflats, neemt als basis de bestaande situatie, nl. woonhuis aan straatkant met schuur en stallen gelegen achter in het perceel.

Wat het straatvolume betreft, komen de voorschriften overeen: twee bouwlagen, bouwdiepte max. 12 m, pannen daken met twee dakvlakken. De beoordeling van dit volume werd bijgevolg op een gelijkaardige manier gedaan. Het volume van de schuur wordt hernomen, zodat uit het oogpunt van het beschermd dorpsgezicht, geen grote veranderingen zijn.

Wat betreft de architecturale stijl van het project wordt deze uitgevoerd in een eenvoudige hedendaagse architectuur. In het verleden werd inderdaad eerder conservatief omgegaan met de heropbouw van gebouwen in dorpskernen. Ondertussen is er bij de monumentenzorg een evolutie geweest, waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen.

5. Het project strekt zich uit op het perceel afdeling 1 sectie B nr. 109/b. Enkel het deel waar voorheen het oorspronkelijk woonhuis en de schuur stonden liggen in het beschermd dorpsgezicht. Het dorpsgezicht kwam tot stand als begeleidende omgeving rondom de beschermde pastorie en kerk.

Voornamelijk het straatvolume van het project heeft een impact op de St-Annakerk.

Dit volume integreert zich in de dorpskern door middel van zijn beperkte afmetingen: 2 bouwlagen hoog zoals de meerderheid van de dorpshuizen, 10 m diep en ca. 19 m breed overeenkomstig het oorspronkelijk woonhuis. De gevels worden grotendeels afgewerkt met een vlakke crepi, in navolging van de gecementeerde voorgevel van het voormalige woonhuis.

Het nieuwe volume wordt uitgewerkt in een eenvoudige hedendaagse stijl, die niet stoort in de dorpskern.

(...)

Bezwaren Xavier Knops

2. Het project strekt zich uit op het perceel afdeling 1 sectie B nr. 109/b. Enkel het deel waar voorheen het oorspronkelijke woonhuis en de schuur stonden liggen in het beschermde dorpsgezicht. Het dorpsgezicht kwam tot stand als begeleidende omgeving rondom de beschermde pastorie en kerk.

Voornamelijk het straatvolume van het project heeft een impact op de St-Annakerk.

Dit volume integreert zich in de dorpskern door middel van zijn beperkte afmetingen: 2 bouwlagen hoog onder zadeldak zoals de meerderheid van de dorpshuizen, 10 m diep en ca. 19 m breed overeenkomstig het oorspronkelijk woonhuis. De gevels worden grotendeels afgewerkt met een vlakke crepi, in navolging van de gecementeerde voorgevel van het voormalige woonhuis.

Het volume wordt uitgewerkt in een eenvoudige hedendaagse stijl, die niet stoort in de dorpskern.

3. Het nieuwe straatvolume integreert zich in de dorpskern door middel van zijn beperkte afmetingen: 2 bouwlagen hoog onder zadeldak zoals de meerderheid van de dorpshuizen, 10 m diep en ca. 19 m breed overeenkomstig het oorspronkelijk woonhuis.

Bezwaren J. Vannieuwenhuyze

4. Het project strekt zich uit op het perceel afdeling 1 sectie B nr. 109/b. Enkel het deel waar voorheen het oorspronkelijke woonhuis en de schuur stonden liggen in het beschermde dorpsgezicht. Het dorpsgezicht kwam tot stand als begeleidende omgeving rondom de beschermde pastorie en kerk.

Voornamelijk het straatvolume van het project heeft een impact op de St-Annakerk.

Dit volume integreert zich in de dorpskern door middel van zijn beperkte afmetingen: 2 bouwlagen hoog zoals de meerderheid van de dorpshuizen, 10 m diep en ca. 19 m breed overeenkomstig het oorspronkelijk woonhuis.

In bijlage vindt u de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de verkavelingsaanvraag, waarvan sprake in dit bezwaar (Dorpsstraat 49 perceel sectie B, nr. 100p-y). De oorspronkelijke woning met schuur worden afgebroken en vervangen door 2 ééngezinswoningen. De voorschriften zijn enkel van toepassing voor deze aanvraag, met name 2 loten met elk een ééngezinswoning aan de straat.

Hoewel deels gelijkaardig, zijn deze voorschriften niet te vergelijken met de criteria waaraan de huidige aanvraag wordt onderworpen. Het huidige project omvat een andere functie, nl. serviceflats, neemt als basis de bestaande situatie, nl. woonhuis aan straatkant met schuur en stallen gelegen achter in het perceel.

Wat het straatvolume betreft, komen de voorschriften overeen: twee bouwlagen, bouwdiepte max. 12 m, pannen daken met twee dakvlakken. De beoordeling van dit volume werd bijgevolg op een gelijkaardige manier gedaan. Het volume van de schuur wordt hernomen, zodat uit het oogpunt van het beschermd dorpsgezicht, geen grote veranderingen zijn.

Wat betreft de architecturale stijl van het project wordt deze uitgevoerd in een eenvoudige hedendaagse architectuur. In het verleden werd inderdaad eerder conservatief omgegaan met de heropbouw van gebouwen in dorpskernen. Ondertussen is er bij de monumentenzorg een evolutie geweest, waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen”.

19. Op 22 januari 2009 geeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag. In dit advies wordt het volgende gesteld:

“De bezwaarschriften werden behandeld in het advies van Onroerend Erfgoed en door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 8 november 2008. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is van mening dat de bezwaren aldus afdoende zijn behandeld en maakt daarom de aangebrachte argumentatie tot de zijne”.

20. Op 3 maart 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed (randnrs. 17-18) evenals het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (randr. 19) wordt geciteerd en onder meer het volgende wordt gesteld:

“1.4 Openbaar onderzoek

(...)

Bezwaarschrift A (Ward Govaerts):

(...)

3. gebouwen gelegen in beschermd dorpsgezicht;

4. ongelijke behandeling;

5. vernietiging bestaande kwaliteiten;

(...)

Bezwaarschrift C (Knops (...))

1. ongelijke behandeling van de burgers;

2. aanfluiting van beschermd dorpsgezicht;

3. project voorziet drie bouwlagen plus dakverdieping;

(...)

Bezwaarschrift D (Vannieuwenhuyze - Arrow Consulting):

(...)

4. gelegen in beschermd dorpsgezicht: project te modern en schending gelijkheidbeginsel;

(...)

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Bezwaarschrift A (Ward Govaerts):

(...)

Bezwaar 3:

Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar het gemotiveerd, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Bezwaar 4:

In het kader van een aanvraagprocedure wordt het bouwproject afgetoetst aan de stedenbouwkundige principes die van toepassing zijn in woongebied volgens het gewestplan en aansluitend aan de goede plaatselijke ordening.

Met betrekking tot het dorpsgezicht blijkt bovendien uit het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008 dat in het verleden eerder conservatief werd omgegaan met de heropbouw van gebouwen in dorpskernen. Ondertussen is er bij de monumentenzorg een evolutie geweest, waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Bezwaar 5:

Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar het gemotiveerd, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

(...)

Bezwaarschrift C (Knops (...))

Bezwaar 1.

Zie weerlegging van bezwaar 4 van bezwaarschrift A.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Bezwaar 2.

Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar het gemotiveerd, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

Bezwaar 3.

Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar het gemotiveerd, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden.

(...)

Bezwaarschrift D (Vannieuwenhuyze - Arrow Consulting):

(...)

Bezwaar 4.

Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar het gemotiveerd, voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (...) dd. 8/09/2008.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt derhalve niet weerhouden”.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

21. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van de motiveringsplicht en meer bepaald van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 6, § 2, tweede lid van het koninklijk besluit

van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen.

De verzoekende partijen wijzen er op dat, zoals in de bezwaarschriften is aangehaald, voor andere gebouwen binnen het beschermde dorpsgezicht omwille van het beschermingsbesluit strenge voorwaarden werden opgelegd inzake de “gevels, buitenkanten en bedekkingen” en inzake de raam- en gevelopeningen die “vertikaliserend” moesten zijn. De door het bestreden besluit vergunde bouwwerken zijn daarentegen gebaseerd op een “heel modern bouwconcept”, met gevels uitgevoerd in “verscheidene materialen en in verschillende kleuren, die totaal in disharmonie zijn met de omgeving” en met “een mengeling van verticale, horizontale en zelfs ronde ramen (type kajuitvensters)”.

In het bestreden besluit staat te lezen dat er “ondertussen (...) bij de monumentenzorg een evolutie (is) geweest, waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen”. Volgens de verzoekende partijen kan de nieuwe argumentatie van de eerste verwerende partij echter weinig overtuigen en is ze eigenlijk niet te begrijpen. De uitgebrachte bezwaren waren nochtans zeer concreet en ernstig gemotiveerd. Voor de bedekkingen, muuropeningen, enzovoort... is er in het bestreden besluit geen enkele motivering.

De verzoekende partijen besluiten dat het bestreden besluit “in hetzelfde bedje ziek” is als de op 2 april 1996 afgegeven bouwvergunning, waarover de Raad van State in het arrest nr. 184.732 van 25 juni 2008 heeft geoordeeld dat bij de verwerping van de bezwaren de inpasbaarheid van het project in het dorpsgezicht niet afdoende werd gemotiveerd.

22. In haar memorie van antwoord citeert de eerste verwerende partij uit de in de randnummers 17 en 18 aangehaalde overwegingen van het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed van 8 september 2008. Zij wijst erop dat in het bestreden besluit het laatstgenoemde advies wordt geciteerd.

Met betrekking tot het in randnummer 21 aangehaalde middelonderdeel stelt de eerste verwerende partij dat het bezwaar met betrekking tot het uitzicht van de voorgevel wel degelijk als volgt wordt weerlegd:

“Wat betreft de architecturale stijl van het project wordt deze uitgevoerd in een eenvoudige hedendaagse architectuur. In het verleden werd inderdaad conservatief omgegaan met de heropbouw van gebouwen in dorpskernen. Ondertussen is er bij de monumentenzorg een evolutie geweest, waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen”.

De eerste verwerende partij besluit dat in het bestreden besluit “alleszins een motivering (is) opgenomen die niet kennelijk onredelijk is”.

23. In haar memorie van antwoord stelt de tweede verwerende partij dat uit de feitelijke gegevens van de zaak, die zijn terug te vinden in het administratief dossier, blijkt dat het bestreden besluit, evenals het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, afdoende antwoordt op de verschillende bezwaren. In zoverre de bezwaren betrekking hebben op gevels, stijl, enz..., wordt in het bestreden besluit, evenals in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar afdoende geantwoord en dit op een zeer gedetailleerde en afdoende wijze.

Met betrekking tot het in randnummer 21 aangehaalde middelonderdeel stelt de tweede verwerende partij dat uiteindelijk is besloten dat de stijl niet stoort in de dorpskern.

24. In haar memorie citeert de tussenkomende partij uit de in de randnummer 17 aangehaalde overwegingen van het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed van 8 september 2008.

De tussenkomende partij meent dat, gelet op de zeer uitgebreide motivering van het bestreden besluit de boude bewering van de verzoekende partijen dat ze nergens een afdoend, duidelijk en omstandig gemotiveerd antwoord kunnen terugvinden op de door hen ingediende bezwaren, gewoon niet ernstig te noemen is.

Met betrekking tot het in randnummer 21 aangehaalde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat het bestreden besluit wel degelijk voorziet in een afdoende motivering op het gebied van stijl en afwerking.

De tussenkomende partij wijst erop dat volgens een vaststaande rechtspraak het de Raad van State niet toekomt zijn oordeel in de plaats te stellen van dat van de bevoegde overheid. Volgens de tussenkomende partij maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat het oordeel van de gemeente Oud-Heverlee gebaseerd zou zijn op een kennelijke onredelijkheid.

De verzoekende partijen gaan er ook aan voorbij dat een administratieve overheid bij het beoordelen van een bezwaarschrift geenszins gehouden is tot het individueel beoordelen van alle bezwaren die in de bezwaarschriften zijn opgenomen. Het volstaat dat in het besluit waarbij op de vergunningsaanvraag wordt beschikt de redenen worden aangegeven waarop de beslissing is gesteund. Dit houdt niet de verplichting in alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden.

De tussenkomende partij besluit dat de gemeente met het bestreden besluit ten volle is tegemoet gekomen aan de overwegingen in het arrest nr. 184.732 van de Raad van State.

25. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen dat het zogenaamde gedetailleerde en volledige antwoord op de bezwaren, waar de bezwaarindieners volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State recht op hebben, helaas niet is terug te vinden.

26. In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen aan dat louter stellen dat er een “evolutie” is, zonder te motiveren waarom men van het eerder gevoerde beleid afwijkt, niet als een afdoende motivering kan worden beschouwd. Nergens wordt er gemotiveerd waarom het nu niet langer nodig is dat de ramen op de eerste verdieping aan de voorkant worden dichtgemetst. Nergens wordt gemotiveerd waarom de eerder verleende vergunning als voorschrift kreeg dat de muuropeningen “verticaliserend” dienden te zijn, terwijl bij het intussen

opgetrokken gebouw een mengeling van verticale, horizontale en zelfs ronde ramen werd toegestaan.

De verzoekende partijen benadrukken dat het beschikken over een discretionaire bevoegdheid op geen enkel wijze de verplichting tot omstandige, uitdrukkelijk en afdoende motivering opheft. Zeggen dat een afwijking “niet stoort”, zoals als motivering wordt gegeven in het bestreden besluit, is voor de verzoekende partijen geen begrijpelijk motivatie. Zeker niet nu in het verleden aan de rechtsonderhorigen wel steeds werd duidelijk gemaakt dat deze afwijking storend was.

Beoordeling

27. Artikel 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, dat in de plaats is gekomen van het in het middel aangevoerde artikel 6, § 2, tweede lid van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich uitspreekt over de ingediende bezwaren en opmerkingen. Overeenkomstig artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk de juridische en feitelijke overwegingen vermelden waarop haar beslissing is gebaseerd. Die motieven moeten bovendien afdoende zijn.

28. Een slopingsvergunning voor een gebouw in een om zijn historische en artistieke waarde beschermd dorps- of stadsgezicht mag niet louter worden gemotiveerd door de kwaliteit van de gevel van de nieuwbouw, zonder de kwaliteit of het gebrek aan kwaliteit van het te slopen gebouw in ogenschouw te nemen en zonder stil te staan bij de verdwijning van het te slopen gebouw uit het geheel van het beschermde dorps- of stadsgezicht. Dergelijke motivering gaat immers in tegen het wezen zelf van het beschermingsbesluit dat het behoud van het bestaande vooropstelt.

29. In de bezwaarschriften waarover de eerste verwerende partij diende te oordelen (randnrs. 8-10) wordt aangevoerd dat de aanvraag niet inpasbaar is in het beschermde dorpsgezicht omwille van de uitzicht van de zichtbare gevels van de nieuwe gebouwen wat betreft de kleur ervan en wat betreft de raam- en gevelopeningen.

30. Zoals de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord opmerkt heeft zij de in randnummer 29 bedoelde bezwaren weerlegd door te wijzen op “de eenvoudige hedendaagse architectuur” van de voorgevel van het nieuwe straatvolume en op de evolutie bij de monumentenzorg “waarbij het inpassen van sobere hedendaagse architectuur wel mogelijk is in oude dorpskernen”.

Dienaangaande is in het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed van 8 september 2008, waarnaar de eerste verwerende partij verwijst, overwogen dat het nieuwe straatvolume “wordt uitgewerkt in een eenvoudige hedendaagse stijl, die niet stoort in de dorpskern”.

31. Er dient te worden vastgesteld dat in de voornoemde motivering noch de te slopen gebouwen in ogenschouw worden genomen, noch wordt stilgestaan bij de verdwijning ervan uit het geheel van het beschermde dorps- of stadsgezicht. Om de onder randnummer 28 uiteengezette reden gaat de voornoemde motivering in tegen het wezen zelf van het beschermingsbesluit.

In zoverre deze motivering overeenstemt met het argument in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 27 maart 1996 (randnr. 13) volgens hetwelk “het project zich door zijn eigentijdse vormgeving in de omliggende bebouwing integreert” moet bovendien worden vastgesteld dat ten aanzien van dit advies in het arrest nr. 184.732 van 25 juni 2008 van de Raad van State met gezag van gewijsde is geoordeeld dat het citeren ervan zonder bijkomende motivering aan te brengen geen afdoende motivering is voor de verwerping van de ingediende bezwaren over de inpasbaarheid van het project in het dorpsgezicht.

32. In het licht van de voorgaande vaststellingen blijkt niet dat de vermelding van het feit dat de gevels van het straatvolume “grotendeels (worden)

afgewerkt met een vlakke crepi in navolging van het voormalige woonhuis” en van de “beperkte afmetingen” van de nieuwe gebouwen kunnen beschouwd worden als een afdoende weerlegging van de in randnummer 29 bedoelde bezwaren. Deze elementen hebben immers betrekking op andere aspecten van de nieuwe gebouwen dan deze die in de voornoemde bezwaren zijn bedoeld. Bovendien heeft het eerste element enkel betrekking op het “straatvolume”, terwijl de voornoemde bezwaren ook op het bouwdeel 2 betrekking hebben en sluit het tweede element aan bij het argument in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 27 maart 1996 volgens hetwelk “het bouwvolume en de bouwhoogten aansluiten bij de bestaande bebouwing”, waarvoor het hiervoor bedoelde gezag van gewijsde van het arrest nr. 184.732 van 25 juni 2008 speelt.

33. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het besluit van 3 maart 2009 van de gemeente Oud-Heverlee waarbij aan de b.v.b.a. Bonhomme de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van 15 serviceflats en diensten aan de Dorpsstraat 51 te Oud-Heverlee, kadastraal bekend sectie B, nr. 109/b.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro, ieder voor de helft.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een juni 2011,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens