

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 227.222 van 29 april 2014
in de zaak A. 211.565/X-15.665.**

In zake : de BVBA IMMO LOVANIENSIS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Frank Vanden Berghe
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 President Kennedypark 4/A
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te 8000 Brugge
 Gerard Davidstraat 46/1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 februari 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 7 november 2013 houdende vaststelling van een ontwerp van lijst van als stadsgezicht te beschermen Bondgenotenlaan te Leuven.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

 Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 maart 2014.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Vanden Berghe, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Samuel Mens, die *loco* advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet 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 ongeveer 1 kilometer lange Bondgenotenlaan is één van de belangrijkste winkelstraten in de Leuvense binnenstad. Tal van panden langs deze laan zijn opgetrokken in “wederopbouwarchitectuur”, daterend van na de teisteringen door Wereldoorlog I.

4. De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van het gebouw gelegen Bondgenotenlaan 111.

5. Op 23 april 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de verzoekende partij voor het voormelde

gebouw een stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen en uitbreiden van een handelspand met studentenkamers.

6. Op 9 september 2010 verwerpt de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant de tegen de laatstgenoemde vergunning ingestelde beroepen en verleent zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

7. Op respectievelijk 7 en 2 december 2010 stellen de gewestelijk erfgoedambtenaar en twee bewoners van de Bondgenotenlaan tegen de door de deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning beroepen tot schorsing en nietigverklaring in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

8. Op vordering van de laatstgenoemde bewoners legt de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, zetelend in kort geding, op 12 januari 2012 aan de verzoekende partij onder verbeurte van een dwangsom verbod op om “alle werken, voorzien in de haar verleende stedenbouwkundige vergunning van 9 september 2010 uit te voeren totdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitspraak heeft gedaan over het door eisers op 2 december 2010 ingestelde verzoek tot schorsing”.

9. Op 7 november 2013 neemt de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand het bestreden besluit.

10. Op vordering van de gewestelijk erfgoedambtenaar beveelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij arrest nr. S/2014/0025 van 11 februari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de op 9 september 2010 door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning. In dit arrest wordt met betrekking tot de ernst van het eerste en het derde middel onder meer het volgende gesteld:

“De Raad stelt vast dat de verwerende partij met betrekking tot de erfgoedwaarde van het pand overweegt dat het pand niet wordt gesloopt

maar er wel ondergeschikte ingrepen aan gebeuren, dat de tuin zou ingenomen worden met nieuwe bebouwing maar dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden en dat de structuur en de voorgevel van het historisch pand maximaal bewaard worden.

De Raad stelt vast dat het advies van de verzoekende partij van 25 februari 2010 heeft gewezen op het feit dat het pand zijn oorspronkelijke interieurindeling en verzorgde historische inrichting tot op heden in hoge mate heeft gehandhaafd en een bijzonder representatief en opvallend intact bewaard voorbeeld van de wederopbouwstijl vormt. Daarnaast heeft de verzoekende partij in haar ongunstig advies verwezen naar het belangrijk 'ensemble'-aspect met het achterliggende appartementsgebouw [...], dat een markant en intact bewaard voorbeeld vormt van de zogenaamd[e] expo '58 stijl. Ook de opvallende zorg aan de ontsluiting tussen dit appartementsgebouw en het pand aan de Bondgenotenlaan 111 door het overdekte voetgangerspad in de tuinzone vormt een markant gegeven.

In het aan de Raad voorgelegde dossier zit voldoende fotomateriaal dat aantoonst dat de op datum van indienen van de bouwaanvraag bestaande toestand beantwoordt aan de omschrijving waarmee het ensemblepand met [de] tussenin liggende tuinzone in de inventaris werd opgenomen.

De bestreden beslissing verleent onder meer een vergunning voor het verlagen en openmaken van de ramen op het gelijkvloers in de voorgevel, het deels wijzigen van de koetspoort, een verlaging van de vloer van de winkelruimte, de verwijdering van de tussenmuren in de winkelruimte, het ontmantelen van alle lambrizing, schouwen, het verwijderen van de monumentale grote houten trap en de installatie van een nieuwe trap, en een herschikking van de dienstruimtes op de verdieping. Uit deze werken volgt, dat dit geen ondergeschikte ingrepen zijn en dat de structuur en indeling van het pand op [het] gelijkvloers en de eerste verdieping een serieuze wijziging ondergaan.

Het advies van de verzoekende partij wijst, zoals gesteld, eveneens op de typische waardevolle structuur van de tuin, in relatie tot het achterliggende appartementsgebouw in expo '58 stijl. De bestreden beslissing verleent een vergunning om de tuin nagenoeg volledig dicht te bouwen. De verwerende partij relateert de waarde van de tuin onder meer omwille van het feit dat het groene aspect niet van een bijzondere hoge kwaliteit zou zijn en er geen waardevolle hoogstammen of heesters aanwezig zijn.

De Raad stelt vast dat uit het advies van de verzoekende partij blijkt dat het waardevolle karakter van de tuin juist is gelegen in de typische expo '58 structuur van de tuin en niet omwille van het feit dat de groenbeplanting niet van hoge kwaliteit is. Hieruit volgt des te meer dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon beslissen dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden en dat de structuur en de voorgevel van het historisch pand maximaal bewaard worden.

[...]

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde, ondanks de erfgoedwaarde, kan vergund worden op grond van de determinerende redenen dat 1) an sich de concrete uitwerking van het project voldoende werd afgetoetst en voldoet aan de gedetailleerde planologische en verordende bepalingen voor de plaats en 2) op grond van de vooropgestelde afweging zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO de vooropgestelde

wijzigingen aan het hoofdgebouw ondergeschikt zijn en dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden in het licht van het algemeen belang om de Bondgenotenlaan als winkelas leefbaar te houden, nu het groene aspect van de tuin niet van een bijzonder hoge kwaliteit is en er met een groendak ook een substantiële bijdrage kan geleverd worden aan de belevingskwaliteit.

De feitelijke juistheden van de bovengenoemde vaststellingen van de verwerende partij blijken niet uit de bestreden beslissing, noch uit de adviezen. De vergunningsbeslissing werd niet gedragen door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

De eerste tussenkomende partij verwijst, te[r] ondersteuning van de stelling van de Bondgenotenlaan als winkelas ook naar het structuurplan, doch artikel 2.1.2 §7 VCRO is desbetreffend duidelijk.

De Raad stelt vast dat de ligging van het perceel aan de Bondgenotenlaan, langs een van de belangrijkste verkeersaders en in kernwinkelgebied van de Stad Leuven, doorslaggevend lijkt te zijn geweest om te kunnen besluiten dat het project voor vergunning in aanmerking kwam, zij het dat qua vormgeving een voorwaarde werd toegevoegd inzake het uitvoeren van de zichtbare daken als intensief groendak overeenkomstig de voorschriften van de bouwverordening.

De Raad stelt evenwel vast dat de bestreden beslissing geen overwegingen bevat met betrekking tot de impact van het project op de in de omgeving bestaande toestand, en dit terwijl er vanuit die omgeving verschillende bezwaren werden ingediend. Het louter in de bestreden beslissing verwijzen naar het feit dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend, dat het college van burgemeester en schepenen deze bezwaren heeft behandeld en niet in aanmerking heeft genomen, acht de Raad volkomen onvoldoende. Een deel van deze bezwaren handelen trouwens over het behoud van de tuin en het behoud van het cultureel erfgoed in het algemeen.

Uit de bestreden beslissing blijkt enkel met betrekking tot het ‘groendak’ dat enige overweging werd gewijd aan hinderaspecten inzake visuele impact, doch alle andere aandachtspunten inzake omvang, bouwhoogte, densiteit, enz. blijven onbesproken.

Het loutere feit dat het project vooraf, tengevolge van de voorgeschiedenis, werd besproken tussen bouwheer en gemeentediensten, brengt niet met zich dat het ‘an sich’ voldoende afgetoetst werd. Deze aftoetsing dient door de verwerende partij zelf gedaan te worden.

De verzoekende partij maakt bijgevolg aannemelijk dat in de bestreden beslissing onvoldoende rekening werd gehouden met de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO en de bijzondere voorwaarden van de bestaande toestand uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

De omstandigheid dat, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, de aanvraag past binnen de beleidsoptie om de tuinstroken in te nemen teneinde de winkelas te versterken met rendabele handelspanden en zo de versterking van het kernweefs[sel] te ondersteunen en een versterking van de handel buiten de kernen te vermijden, een ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ zou kunnen zijn omdat deze optie verwoord staat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, kan geen afbreuk doen aan de verordenende bepalingen van het gewestplan waar de verenigbaarheid

met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats moet gericht zijn op het behoud van de bestaande toestand, gelet op de ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.”

IV. Onderzoek van de vordering

11. Overeenkomstig de op de ingestelde vordering toepasselijke versie van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Het aangevoerde nadeel

12. In het verzoekschrift wordt inzake het nadeel het volgende aangevoerd:

“Ook al is de voorlopige bescherming maar een eerste stap in de beschermingsprocedure [...] en ook al is het geen automatisme dat de voorlopige bescherming ook in een definitieve bescherming zal worden omgezet, hier is het zo dat het reeds moeten ondergaan van de effecten van de voorlopige bescherming verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

Verzoekster verklaart zich nader.

[...] Verzoekster heeft een volledig uitgewerkt project klaar staan, in die zin dat zij beschikt over een uitvoerbare vergunning [...] die zij ook effectief wenst uit te voeren. Buiten haar wil om kan verzoekster echter momenteel deze vergunning niet ten uitvoer leggen omdat haar met een kortgedingbeschikking van 12 januari 2012 tijdelijk verbod werd opgelegd om alle werken voorzien in deze stedenbouwkundige vergunning uit te voeren [...]. Dit verbod duurt tot dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitspraak zal hebben gedaan over het verzoek tot schorsing dat op 2 december 2010 voor de Raad werd ingesteld en op 24 mei 2011 in beraad werd genomen [...].

Ondanks herhaalde rappels [...] heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen nog geen uitspraak gedaan maar voortgaand op

het laatste jaarverslag van de Raad zou een uitspraak in het komende jaar mogen worden verwacht.

Toelichting

Het dossier van verzoekster is kennelijk 1 van de 29 schorsingszaken die nog in beraad zijn van alle zaken die in het werkjaar 2010-2011 in beraad werden genomen na de pleitzitting omtrent de schorsing op 24 mei 2011.

Zie uittreksel jaarverslag 2012-2013 [...]

‘Zaken die ingediend zijn tijdens het tweede werkjaar 2010-2011

Tijdens het tweede werkjaar zijn 1073 verzoekschriften bij de Raad ingediend.

(...)

29 zaken (2,7 %) zijn - na een openbare terechtzitting over de vordering tot schorsing - op het einde van het vierde werkjaar (dit is 31/08/2013) nog in beraad.

In deze zaken moet nog een arrest aangaande het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning uitgesproken worden.’

Op 31/8/2012 waren er nog 79 dergelijke zaken, op 31/08/2013 nog 29.

Vermits er tussen 31/08/2012 en 31/08/2013 50 zaken werden behandeld mag aangenomen worden dat er ook in de zaak van verzoekster weldra een uitspraak zal volgen zodat normaal ook binnen de geldingsduur van het voorlopig beschermingsbesluit de vergunning zou moeten kunnen uitgevoerd worden, hetzij omdat de vordering tot schorsing wordt verworpen, hetzij omdat de vordering wordt ingewilligd en de bestendige deputatie een reparerende beslissing neemt.

De vaststelling dat de stedenbouwkundige vergunning momenteel niet kan worden uitgevoerd impliceert niet dat het stadsgezicht zonder rechtsgevolgen is; die rechtsgevolgen zullen zich ten volle manifesteren van zodra de onuitvoerbaarheid een einde neemt [...] en daarom heeft verzoekster ook belang bij een schorsing.

[...] De beslissing dient daarbij geschorst omdat voor verzoekster zonder meer het faillissement dreigt indien zij haar investering niet snel kan uitvoeren.

Verzoekster moet haar investering kunnen uitvoeren en kan niet wachten tot er (eventueel) op administratief vlak positief uitspraak is gedaan over het bezwaar dat zij op 3 januari 2014 tegen de voorlopige bescherming heeft uitgebracht [...]. Verzoekster kan ook niet wachten tot dat er uitspraak is gedaan door de Raad van State over een gewoon annulatieberoep tegen de voorlopige bescherming.

Verzoekster werd opgericht op 19 juli 2007 met een maatschappelijk kapitaal van € 400.000 [...].

De vennootschap werd opgericht met de bedoeling o.a. het handelspand gelegen aan de Bondgenotenlaan 111 te 3000 Leuven aan te kopen om het vervolgens te verbouwen en uit te breiden om er een handelspand met een grote oppervlakte van te maken.

Met de aankoop en de voorbereidende werken voor de verbouwing gingen al zeer belangrijke investeringen gepaard. Het pand werd in 2007 aangekocht voor een prijs van € 2.500.000 [...]. Voor de aankoop werd een krediet aangegaan waarvan de jaarlijkse kredietlast ongeveer € 250.000 bedraagt (zie jaarrekening [...]).

De voorbereidende werken met het oog op de verbouwing hebben inmiddels ongeveer € 224.000 euro gekost [...] en de eigenlijke kost van de aanneming zal zeker een bedrag van € 1.000.000 overstijgen.

Daartegenover staat dat het pand in afwachting van de verbouwing momenteel helemaal niks opbrengt terwijl de jaarlijkse huurwaarde na verbouwing kan worden geschat op (voorzichtig gerekend) 235.000 Euro (200.000 voor het commerciële gedeelte en 30.000 voor de 9 studentenkamers voor 12 maand) [...].

Alle investeringen werden gedaan en het krediet aangegaan met het oog op een mogelijkheid tot verhuring op redelijke termijn van het bewuste pand na de geplande verbouwingen.

Potentiële huurders betonen interesse in het aanhuren van het pand [...] doch haken af omwille van de onzekerheid over de beschikbaarheid van het pand en de timing ervan.

Zonder administratieve beroepen zou de vergunning die reeds op 20 april 2010 werd vergund door de Stad Leuven en werd bevestigd door de Deputatie op 9 september 2010 uitgevoerd kunnen geweest zijn.

Sedert januari 2012 wordt verzoekster door de rechter in kortgeding verboden de werken uit te voeren [...], wat voor verzoekster reeds 2 jaar vertraging in de bouw en in de opbrengst betekent.

Ten gevolge van de onmogelijkheid om te bouwen heeft de vennootschap per 30 september 2013 een overgedragen verlies van 365.097,81 euro, torste zij een schuldenlast van 2.212.860 euro en is het eigen vermogen kleiner dan één/vierde van het kapitaal waardoor zij zich in de alarmbelprocedure van artikel 332 van het Wetboek vennootschappen bevindt (zie [...] jaarrekening per 30/09/2013). De tussengekomen bescherming zal de vennootschap, bij wie het water al aan de lippen staat, doen kapseizen.

Tot aan de tussengekomen bescherming was het zo dat indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vordering tot schorsing of vernietiging tegen de verleende stedenbouwkundige vergunning zou verwerpen, de voorlopige maatregel van de Kortgedingrechter te Leuven van rechtswege uitdoofde en de stedenbouwkundige vergunning opnieuw uitvoerbaar werd [...].

De tussengekomen bescherming doorkruist dit.

Het vergund project voorziet beperkt in de sloop van een uitbouw achteraan het voorhuis, uitbouw die binnen de contour van het vergunde stadsgezicht gelegen is [...].

De bescherming maakt die sloop onmogelijk. Artikel 5 § 7 van het Monumentendecreet bepaalt immers dat vanaf de betekening van het ontwerp van lijst op het onroerend goed gedurende een termijn van maximaal 12 maanden al de 'uitwerkselen' van de bescherming voorlopig van toepassing zijn.

Eén van deze rechtsgevolgen is dat 'de eigenaars (...) van een (...) in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed (...) ertoe gehouden (zijn), door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen' (Artikel 11 § 1 van het monumentendecreet).

Het gaat daarbij om een verbod dat strafrechtelijk gesanctioneerd is (zie artikel 13 § 1, 3 Monumentendecreet).

Gelet op de strenge rechtspraak van de Raad lijkt het ook niet mogelijk om machtiging te bekomen om tot sloop over te gaan (zie hoger). In ieder geval zal dit bijkomend tijdsverloop en procedure met zich brengen, tijd die verzoekster niet meer heeft.

Indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vergunning schorst of vernietigt en de Deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen over de lopende stedenbouwkundige aanvraag, zijn de moeilijkheden nog groter nu behalve het feit dat een partiële sloop niet vergunbaar lijkt er bijkomend tijd verloopt doordat in het kader van de herbehandeling van [de] stedenbouwkundige aanvraag of het beroep nieuwe adviezen bij de erfgoedadministratie zullen worden ingewonnen, daaromtrent nieuwe discussies ontstaan etc.

Dit alles zou niet het geval zijn indien het goed niet onterecht en onzorgvuldig in het stadsgezicht was opgenomen -dit wil zeggen niet in het stadsgezicht was opgenomen zonder dat expliciet werd voorzien dat de vergunde werken aan de voorgevel en de achtergevel compatibel zijn met het nagestreefde behoud van de beschermingswaardige elementen die in het beschermingsbesluit zijn vermeld.

Tenzij uw Raad er de schorsing van uitspreekt betekent de bescherming als stadsgezicht de doodsteek voor verzoekster, wat uiterst bitter zou zijn vermits het geheel buiten haar wil om is dat haar stedenbouwkundige vergunning verlamd is.

[...] Komt daar nog bij dat verzoekster door de tussengekomen bescherming sowieso verplicht is, ongeacht of zij haar project ooit zal kunnen realiseren, kosten te maken.

Met onmiddellijke ingang worden verzoekster een aantal erfdienstbaarheden opgelegd die nader zijn omschreven in artikel 2 § 1 van het Onderhoudsbesluit.

Verzoekster wordt verplicht zorg te dragen voor de instandhouding en het onderhoud, onder meer door

1° het onmiddellijk moeten herstellen van dakschade, het dichten of afdekken van lekken;

2° het tijdig moeten reinigen van dakgoten, afvoerleidingen en zolderingen;

3° het moeten treffen van maatregelen tegen ongunstige weersomstandigheden en tegen dierlijke vervuiling, het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten en het tijdig sluiten van ramen en dakvensters;

4° het moeten leegpompen van ondergelopen kelders;

5° het moeten treffen van de nodige veiligheidsmaatregelen, inzonderheid tegen brand, blikseminslag, waterschade, diefstal en tegen moedwillige of toevallige beschadiging;

6° het onmiddellijk moeten nemen van consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood.

Verzoekster moet elk schadegeval en desgevallend elke noodmaatregel die zij neemt aan het agentschap en aan de stad melden (art. 2 § 2 Onderhoudsbesluit).

Het pand van verzoekster staat reeds 5 jaar leeg en het is onnodig te zeggen dat onderhoud noodzakelijk is (zonder dat deze kosten met welke inkomsten ook kunnen gedelgd worden).

Verzoekster wordt zodoende verplicht kosten te doen die een andere eigenaar eventueel kan uitstellen of kan kiezen niet te doen. Verzoekster beschikt zelfs niet meer over de keuzevrijheid om de uitgaven niet te doen en bv te opteren voor een heffing op verwaarlozing, zij moet de werken uitvoeren omwille van het tussengekomen stadsgezicht en stelt zich bloot aan straf- en handhavingsmaatregelen indien zij dit niet doet.

Dit zijn bijkomende kosten die verzoekster nog meer in het nauw drijven (weliswaar van ondergeschikt belang).”

Beoordeling

13. Luidens de op de ingestelde vordering toepasselijke versie van artikel 17, § 3, vierde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bevat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Ten tijde van het instellen van de vordering bepaalde in dit verband artikel 8, eerste lid, 3°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State’, dat het enig verzoekschrift “een uiteenzetting [bevat] van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”.

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet moest aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoekende partij mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen

ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij moet gegevens aanvoeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

Bij het beoordelen van deze schorsingsvoorwaarde kan in beginsel alleen rekening worden gehouden met wat ter zake in het verzoekschrift is aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

14. Zoals de verzoekende partij erkent heeft het bestreden besluit slechts een zeer tijdelijke uitwerking gelet op het artikel 5, § 7, van het decreet van 3 maart 1976 ‘tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten’. Die uitwerking is beperkt tot twaalf maanden vanaf de kennisgeving van het besluit; een termijn die slechts éénmaal met ten hoogste zes maanden kan worden verlengd. Het besluit vervalt overeenkomstig artikel 7 van het voornoemde decreet, van rechtswege indien vóór de einddatum van de voorlopige bescherming geen besluit tot definitieve bescherming is genomen.

15. De voorlopige bescherming, zoals het bestreden besluit er één is, is maar een eerste stap in de beschermingsprocedure. Zij luidt een fase in waarin de adviezen van diverse instanties worden ingewonnen, waarin de betrokken eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers hun opmerkingen en bezwaren kunnen doen gelden, waarin ook een openbaar onderzoek wordt gevoerd en waarin door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een met redenen omkleed advies wordt uitgebracht. In dit licht is de omzetting van de voorlopige bescherming in een definitieve bescherming geen automatisme of vanzelfsprekendheid.

16. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet zijn rechtstreekse oorzaak vinden in de aangevochten akte.

17. De in het verzoekschrift opgenomen uiteenzetting vertrekt grotendeels vanuit de hypothese dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de tegen de aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning ingestelde vorderingen tot schorsing zou verwerpen, zodat “de voorlopige maatregel van de Kortgedingrechter te Leuven van rechtswege [uitdooft] en de stedenbouwkundige vergunning opnieuw uitvoerbaar [wordt]”.

Inmiddels blijkt dat de voornoemde hypothese zich niet in de feiten heeft voorgedaan. Op vordering van de gewestelijk erfgoedambtenaar heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij arrest nr. S/2014/0025 immers de schorsing van de tenuitvoerlegging van de aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning bevolen (randnr. 10).

Het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van de verzoekende partij niet-uitvoerbaar is, vloeit rechtstreeks voort uit het voornoemde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en, voor zover deze Raad nog geen uitspraak heeft gedaan over de op 2 december 2010 door de in randnummers 7 en 8 bedoelde bewoners ingestelde schorsingsvordering, uit de beschikking van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, zetelend in kort geding, van 12 januari 2012.

Er is geen rechtstreeks causaal verband tussen de niet-uitvoerbaarheid van de meergenoemde stedenbouwkundige vergunning en het bestreden besluit.

18. Voor zover de verzoekende partij de hypothese naar voor schuift dat de deputatie de door haar verleende stedenbouwkundige vergunning zou intrekken en een “reparerende beslissing” zou nemen wordt het nadeel gezocht in “het feit dat een partiële sloop niet vergunbaar lijkt [en] er bijkomend tijd verloopt doordat in het kader van de herbehandeling van [de]

stedenbouwkundige aanvraag of het beroep nieuwe adviezen bij de erfgoedadministratie zullen worden ingewonnen, daaromtrent nieuwe discussies ontstaan etc.”.

Niet alleen loopt de verzoekende partij aldus vooruit op de aard en de draagwijdte van een door de deputatie nog te nemen beslissing, bovendien moet worden opgemerkt dat in de administratieve procedure die geleid heeft tot de stedenbouwkundige vergunning van 9 september 2010 – dus meer dan drie jaar vóór de bestreden beslissing – het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar werd ingewonnen en dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn voornoemde arrest steunt op hetgeen in dit advies werd gesteld bij zijn beoordeling van de ernst van de aangevoerde middelen (randnr. 10). Voor zover dit aspect van het aangevoerde nadeel niet al te hypothetisch is, moet opnieuw worden vastgesteld dat de verzoekende partij onvoldoende het rechtstreeks causaal verband met het bestreden besluit aantoont.

19. De “bijkomende kosten” die de verzoekende partij aanvoert en waarvan zij zelf erkent dat ze “van ondergeschikt belang” zijn, kunnen niet worden aangezien als een ernstig nadeel in de zin van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

20. Het blijkt niet dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen aan de verzoekende partij.

21. Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negenentwintig april 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust