

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 59.849 van 4 juni 1996
in de zaak A. 68.279/X-6441.**

In zake : Reinhilde DEBOUTTE,
wonende te LEUVEN,
Heilige Geeststraat 198

tegen :

de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten D. SOCQUET en B. BEELEN,
kantoor houdende te LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 20 A.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. CAPUCIJNENVOER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Meir 24,
2. de n.v. MECCO-GOSSENT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. DE CORTE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Tulpeboomstraat 21.

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

Gezien het verzoekschrift dat Reinhilde DEBOUTTE op 29 maart 1996 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 19 oktober 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan de n.v. CAPUCIJNENVOER de bouwvergunning wordt verleend tot het uitvoeren van technische werken en wegeniswerken te Leuven aan de Kapucijnenvoer onder verbeurte van een dwangsom van 100.000 frank per dag;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gelet op het arrest nr. 58.964 van 29 maart 1996 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging wordt bevolen van het bestreden besluit, de gevraagde dwangsom wordt opgelegd, en waarbij de zaak opnieuw wordt opgeroepen op de openbare terechtzitting van 23 april 1996 om 9.30 uur;

Gelet op de brief van 19 april 1996 waarbij de zaak is uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 7 mei 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. VERBIEST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VALKENIERS, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat P. MALLIEN, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en van Advocaat L. DE CORTE, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur J. CLEMENT, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 13 december 1995, in zijn eensluidend advies;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. MECCO-GOSSENT met een verzoekschrift van 30 april 1996 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat op deze vraag wordt ingegaan uit hoofde van de door deze partij aangevoerde belangen;

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen aanvoeren dat het arrest a quo ten onrechte heeft geoordeeld dat de door verzoekster ingestelde procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord was;

Overwegende dat het arrest a quo op dit stuk kracht van gewijsde heeft; dat in huidig arrest enkel moet worden nagegaan of de motieven die tot een voorlopige schorsing hebben geleid niet ernstig worden tegengesproken door de gegevens en redenen die nu door de verwerende partij en de tussenkomende partijen naar voor worden gebracht en of de uitgesproken schorsing van de tenuitvoerlegging derhalve moet worden gehandhaafd;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partijen doen gelden dat het arrest a quo ten onrechte stelt dat hun opmerking, dat een bij gemeenteraadsbesluit van 3 juli 1995 goedgekeurd rooilijnplan, uitvoerbaar verklaard door de provinciegouverneur bij beslissing van 29 november 1995, het tracé van de thans vergunde wegeniswerken aangeeft, niet van aard is om te besluiten dat de huidige vordering te laat werd ingediend omdat bedoeld rooilijnplan dagtekent van vóór de vergunning;

Overwegende dat, zelfs aangenomen dat de bevolking werd geïnformeerd over het rooilijnplan, hetzij vóór zijn totstandkoming door de aankondiging van het openbaar onderzoek, hetzij na zijn totstandkoming, dan nog de verjaringstermijn van de vordering, welke door de derde-belanghebbende wordt ingesteld tegen de

bouwvergunning die wordt verleend voor de in dit plan in uitzicht gestelde werken, eerst begint te lopen op het ogenblik dat deze van die bouwvergunning kennis krijgt of kan krijgen door gebruik te maken van zijn inzage-recht binnen een redelijke termijn te rekenen vanaf het ogenblik dat hij vaststelt dat werken worden uitgevoerd waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij een vergunning vereisen; dat niet valt in te zien hoe een termijn kan beginnen lopen vooraleer de beslissing is genomen die wordt bestreden;

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen nog opwerpen wat volgt :

"Dat verzoekende partij in deze dus sedert 21 november 1995 kon vaststellen dat de werken op het 'naburige' perceel een aanvang namen, zij de volledige werken heeft zien gebeuren, doch enkel ten tijde van het leggen van de klinkers (hetgeen dan nog gebeurde op 23 maart - waar het verzoekschrift werd neergelegd op 29 maart) heeft geageerd tegen de reeds gedurende zeer geruime tijd aan de gang zijnde werken;

Dat het aldus manifest onjuist is (en onmogelijk) dat verzoekende partij slechts op 25 maart (zoals zij beweert in haar verzoekschrift) zou hebben vastgesteld dat er wegeniswerken waren aangevangen (aanvangsdatum : 21 november 1995 - plaatsen boordstenen : 06 maart 1996!)"

en

"Dat het manifest onjuist is dat verzoekster slechts op 25 maart 1996 heeft kunnen vaststellen dat er wegeniswerken aangevangen waren rondom het warenhuis (plaatsen boordstenen);

Dat uit een telefaxbericht van de N.V. LIMASCO d.d. 29 maart 1996, niet neergelegd ten tijde van de procedure aangaande de voorlopige schorsing, de volgende gegevens moge blijken, te controleren in de dagboeken van de werf :

- '21 november 1995 voorbereidende werken;
- 18 december 1995 uitzetten der wegen;
- 19 december 1995 uitzetten der wegen plus test voor camions;
- 15 januari 1996 uitzetten der wegen;
- 19 februari 1996 start riolering plus inspectie putten;

6 maart 1996 start plaatsing boordstenen plus
start grondwerken;
7 maart 1996 plaatsing klinkers hoofdingang plus
start steenslagfundering;
15 maart 1996 plaatsing boord langs wegenis;
22 maart 1996 plaatsing verlichtingskabel;
23 maart 1996 klinkers';
Dat er derhalve geen sprake is van het plaatsen
van boordstenen op 25 maart 1996;
Dat de voorbereidende werkzaamheden reeds begonnen
op 21 november 1995;
Dat de wegenis zelf volledig is uitgezet geworden
op 15 januari 1996";

Overwegende dat deze opmerkingen niet
overtuigen; dat vooreerst op het terrein van het voor-
malige slachthuis tal van bouwwerken aan de gang zijn
zodat ook de alerte verzoeker enige tijd nodig heeft om
te ontdekken dat er tussen alle bouwwerken ook wegenis-
werken zijn gestart; dat voorts het telefaxbericht van
de n.v. LIMASCO een eenzijdige verklaring is en de
werken, zolang zij bestaan uit riolerings- of gelijkaar-
dige werken niet duiden op de aanleg van een weg; dat
gesteld dat inderdaad op 6 maart 1996 begonnen werd met
het plaatsen van boordstenen en met de grondwerken, wat
kan wijzen op de aanleg van een weg waarvoor een bouw-
vergunning is vereist, het verzoekschrift dat op
29 maart 1996, hetzij 23 dagen later, werd ingediend,
niet te laat werd ingediend; dat de exceptie in de
huidige stand van de rechtspleging niet kan worden
aangenomen;

Overwegende dat het arrest a quo het middel
ernstig bevond dat is afgeleid uit de schending, door de
aangevochten bouwvergunning, van de voorschriften van
het bijzonder plan van aanleg "Redingenhof II deel 1"
van de stad Leuven, doordat de bestreden beslissing de
aanleg van een weg vergunt in een gebied dat daarvoor
niet is bestemd;

Overwegende dat de verwerende partij en de
tussenkommende partijen tegen dit middel in essentie

inbrengen dat de vergunning, doordat zij een verkeersweg vergunt in de groene strook van 1950 m², die achter de Bastinstraat is voorzien, in overeenstemming is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat zij stellen :

"Samengevat stellen de voorschriften dat het slachthuisterrein maximaal voor 60% mag bebouwd worden, met inbegrip van bedoelde bufferzone aan de achterkant van de woningen Bastinstraat. Daarenboven moet minstens 15% van het terrein openbaar onverhard blijven, doch bij de berekening van de noodzakelijke 15% mag de bufferzone van 1950 m² worden gerekend.

Met andere woorden dient minimum 2434 m² openbaar onverhard te blijven, waarvan 1950 m² groene bufferzone mag zijn, met dien verstande dat, luidens de voorschriften van het B.P.A. zelf, principieel zelfs 60% van deze 1950 m² bufferzone mag worden bebouwd en dus verhard;

Daar echter in zulk geval inderdaad de bufferzone grotendeels zijn 'groen'-karakter zou verliezen (indien deze dus voor 60% zou worden verhard) heeft zowel verwerende partij als de Gemachtigde Ambtenaar, er bijzondere aandacht en zorg aan besteed alsdat er slechts een klein gedeelte zou worden verhard (ondanks de principiële toelating door het B.P.A. om 60% te verharden).

Zo werd er nauwlettend op toegezien dat voor het ganse terrein inderdaad minimum 15% openbaar onverhard werd en dat de nodige bufferzone van 1950 m² aanwezig zou zijn;

Daar waar aldus de bufferzone volgens het B.P.A. maximaal voor 60% verhard mocht worden, of voor een oppervlakte van 1170 m² werd er voor gezorgd dat verharding in deze bufferzone slechts (publiek en privé samen) 452, 713 m², of 23,21% bedraagt, en aldus slechts minimaal werd verhard;

Dat er door de diensten van Stedebouw en door de dienst Ruimtelijke ordening van de stad Leuven, aldus een zeer billijke (en alleszins juridisch correcte) toepassing werd gemaakt van de toepasselijke bepalingen van het B.P.A.;

Nergens in het B.P.A. (noch op de kaart, noch in de voorschriften) staat vermeld of aangeduid, of wordt gesuggereerd dat de 'groene bufferzone' niet zou mogen worden verhard zoals thans werd bepaald in de toegekende bouwvergunning;

Evenzo is het manifest onjuist dat, zoals in het tussengekomen arrest wordt gesteld, 'lijkt te moeten worden aangenomen dat de bestreden beslissing de aanleg van een weg vergunt in een gebied dat daarvoor niet is bestemd (...)'(blz. VII-13.767-5/9);

Dat ook de verwijzing in het arrest naar de aldaar geciteerde brief van de Gemachtigde Ambtenaar waarin

deze stelt dat het voorgestelde inrichtingsplan niet voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het BPA (...) volledig uit zijn verband is gerukt en niet ter zake dienend is;

- er is één masterplan goedgekeurd dat echter niets zegt over een groene bufferzone (Besluit College van Burgemeester en Schepenen d.d. 30.07.1992);
- de opmerkingen van de Gemachtigde Ambtenaar betreffen een nooit goedgekeurd inrichtingsplan van maart 1994 dat inderdaad niet de goedkeuring kon wegdragen van de Gemachtigde Ambtenaar en ingevolge waarvan het College van Burgemeester en Schepenen ook heeft beslist dit voorgestelde inrichtingsplan niet goed te keuren;
- bij de redactie van het inrichtingsplan gevoegd bij de goedgekeurde bouwvergunning d.d. 19.10.1995 werd de zaak opnieuw grondig overlegd met de Gemachtigde Ambtenaar dewelke geen opmerkingen meer formuleerde omtrent de aan te leggen wegenis om reden dat de nodige groene zone thans wel degelijk werd voorzien (thans blijft men zelfs ruimschoots beneden de grens van 40% zoals voorzien in de verkoopsvoorwaarden!).
- zoals in huidige nota uiteengezet is het volgens het B.P.A. tenandere wel degelijk toegelaten om de bufferzone voor een gedeelte te verharderen : waar aandacht diende te worden en werd aan besteed betreft de functie van de bufferzone : indien deze voor de helft of zelfs voor 60% (zoals het B.P.A. toelaat) werd verhard, kon men nog moeilijk spreken van een minimale verharding. Met een verharding van ongeveer 23% kan dit uiteraard wel en wordt de functie van bedoelde groene zone als buffer perfect gerealiseerd";

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij wezenlijk doet gelden wat volgt :

"Dat art. 23 van het BPA Redingshof II uitdrukkelijk stelt :

'Zone voor openbare wegen en aanhorigheden, zoals signalisatie en dergelijke, verkeersgroen, fiets- en voetpaden en openbare parkings kunnen ten titel van verduidelijking op het bestemmingsplan weergegeven zijn zonder bindende waarde';

Dat het derhalve vaststaat dat het BPA zelf geenszins de wegenis voorzag;

Dat de Gemeenteraad derhalve nog een rooiplan diende vast te stellen overeenkomstig art. 16, laatste lid van de stedenbouwwet, wat geschiedde bij besluit van 3 juli 1995 - uitvoerbaar verklaard door de Provincie Vlaams Brabant d.d. 29 november 1995;

Dat, ten titel van volledigheid, art. 1.15 van het BPA dit ook uitdrukkelijk voorzag :

'De uitvoering van de bestemmingsplannen moet voor de zones, waar de rooilijn in dit BPA niet vastligt, gebeuren op basis van een rooilijnplan, goedgekeurd door de Gemeenteraad, volgens de procedure voorzien in art. 16, 6° van de wet op de stedenbouw',

Dat, ten titel van volledigheid, art. 5.3.3. van het BPA eveneens voorziet dat bij verwezenlijking van een project er 'voorafgaandelijk een globaal bebouwings- en/of verkavelingsplan opgemaakt (dient) te worden dat ter goedkeuring aan de gemeentelijke overheid en hogere besturen dient voorgelegd' te worden;

(...)

Dat, zoals hierboven aangetoond, de vergunde wegenis volkomen conform is met het oorspronkelijk goedgekeurd 'globaal bebouwings- en/of verkavelingsplan';

Dat de goedkeuringsprocedure van het rooilijnplan onder andere vergde dat er een verklarende nota zou worden afgegeven door het ontwerpteam Archidee & Partners aan de bevoegde diensten van de Provincie Vlaams Brabant;

Dat op blz. 5 en 6 van deze verklarende nota een totaal groene zone (punt 4.43) wordt vastgesteld van 6.006,022 m² op een totale oppervlakte van 16.345 m² (punt 4.49), zijnde 37 %;

Dat het dan ook buiten kijf staat dat de bevoegde overheden erop gelet hebben dat de groene zone achter de Bastinstraat geenszins te veel wordt ingeperkt;

Dat dit echter niet betekent dat er geen wegenis zou mogen komen in deze groenzone;

Dat enkel art. 17 van het BPA een definitie geeft van groenzone, waaronder :

'Gebieden voor verkeersgroen dienen om de wegenis en de omgeving te verfraaien en om sommige nadelige effecten van het verkeer op te vangen';

Dat een analyse van de rooilijnplannen en de verleende bouwvergunning onmiddellijk zal aantonen dat de wegenis achter de Bastinstraat omgeven is door hoogstammig groen";

dat de tweede tussenkomende partij deze stelling bijvalt;

Overwegende dat voor het grondgebied waarin het bouwperceel gelegen is, een bij besluit van de Vlaamse regering van 1 februari 1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Redingenhof II deel 1" bestaat; dat dit plan van aanleg bepaalt wat volgt :

"Zone C : het Slachthuis... 5.3.2. Bebouwingswijze...B. In alle andere gevallen (p. 16 onderaan/17 bovenaan) :

- max. 60% van deze zone (met inbegrip van de op het bestemmingsplan aangeduide bufferzone aan de achterkant van de woningen Bastinstraat) mag bebouwd worden.

(...)

- Oppervlakte open ruimte : min 40% van de zone-oppervlakte, als volgt op te delen :
 - * openbaar verhard : (...)
 - * openbaar onverhard : minstens 15% van de totale zone-oppervlakte ten behoeve van openbaar binnenplein (zie art. 21). Hierbij inbegrepen zijn 1950 m² groene bufferzone langs de achterzijde van de woningen Bastinstraat. Deze bufferzone is vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestaande hoogstammige bomen, die in deze bufferstrook voorkomen dienen met zorg onderhouden te worden. Bij het afsterven of rooien om gelijk welke redenen dient elk exemplaar onmiddellijk vervangen te worden door een evenwaardig, nieuw en streekeigen exemplaar. In deze zone mag geen hoogstammige boom gerooid worden zonder dat de bij art. 44 van de wet op de stedebouw voorziene vergunning bekomen is.
 - * privé onverhard : elke nieuwbouw-woning dient te beschikken over een privé buitenruimte.
- Verkeer
- Verplichte ontsluiting voor alle gemotoriseerd verkeer, uitsluitend via de Kapucijnenvoer. De hoofdtoegang blijft ter hoogte van de huidige ingang van het slachthuis.
- Verplichte aanleg van voetgangersdoorgangen die de groene ruimte van de Bastinstraat verbindt met het speelplein aan de A. De Greefstraat";

Overwegende dat uit de grafische en de artikelsgewijze voorschriften van het bijzonder plan van aanleg blijkt, respectievelijk kan worden afgeleid dat een strook van 130 m op 15 m, zijnde 1950 m², achter de Bastinstraat, donkergroen is gekleurd, dat deze strook wordt gerangschikt bij de oppervlakte "open ruimten", meer bepaald bij de subcategorie "openbaar onverhard", dat de bedoelde 1950 m² meegerekend wordt bij de berekening van de totale oppervlakte van het slachthuisterrein, dat van deze totale oppervlakte 60 % mag bebouwd worden, dat er voorts gedetailleerde voorschriften zijn

met betrekking tot de bestaande hoogstammige bomen binnen de strook van 1950 m², dat de reden waarom de bedoelde strook hoort bij de subcategorie "openbaar onverhard", lijkt te zijn dat zij, eens de voorziene voetgangersdoorgangen zijn aangelegd, langs de kant van de Bastinstraat een veilige doorgang biedt voor de kinderen die het speelplein aan de A. De Greefstraat willen bereiken;

Overwegende dat de voorschriften klaar en ondubbelzinnig zijn; dat de strook van 1950 m² achter de Bastinstraat niet mag worden verhard, laat staan dat de aanleg van een verkeersweg er zou kunnen worden toegelaten; dat het middel een ernstig middel is dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden;

Overwegende dat het arrest a quo terecht overweegt dat de bestreden beslissing aan verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent; dat de verwerende partij dit nadeel vergeefs betwist met het argument dat het veeleer voortvloeit uit de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat hierboven immers is gebleken dat de verwerende partij een verkeerde interpretatie van het bijzonder plan van aanleg voorstaat;

Overwegende dat de kritiek van de verwerende partij op het arrest a quo met betrekking tot de dwangsom in essentie luidt als volgt :

"Dat in tegendeel de stad, samen met de Gemachtigde Ambtenaar, steeds gepoogd heeft om de kwaliteit van het leefmilieu rondom het in te planten complex, zo veel mogelijk te vrijwaren en te verbeteren, gegeven de bepalingen van het B.P.A.-dat ieder tegenbewijs hiervan ontbreekt;

Dat bovendien de dwangsom enkel kan worden opgelegd aan het bestuur en niet aan de aannemer of de bouwheer, partij in het geding; dat de argumentatie dat 'tevens blijkt dat het menens is met de verwezen-

lijking van de geplande werken aldaar' en 'dat wegeniswerken zeer vlug voltooid kunnen zijn' en dat 'in dergelijke context' de oplegging van een dwangsom gegrond is, op geen enkele manier kan worden teruggebracht tot een gedachtengang eigen aan het stadsbestuur... de stad heeft immers geen enkel belang bij een snelle voltooiing van bedoelde wegeniswerken...";

Overwegende dat de bestreden beslissing wegeniswerken vergunt op een terrein waar recentelijk verscheidene bouwprojecten werden vergund; dat één van deze projecten het oprichten betreft van een gebouwencomplex met 97 studentenkamers op het perceel gelegen Heilige Geeststraat 105-115, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 30 juni 1994 vergunning verleende; dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze vergunning werd bevolen bij arrest nr. 51.659 van 16 februari 1995; dat het arrest het middel waarin de schending wordt aangevoerd van het bijzonder plan van aanleg Redingenhof II deel 1 van de stad Leuven ernstig heeft bevonden; dat het thans bestreden besluit werken vergunt binnen hetzelfde bouwblok; dat in het arrest a quo dan ook terecht is gesteld dat "klaarblijkelijk de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg binnen dat bouwblok met moeite worden geaccepteerd"; dat deze overweging, samen met de overwegingen dat het menens is met de verwezenlijking van de geplande werken aldaar en dat wegeniswerken zeer vlug voltooid kunnen zijn zodat de belangen van verzoekster veilig dienden te worden gesteld, worden bijgetreden; dat de opmerking dat de stad Leuven geen belang heeft bij de voltooiing van de werken erop wijst dat zij zich in het geschil opstelt als een derde voor wie het eender is of de vergunning wordt uitgevoerd of niet; dat een dwangsom beoogt de overheid die partij is in de zaak en die tot handelen bevoegd is, nauwer te betrekken bij de uitvoering van het arrest, wanneer blijkt dat zij zich daartoe niet spontaan geroepen voelt; dat het opleggen van een dwangsom verantwoord is;

Overwegende dat de voorwaarden gesteld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, vervuld zijn, en dat de oplegging van de gevorderde dwangsom verantwoord is;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. MECCO-GOSSENT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De bij het arrest nr. 58.964 van 29 maart 1996 bevolen schorsing en opgelegde dwangsom worden bevestigd.

Artikel 3.

De termijn voor het indienen van de memories van antwoord en van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier juni 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. BAETEMAN,	eerste voorzitter van
		de Raad van State,
	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

G. BAETEMAN.