RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 63.022 van 12 november 1996
in de zaak A. 71.547/X-6947.

In zake : Marc VAN STEENBERGE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. PUTZEYS, St. GEHLEN en X. LEURQUIN,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Sint-Bernardusstraat 98

tegen :

1. de gemeente OUD-HEVERLEE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H. SMEYERS en J. GOEDHUYS,
kantoor houdende te LEUVEN,
Ambachtenlaan 6,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te KESSEL-LO,
Tiensesteenweg 275.

tussenkomende partijen :

1. Henri BRUGGEMANS,
2. Rita DE ROEY,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marc VAN STEENBERGE op 8 oktober 1996 heeft ingediend om bij wege van uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "het besluit van 24 september 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente OUD-HEVERLEE, waarbij na intrekking van de door hetzelfde college aan Henri BRUGGEMANS-DE ROEY op 2 juli 1996 verleende bouwvergunning voor het bouwen van zes bejaardenwoningen en zes duplexappartementen met dakterras en afzonderlijke

garages, op het perceel gelegen te Sint-Joris Weert, Neerveldstraat, kadastraal gekend sectie B, delen van nummers 113c, 109z en 102w, een nieuwe bouwvergunning met hetzelfde voorwerp afgeleverd werd";

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

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 9 oktober 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 oktober 1996 om 11.30 uur;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. VANDER STICHELE die, loco Advocaten J. PUTZEYS, St. GEHLEN en X. LEURQUIN verschijnt voor verzoeker, van Advocaat J. GOEDHUYS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Ph. DECLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. BOVIN;

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

Overwegende dat Henri BRUGGEMAN en Rita DE ROEY met een ter zitting neergelegd verzoekschrift vragen om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat ter verantwoording van de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering verzoeker dezelfde argumenten aanvoert die door de Raad van State reeds werden aangenomen in het arrest nr. 61.082 van 25 juli 1996 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bij het thans bestreden besluit ingetrokken bouwvergunning van 2 juli 1996 werd bevolen, "met dien verstande dat men zich thans niet meer in de periode van het bouwverlof bevindt en dat de werken nog vlugger een aanvang zouden kunnen nemen, des te meer dat de winter aan de deur is en dat het niet onredelijk is te vermoeden dat de houder van de bouwvergunning de werken voor het slechte seizoen zal laten starten";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt :

> "In casu kan moeilijk worden beweerd dat verzoekende partij binnen de 45 dagen een dermate nadeel zou lijden dat niet meer of nog slechts zeer moeilijk

hersteld zou kunnen worden, wat een procedure wegens uiterst dringende noodzakelijkheid zou verantwoorden;

Op het betrokken perceel grond zijn immers nog niet eens de voorbereidende werkzaamheden aangevat (aanplakking van het begin van de werken, vermelding van architect en aannemer, het voorzien van een voldoende ruime toegang ed.);

Verder wordt ook geen gebruik gemaakt van snelbouwtechnieken waardoor de bouwwerken binnen zeer korte termijn zouden zijn voltooid";

dat de tweede verwerende partij opwerpt :

"Er is dan ook, rekening houdende met de houding van de vergunninghouder tijdens de vorige schorsingsprocedure, aangetoond dat de gewone schorsingsprocedure op geen enkele wijze een nadeel zou berokkenen aan de verzoekende partij, zodat het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid niet is bewezen";

dat de tussenkomende partij stelt :

"Geen van deze drie motieven getuigt van enige uiterst dringende noodzakelijkheid : deze motieven zijn louter subjectieve veronderstellingen nopens de mogelijke intenties van verzoekers en/of van de bevoegde overheden, zonder dat daarvoor enige feitelijke grondslag voorhanden is.

Bovendien blijkt verzoeker in schorsing uit te gaan niet van de goede maar van de kwade trouw van verzoekers in tussenkomst en menen zij als uitgangspunt te mogen aannemen dat verzoekers in tussenkomst zich zouden onttrekken aan de uitvoering van uitvoerbare gerechtelijke beslissingen.

Niets wettigt dergelijke gratuite assumpties en insinuaties, die dan ook geen voldoende feitelijke grondslag voor de huidige procedure kunnen vormen";

Overwegende dat de door verzoeker aangevoerde argumenten de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoorden; dat gelet op de voorgaanden van de zaak, bedoelde argumenten meer zijn dan veronderstellingen; dat de bewering van de tussenkomende partij dat zij zich niet zal onttrekken aan het arrest niet insluit dat zij verzaakt aan de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning zolang deze niet bij arrest is geschorst; dat het gebruiken of het niet gebruiken van snelbouwtechnieken niet wordt aangetoond en overigens geen voorwaarde is

voor de procedure van de uiterst dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, in een tweede middel de schending wordt aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, doordat "de redengeving" van het bestreden besluit "op een aantal belangrijke punten onjuist of onvolledig is", terwijl "de motivering van een bestuurshandeling adekwaat moet zijn wat veronderstelt dat de aangegeven redenen juist en volledig zijn";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"De appreciatie van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening is evenwel in de eerste plaats een aangelegenheid voor de gemachtigde ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen;

Zoals Uw Raad reeds herhaaldelijk heeft geoordeeld, komt het de Raad niet toe zijn oordeel in de plaats te stellen van dat van de bevoegde overheden;

De Raad zal wel nagaan of het uitgebrachte oordeel niet als kennelijk onredelijk dient te worden verworpen;

In voorkomend geval moet echter worden vastgesteld dat het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen op juiste en pertinente feiten steunt en het zeker niet als een onredelijk oordeel kan worden beschouwd;

Aldus zijn de op te richten gebouwen gelegen in een woonzone en strekt de bouwvergunning er enkel toe bouwwerken te gunnen bestemd voor bewoning, m.n. bejaardenwoningen;

Verzoekende partij stelt weliswaar dat er geen zekerheid bestaat dat de bewoners bejaarden zullen zijn, doch gelijk wie de woningen zal kunnen bewonen;

Echter, zelfs indien dat het geval mocht zijn, quod non, dan toch wordt in ieder geval de woonfunctie gerespecteerd;

Vervolgens dient ook te worden vastgesteld dat het karakter en de schoonheid van de omgeving, alsook de veiligheid, rust en kalmte van de omgeving behouden blijven en geenszins kan worden beweerd dat het evenwicht tussen de belendende percelen op zeer ernstige wijze wordt verbroken, waardoor de toekenning van de vergunning als kennelijk onredelijk voorkomt;

Tenslotte wordt ook de privacy van de omliggende percelen gerespecteerd, gelet op de open ruimte die wordt gerespecteerd tussen de bouwwerken en de belendende percelen en welke overeenstemt met de normale stedebouwkundige praxis";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"(...)
De tweede kritiek van verzoekende partij stellende dat de gemachtigde ambtenaar enkel rekening houdt met de omgeving Beekstraat, Stationstraat en het begin van de Neerveldstraat, hetgeen ruime omgeving betekent en geen rekening houdt met de nabije omgeving is evenmin gegrond.
In het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt m.b.t. de bezwaren 4, 5 en 6 precies en op gedetailleerde wijze aangegeven hoe rekening wordt gehouden met de nabije omgeving.
Deze omgeving wordt duidelijk beschreven zowel m.b.t. de Beekstraat, de Neerveldstraat als de Kauwereelstraat.
In antwoord op het bezwaar 6 wordt er daarenboven gespecifiëerd door de gemachtigde ambtenaar dat het gabariet niet hoger is dan dat van vergelijkbare woningen in rij- of gekoppeld verband, dat het dak boven het hoofdgebouw met een maximale diepte van 10,5 meter in de omgeving veel voorkomt, dat de dakhelling van 50˚ zich goed inpast en de totale lengte van het gebouw 63,30 meter betreft, wat nog steeds in dezelfde orde van grootte is als de blokken van rijgebouwen in de Beekstraat, de Stationstraat en het begin van de Neerveldstraat.
(...);"

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt :

"Het volstaat te verwijzen naar de diverse plannen, o.a. naar dit van het kadaster, om vast te stellen dat op enkele meters van de woning van verzoeker in de Neerveldstraat rijwoningen staan die een blok vormen van de hoek van de Serrestraat tot aan de Beekstraat. Het kleine blok dat het project van verzoekers in tussenkomst zal vormen sluit bijgevolg beter aan bij de bestaande stedebouwkundige situatie in de gemeente dan de verspreide bebouwing zoals de woning van verzoeker.
De woning van verzoeker bevindt zich op ongeveer 75 meter van de Beekstraat, d.w.z. vlakbij de dorpskom, met alle voordelen en nadelen vandien. Zoals

blijkt uit het fotodossier dat door verzoekers in tussenkomst neergelegd werd is de gesloten bebouwing in een dergelijke omgeving vanzelfsprekend;"

Overwegende dat de bij de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen opgelegde motiveringsplicht inhoudt dat de vergunningverlenende overheid in de bouwvergunning zelf de concrete gegevens dient te vermelden waarop zij zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de afgifte van de gevraagde bouwvergunning de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt; dat met andere woorden de vergunning moet doen blijken dat de geplande bouwwerken vanuit ruimtelijk oogpunt onder meer verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de bouwwerken waarvoor de bestreden bouwvergunning is afgegeven bestaan uit één aaneengesloten gebouw met een lengte van 63,28 meter en een diepte van 15 meter, bestaande uit "6 bejaardenwoningen & 6 duplexappartementen met dakterras", en een afzonderlijk garagegebouw van 11,75 meter op 9 meter, verdeeld in 6 garages, gelegen op een achterin gelegen perceel grond met een totale oppervlakte van 40a 96ca, waarvoor bij besluit van 28 mei 1996 van de gemeenteraad van OUD-HEVERLEE het tracé van de weg ter ontsluiting ervan werd goedgekeurd; dat tegen laatstbedoelde besluit waartegen een door verzoekende partij op 15 juli 1996 ingesteld beroep tot nietigverklaring hangende is; dat uit de door de verzoekende partij bijgebrachte fotoreportage, de neergelegde plannen en de verkavelingsvergunningen van de gronden die palen aan het te bebouwen perceel of gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving ervan, met name de verkavelingsvergunningen nr. 274/FL/56 van 18 maart 1976 aan de Neerveldstraat, nr. 233/AB/554/88 en nr. 233/V/203 van 30 augustus 1988 aan de Kauwereelstraat, nr. 233/V/245 van 5 mei 1992 aan

de hoek van de Kauwereelstraat en de Beekstraat, en nr. 274/FL/45 aan de Serrenstraat blijkt dat de aan het te bebouwen perceel palende en in de onmiddellijke omgeving liggende percelen uitsluitend bestemd zijn tot - en voor het grootste gedeelte reeds bebouwd zijn met - residentiële, landelijke ééngezinswoningen, en dat in verscheidene verkavelingsvergunningen het oprichten van gebouwen met meerdere woongelegenheden uitdrukkelijk is uitgesloten;

Overwegende dat, met betrekking tot de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de onmiddellijke omgeving, in het advies van de gemachtigde ambtenaar, hetwelke door het college van burgemeester uitdrukkelijk tot het zijne is gemaakt, ter verantwoording van het grote bouwvolume van het vergunde complex wordt gesteld :

> "Het terrein ligt op 250m van de dorpswinkel en van het plaatselijk cultureel centrum. De bebouwing in de Beekstraat is overwegend gesloten bebouwing, in het begin van de Neerveldstraat eveneens. De Neerveldstraat kent een menging van oudere gekoppelde woningen en recentere vrijstaande woningen op smalle percelen. In de achterliggende Kauwereelstraat vindt men vrijwel enkel vrijstaande bebouwing. Het voorstel van zes gekoppelde volumes is in zo'n context aanvaardbaar";

en verder

> "de totale lengte van 63,30 m (...) nog steeds van een zelfde orde van grootte is dan de blokken van rijgebouwen in de Beekstraat, de Stationsstraat en het begin van de Neerveldstraat" zodat "het volume niet wezenlijk af(wijkt) van de omgevende bebouwing";

dat het college daaraan in een eigen motivering toevoegt

> "dat het perceel aansluit bij de dorpskern van de gemeente en dat in de Beekstraat afwisselend gesloten en half-open bebouwing zich voordoet, en de Beekstraat de hoofdstraat is van de gemeente en dat in de onmiddellijke omgeving een Sparwinkel, een autoherstelplaats, een tandarts, het ontmoetingscentrum, het Belgacomgebouw, het tankstation, de post, het treinstation, een bushalte en een school aanwezig

zijn. De concentratie van al deze functies maakt dat de omgeving leefbaar en aantrekkelijk blijft, dat de gebariten niet afwijken van de bestaande bebouwing",

en verder nog

"dat aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van OUD-HEVERLEE en de gemeente OUD-HEVERLEE door de gemachtigde ambtenaar een verkavelingsvergunning werd afgeleverd (...) en daaropvolgend een bouwvergunning (...) voor het bouwen van twee rijen van elk 10 gekoppelde eengezinswoningen, dat deze woningen zelfs niet echt aansluiten bij de dorpskern en dat voor het openbaar onderzoek van de verkaveling geen enkel bezwaarschrift werd ingediend door omwonenden of aanpalende eigenaars";

Overwegende dat, zoals verzoeker terecht stelt, het advies van de gemachtigde ambtenaar en de daaraan toegevoegde eigen motivering van het college het bouwontwerp vergelijken met woningen in rij- of gekoppeld verband, en allerlei handelszaken gelegen in de Beekstraat, de Stationstraat en het begin van de Neerveldstraat; dat dit de bebouwing is in de ruime omgeving van het te bebouwen perceel; dat wordt voorbijgegaan aan de eigen kenmerken van de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende bebouwing, met name residentiële ééngezinswoningen, en aan de stedebouwkundige voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die gelden voor de in de onmiddellijke nabijheid gelegen gronden;

Overwegende dat het middel een ernstig middel is dat de vernietiging van het bestreden besluit kan verantwoorden;

Overwegende dat, wat de derde voorwaarde betreft, verzoeker in zijn vordering tot schorsing voldoende concrete gegevens aanvoert die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat voldaan is aan de tweede in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing toe te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Henri BRUGGEMANS en Rita DE ROEY in het administratief kort geding wordt ingewilligd;

Artikel 2.

Bevolen wordt bij wege van uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 24 september 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente OUD-HEVERLEE waarbij aan Henri BRUGGEMANS-VAN ROEY de bouwvergunning wordt afgegeven voor het bouwen van zes bejaardenwoningen en zes duplexappartementen met dakterras en afzonderlijke garages, op het perceel gelegen te Sint-Joris Weert, Neerveldstraat, kadastraal gekend sectie B, delen van nummers 113c, 109z en 102w.

Artikel 3.

De zaak zal opnieuw worden opgeroepen op de openbare terechtzitting van 10 december 1996 om 9.30 uur.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 1900 zesennegentig, door :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
S. DOMS, griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DOMS. **M. VRINTS.**