

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 65.951 van 21 april 1997
in de zaak A. 69.364/X-6651.**

In zake : 1. Xavier KNOPS,
2. Johan VAN NIEUWENHUYZE,
3. de n.v. ARROW CONSULTING,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat S. VANDERMEERSCH,
kantoor houdende te HULDENBERG,
Speylaert 14

tegen :

1. de gemeente OUD-HEVERLEE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. BONHOMME,
die woonplaats kiest bij
Advocaten H. GEYSKENS, A. VANDEURZEN,
C. COOMANS, A. VAN der GRAESEN, M. BOES en
W. MERTENS,
kantoor houdende te BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

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 Xavier KNOPS, Johan VAN NIEUWENHUYZE en de n.v. ARROW CONSULTING op 14 juni 1996 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 april 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee waarbij aan de b.v.b.a. BONHOMME de bouwvergunning wordt afgegeven voor "het slopen van bestaande gebouwen en bouwen van 15 serviceflats + diensten" op een perceel gelegen aan de Dorpsstraat 91 te Oud-Heverlee, kadastraal bekend sectie B nr. 109b;

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

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 27 november 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 januari 1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. VERSTRAETEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat G. BLOCKX die, loco Advocaat J. GOEDHUYS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. BOES, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. BONHOMME met een verzoekschrift van 4 juli 1996 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de eerste verzoekende partij eigenaar en bewoner is van een woonhuis, gelegen aan de Dorpsstraat 53 te Oud-Heverlee; dat de tweede verzoekende partij huurder is van een woning, eigendom van de derde verzoekende partij, en gelegen aan de Dorpsstraat 49 te Oud-Heverlee; dat de bouwaanvraag van 1 december 1995 van de b.v.b.a. BONHOMME voor "het slopen van bestaande gebouwen en bouwen van 15 service-flats + diensten" een perceel betreft dat is gelegen aan de Dorpsstraat 91 te Oud-Heverlee, kadastraal bekend sectie B nr. 109b, palende aan verzoekers' eigendommen; dat het ontworpen gebouwencomplex bestaat uit vier met elkaar verbonden "bouwdelen", met een totale bouwdiepte van 62 meter, een bouwbreedte tegen de straat van 14,68 meter en een nokhoogte van respectievelijk 11,12 meter van bouwdeel 1 aan de straatzijde, 11,15 meter van bouwdeel 2, gelegen op ca. 27 meter van de straatzijde, en ca. 5,75 meter van de bouwdelen 3 en 4; dat de bouwplaats volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven gelegen is in woongebied; dat zij niet gelegen is binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat zij wel gedeeltelijk gelegen is binnen het gebied van de bij koninklijk besluit van 26 februari 1980 "om reden van de historische en artistieke waarden" als "dorpsgezicht overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 (tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten)" beschermde "dorpskom van Oud-Heverlee, zoals afgebakend op bijgaand plan"; dat tijdens het openbaar

onderzoek over de bouwaanvraag 12 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder een door de eerste en een door de derde verzoekende partij; dat in het bezwaarschrift van eerste verzoeker onder meer is gesteld wat volgt :

"Onze dorpskern geniet het statuut van 'beschermd dorpsgezicht' met alle voor- en nadelen vandien. Iedereen die tot nu toe verbouwd of verfraaid heeft, heeft zich strikt moeten houden aan de voorschriften van 'stedebouw' 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 moeten minstens 2 dakvlakken hebben en een helling begrepen tussen 25 en 50°.

Voorliggend projekt 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";

dat in haar bezwaarschrift de derde verzoekende partij onder meer heeft aangevoerd :

"4. 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";

dat het Bestuur Monumenten en Landschappen op 21 december 1995 volgend advies heeft verleend :

"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";

dat in zitting van 30 januari 1996 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee heeft beslist de ingediende bezwaarschriften niet bij te treden; dat bedoeld collegebesluit met betrekking tot het bezwaarschrift van de eerste verzoekende partij overweegt :

"1. Argumenten van ongelijke behandeling kunnen nergens teruggevonden worden in een concrete beschrijving. Het dossier van BVBA Bonhomme werd volledig aangepast aan het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen en dit was evenzeer zo voor het dossier van KNOPS-VAN NIEUWERBURGH Marchand.

2. Uit het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen blijkt dat er geen opmerkingen zijn.

3. Het perceel is volledig gelegen in het woongebied en is bestemd voor bebouwing. Het principe van inbreiding wordt meer en meer toegepast met het oog op het niet aanspreken van de groene ruimten (natuurgebieden, groene zones en agrarische gebieden).

4. Wateroverlast is een technisch probleem en kan opgelost worden.

5. Het project voldoet aan de wettelijke normen wat betreft parkeerruimtes voor voorzieningen van bejaarden. (Wettelijke norm van 22/10/1982).

6. Wat de bouwdiepte betreft onderwerpt het project zich volledig aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het is georiënteerd naar de publieke voetweg nr. 43, genaamd 'de Kerkweg'.

7. Momenteel staat er geen afsluiting tussen beide erven. Door het gebouw iets naar achter in te planten ontstaat inderdaad een opening. Iedereen mag zijn erf afsluiten maar het is geen plicht.

8. De voorgevels op gelijke hoogte brengen kan in overweging genomen worden.

9. Wat de minwaarde betreft is geen enkel concreet gegeven waaruit dit zou blijken";

dat het collegebesluit met betrekking tot het bezwaarschrift van de derde verzoekende partij overweegt :

"1. Wat de bouwdiepte betreft onderwerpt het project zich volledig aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het is georiënteerd naar de publieke voetweg nr. 43 genaamd, 'de Kerkweg'. De woning en eveneens de tuin zijn gelegen langs deze publieke voetweg, wat door permanente inkijk, op dit ogenblik reeds een groot gedeelte van de privacy wegneemt.

2. De schuur langs de voetweg heeft nu reeds een blinde muur een groot volume maar voorziet geen bijkomende zichten of lichten. De woning en eveneens de tuin zijn gelegen langs de publieke voetweg nr. 43, genaamd 'de Kerkweg', wat door permanente inkijk, op dit ogenblik reeds een groot gedeelte van de privacy wegneemt.

3. Wat betreft parkeergelegenheden voldoet het project aan de richtlijnen van de Vlaamse Executieve van 20/10/1982 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen. Voor voorzieningen voor bejaarden is de wettelijke norm één parkeergelegenheid per 3 wooneenheden.

4. Uit het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen blijkt dat er geen opmerkingen zijn.

5. Argumenten van ongelijke behandeling kunnen nergens teruggevonden worden in een concrete beschrijving";

dat op 27 maart 1996 de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies heeft uitgebracht; dat in bedoeld advies, wat betreft de door de eerste verzoeker geformuleerde bezwaren met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht, de gemachtigde ambtenaar verwijst naar de punten 5 en 6 van zijn advies, welke luiden als volgt :

"5. Inzake architecturale waardering van het project dient opgemerkt dat de bouwplaats gelegen is in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

De Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant, cel Monumenten en Landschappen, bracht op 21 december 1995 een voorwaardelijk gunstig advies uit, stellende dat de scheidingsmuur tussen het project en de voetweg volledig wordt behouden. Stedebouwkundig-architecturaal dient hieraan toegevoegd dat deze scheidingsmuur in baksteen dient opgericht te worden.

6. Het project integreert zich door zijn eigentijdse vormgeving in de omliggende bebouwing en sluit inzake bouwvolume en bouwhoogten aan bij de bestaande bebouwing en voldoet aan de voorwaarden voorzien in het gewestplan Leuven (max. twee bouwlagen en een dak). Teneinde de integratie in het binnengebied te verhogen dienen de niet-verharde oppervlakten ingericht te worden als groene ruimten in het plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Het beplantingsplan dient voorafgaandelijk goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen";

dat, wat betreft de door de derde verzoekende partij geformuleerde bezwaren met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht, het advies verwijst naar dezelfde punten 5 en 6; dat daarop de bestreden vergunning werd verleend;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde 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 het eerste middel luidt als volgt :

"Eerste middel : schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het gelijkheidsbeginsel

Doordat het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Oud-Heverlee dd. 2 april 1996 voorschriften oplegde bij andere bouw- of verbouwvergunningen, gelegen in dezelfde omgeving, beschermd bij het K.B. van

26 februari 1980, die helemaal niet werden opgelegd in het kwestieuze Besluit;

Terwijl

naar aanleiding van een bouwvergunningsaanvraag voor het perceel gelegen te Oud-Heverlee, Dorpsstraat 49, sectie B, nrs. 100p en 100y/delen lot 2, strekkende tot het afbreken van een krotwoning en het bouwen van een ééngezinswoning, advies werd ingewonnen bij het Bestuur van Monumenten en Landschapszorg (zoals in casu) en in de bouwvergunning dd. 14 oktober 1986 stedenbouwkundige voorschriften werden opgelegd, die helemaal niet werden opgelegd -integendeel- voor de kwestieuze bouwvergunning";

Overwegende dat de tussenkomende partij tegenwerpt :

"In de visie die de verzoekende partijen huldigen, zou het er immers op neerkomen dat wanneer één eigenaar op een gegeven ogenblik ofwel zelf een bepaalde vergunningsaanvraag met eigen karakteristieken indient, dan wel instemt met beperkingen die door de overheid worden opgelegd, dit meteen determinerend zou zijn voor alle andere aanvragen in de buurt";

Overwegende dat in de huidige stand van de rechtspleging de tussenkomende partij kan worden bijgevalen;

Overwegende dat het tweede middel luidt als volgt :

"Tweede middel : schending van het recht, meer bepaald van art. 3 van de wet van 29 juli 1991, art. 13 van het decreet van 23 oktober 1991 en art. 6, § 2, 2e lid van het K.B. van 6 februari 1971 met betrekking tot de vereisten van motivering;

Doordat het bestreden Besluit de motivering overneemt van het advies van de Gemachtigd Ambtenaar;

Terwijl het advies van de Gemachtigd Ambtenaar dd. 27 maart 1996 niet, nauwelijks of onvoldoende antwoordt op de talrijke bezwaarschriften of verwijst naar het advies van het Bestuur van Monumenten en Landschapszorg, dat evenmin iets stelde omtrent de aangevoerde bezwaren zodat de aangegeven motivering een lege doos is geworden";

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen op het eerste gezicht niet van toepassing is op het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dezelfde vaststelling zich opdringt met betrekking tot het toepassingsgebied van het in het middel genoemde decreet; dat voorts artikel 6, § 2, tweede lid, van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen aan het college van burgemeester en schepenen, en niet aan de gemachtigde ambtenaar, de verplichting oplegt zich in een met redenen omklede beslissing uit te spreken over de ingediende bezwaren;

Overwegende dat het derde middel luidt als volgt :

"Derde middel : schending van het recht en meer bepaald van artikel 11, § 2 van het Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten

Doordat

het Besluit zich baseert op het advies van de Gemachtigd Ambtenaar,

Terwijl

de Gemachtigd Ambtenaar zich gebaseerd heeft op het zeer korte advies van het Bestuur Monumenten en Landschappen, zoals overgemaakt op vraag van het Schepencollege, doch de Gemachtigd Ambtenaar conform artikel 11, § 2 zelf dit advies op zijn beurt dient te vragen";

Overwegende dat artikel 11, § 2, eerste lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt :

"Onverminderd de in een besluit van de Vlaamse Regering tot bescherming bepaalde algemene en specifieke voorschriften inzake instandhouding en onderhoud, zijn voor alle vergunningen te verlenen op grond van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en van 22 december 1970 alle vergunning verlenende instanties alsmede de gemachtigde ambtenaar van stedenbouw ertoe gehouden binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij de Minister of

zijn gemachtigde. De Minister brengt binnen dertig dagen bij hen een bindend advies uit";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de dienst monumenten en landschappen op 21 december 1995 advies heeft uitgebracht en dat dit advies werd medegedeeld aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar; dat in de huidige stand van de rechtspleging ervan mag worden uitgegaan dat de dienst monumenten en landschappen zijn advies aan de gemachtigde ambtenaar heeft overgemaakt omdat deze laatste om het advies heeft gevraagd;

Overwegende dat het vierde middel luidt als volgt :

"Vierde middel : schending van artikel 3 van het K.B. van 26 februari 1980 tot bescherming van de 'dorpskom' van Oud-Heverlee

Doordat het bestreden Besluit een bouwvergunning verleent op basis van de voorliggende plannen;

Terwijl het bestreden Besluit mogelijkerwijze, indien daartoe gegronde reden toe bestaat wel een bouwvergunning mag afleveren, doch niet daardoor de 'ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende onroerende goederen' mag wijzigen";

Overwegende dat het beschermingsbesluit verbiedt de ordonnantie en het uitzicht te wijzigen "behoudens geldig verleende machtiging, overeenkomstig de bepalingen van het artikel 5 van het decreet van 3 maart 1976"; dat niet betwist wordt dat terzake de bedoelde machtiging werd verleend;

Overwegende dat het vijfde middel luidt als volgt :

"Vijfde middel : schending van artikel 5 van het K.B. van 6 februari 1971

Artikel 5 van het K.B. van 6 februari 1971 luidt :
'Vanaf de dag waarop hem het bewijs van ontvangst van zijn dossier wordt afgegeven, tot de dag van definitieve beslissing over zijn aanvraag, moet de aanvrager op het terrein waar de

werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden, een bekendmaking naar het bij dit besluit behorende model (bijlage 1) aanplakken. (...)'

In casu heeft de aanvrager aanplakking gedaan gedurende de periode van het openbaar onderzoek, doch niet gedurende de volledige periode én alleszins niet in de periode na het openbaar onderzoek (22 december 1995 tot 2 april 1996). (...)" ;

Overwegende dat de verzoekende partijen niet het bewijs leveren van hun beweringen; dat het attest van de burgemeester van 22 december 1995 dat "de bepalingen van het openbaar onderzoek van artikel 5" werden nageleefd, evenmin het bewijs levert dat op 22 december 1995, d.i. de laatste dag van het openbaar onderzoek, de aanplakking niet langer regelmatig was; dat het attest evenmin erop wijst dat na 22 december 1995 de affiche werd weggenomen; dat alleszins de verzoekende partijen kennis hadden van het openbaar onderzoek vermits zij bezwaar hebben ingediend;

Overwegende dat het zesde middel de bekendmaking betreft van de vergunning en niet de wettigheid ervan;

Overwegende dat van het zevende middel, omdat het de schending betreft van burgerlijke rechten verleend door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, geen kennis kan worden genomen;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat de middelen niet ernstig zijn; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. BONHOMME in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig april 1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.