

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 74.307 van 17 juni 1998
in de zaak A. 74.132/X-7342.**

In zake : Marleen CASTELEIN,
wonende te 3001 HEVERLEE,
Fonteinstraat 34

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. DECLERCQ,
kantoor houdende te
3010 LEUVEN-KESSEL-LO,
Tiensesteenweg 275,
2. de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 20 A.

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 Marleen CASTELEIN op 23 mei 1997 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij, op beroep van de gemachtigde ambtenaar, de beslissing van 27 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant houdende toekenning van een bouwvergunning op grond van aangepaste plannen aan Hilde CARIS wordt vernietigd en aan deze laatste de bouwvergunning wordt afgegeven voor de op de bijgaande, tijdens de hogere beroepsprocedure ingebrachte, aangepaste plannen aangeduide werken, nl. het oprichten van een appartementsgebouw aan de Fonteinstraat te Leuven - Heverlee, kadastraal bekend Sectie H, nr. 30 t;

2. de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 1 februari 1996 waarbij genoemde vergunning met één jaar wordt verlengd;

Gelet op het arrest nr. 66.208 van 12 mei 1997 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ALINTER in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten wordt bevolen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 30 april 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 juni 1998;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van verzoekster, die verschijnt, van Advocaat P. DECLERCQ, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat A. GHEKIERE die, loco Advocaat B. BEELEN verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt "dat er reeds in 1993 op het bouwperceel een groot bord werd aangebracht met de duidelijke vermelding dat er een appartementsgebouw zou worden gebouwd (, dat) verzoekers zich aldus als zorgvuldige burgers hadden dienen te informeren op het stadsbestuur teneinde te weten te komen of er voor dit project al dan niet een bouwvergunning werd afgeleverd (,dat) niet kan worden aanvaard dat verzoekster pas op 2 februari 1997 op de hoogte was van de thans bestreden besluiten";

Overwegende dat verzoekster repliceert dat "het reclamebord (...) er niet (is) geplaatst op 1/6/95 maar (...) er al (stond) van oktober 1993 en zonder dat er een bouwvergunning voor gegeven was (,dat zij) op 2 april 1997 (...) vaag vernomen (heeft) dat er een bouwvergunning was gegeven voor de oprichting van een appartementsgebouw op het bouwperceel en aan de stad Leuven, dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (...) om uitleg (heeft) gevraagd (,dat zij) op 16 april 1997 (heeft) gezien dat men het bouwterrein in gereedheid bracht om er te bouwen en op 17 april 1997 op de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de stad Leuven (heeft) gezien, dat er wel een bouwvergunning gegeven was voor een oprichting van een appartementsgebouw";

Overwegende dat de vergunde appartementen werden te koop gesteld lang voor de bouwvergunning werd verleend; dat het reclamebord derhalve niet relevant is terzake; dat moet worden aangenomen dat verzoekster eerst op 2 april 1997 vernomen heeft dat een bouwvergunning was verleend; dat de vordering die op 28 april 1997 is ingesteld derhalve tijdig is; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 45, 53 en 54 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat zij het middel staft als volgt :

"Aangezien de bouwplannen door de bouwaanvrager verscheidene malen werden gewijzigd, zo o.a. hangende de beroepsprocedure voor de Bestendige Deputatie en hangende de beroepsprocedure voor de Minister; dat de oorspronkelijke plannen op verscheidene punten gewijzigd werden zo o.a. wat de inplantingsplaats van de garages betreft, wat de verharding van de weg naar de garages betreft, evenals m.b.t. de gevelbreedte van het bouwwerk;

dat het hier essentiële wijzigingen betreft, zodat men de procedure van voorafaan had dienen te herbeginnen, overeenkomstig de artikelen 45, 53 en 54 van de Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en Stedenbouw";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat uit het administratief dossier blijkt "dat de wijzigingen geen essentiële wijzigingen zijn" en dat uit de overwegingen van de eerste bestreden beslissing blijkt "waarom de beslissende overheid heeft gemeend bevoegd te zijn om over de gewijzigde plannen uitspraak te doen" en "dat de beoordeling over de al dan niet essentiële wijziging (...) alleszins niet kennelijk onredelijk (is)";

Overwegende dat de bouwaanvraag bij beslissing van 14 april 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven werd geweigerd; dat, op beroep van de aanvrager, en op grond van een reeks gewijzigde plannen, "aangepast aan de voorwaarden voorgesteld door de Stedenbouwkundige Hoofdarchitect-Directeur" de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant de vergunning heeft verleend bij beslissing van 5 juli 1994; dat luidens het eerste bestreden besluit "de in beroep bij de bestendige deputatie beoordeelde plannen in die zin werden gewijzigd dat de

vrijstaande garages korter bij het appartementsgebouw zijn voorzien en in omvang zijn gereduceerd, dat heden op 8,00 m achter het hoofdgebouw en op 3,00 m van de linkerperceelsgrens een 6,95 m bij 5,69 m grote, drie 2,11 m brede garages tellend gebouw is voorzien"; dat de gemachtigde ambtenaar schorsend beroep heeft ingesteld bij de Minister; dat aan de Minister andermaal gewijzigde plannen werden overgelegd; dat luidens het bestreden besluit laatstbedoelde "plannen voorzien in een bouwdiepte van 11,99 m, de zijgevels aldus blijven onder de 12,00 m breedte en de schuine zijden van deze gevels blijven binnen de hoek van 45° gaande tot een maximum van 12,50 m (hier respektievelijk 40° tot een maximum van 12,10 m), het aldus voorgestelde bouwvolume beantwoordt aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, de voorgestelde wijzigingen niet essentieel zijn, de aard van het oorspronkelijke ontwerp niet wijzigen en slechts van bijkomende aard zijn, zodat, gelet op het voorgaande, de door het hoger beroep gevatte minister zijn volle bevoegdheid behoudt om zich ten gronde over de aanvraag uit te spreken";

Overwegende dat, ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwplannen worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 55 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, noch de bestendige deputatie noch de bevoegde minister zich over die wijzigingen kunnen uitspreken omdat luidens artikel 44 van dezelfde wet de beschikking op bouwaanvragen in de eerste plaats aan de gemeentelijke overheid is opgedragen en, buiten het in artikel 54, § 1, van die wet bedoelde geval, waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt zich binnen de gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, door geen andere overheid over een

vergunningsaanvraag beslist kan worden zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan;

Overwegende dat de stelling in het bestreden besluit dat de wijzigingen niet essentieel zijn indien zij de aard van het oorspronkelijk bouwontwerp niet wijzigen, terzake niet kan worden bijgetreden; dat immers het perceel gelegen is binnen de omtrek van een bijzonder plan van aanleg; dat luidens artikel 16, eerste lid, van de meervermelde wet van 29 maart 1962, het bijzonder plan van aanleg o.m. de gedetailleerde bestemming van de gebiedsdelen aangeeft en tevens voorschriften bevat betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen; dat derhalve "de aard" der toegelaten bouwwerken reeds is bepaald; dat om die reden binnen een bijzonder plan van aanleg "de aard" van het ontworpen bouwwerk zelden zal worden gewijzigd en de wijzigingen veeleer betrekking zullen hebben op gegevens die in het oorspronkelijk bouwontwerp niet overeenstemmen met het bijzonder plan van aanleg en derhalve de bedoelde wijzigingen aan de bouwplannen als het ware bij bepaling essentieel zijn; dat de bestreden beslissing de toelaatbaarheid van de gewijzigde plannen op grond van foute criteria heeft beoordeeld; dat het in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij gehuldigde criterium van de al of niet "onredelijkheid" van de wijziging, eveneens een fout criterium is; dat het middel gegrond is;

Overwegende, met betrekking tot het tweede bestreden besluit, dat de tweede verwerende partij laat gelden :

"Dat in het bestreden besluit dd. 1 februari 1996 het bouwdoossier niet meer diende onderzocht te worden, doch enkel de vraag diende te worden gesteld of er mogelijks bezwaren bestonden om de oorspronkelijk toegekende termijn van 1 jaar binnen dewelke de bouwwerkzaamheden een aanvang dienden te nemen, te verlengen met een bijkomende periode van 1 jaar";

Overwegende dat de tweede bestreden beslissing de verlenging betreft van de eerste bestreden beslissing met 1 jaar; dat aangezien de eerste bestreden beslissing moet worden vernietigd, de tweede bestreden beslissing eveneens moet worden vernietigd; dat evenwel, om de redenen die de tweede verwerende partij laat gelden, de kosten van het beroep, ook inzover het de tweede bestreden beslissing betreft, ten laste van de eerste verwerende partij moeten worden gelegd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij, op beroep van de gemachtigde ambtenaar, de beslissing van 27 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant houdende toekenning van een bouwvergunning op grond van aangepaste plannen aan Hilde CARIS wordt vernietigd en aan deze laatste de bouwvergunning wordt afgegeven voor de op de bijgaande, tijdens de hogere beroepsprocedure ingebrachte, aangepaste plannen aangeduide werken, nl. het oprichten van een appartementsgebouw aan de Fonteinstraat te Leuven - Heverlee, kadastraal bekend Sectie H, nr. 30 t;
2. de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 1 februari 1996 waarbij genoemde vergunning met één jaar wordt verlengd.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en van het annulatieberoep, bepaald op veertienduizend frank, komen ten laste van de eerste verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst in het administratief kort geding, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de n.v. ALINTER.

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

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

M. VRINTS.