

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 84.495 van 5 januari 2000
in de zaak A. 88.739/X-9299.**

In zake : 1. Christian PEETERS,
2. Maria Elisabeth VERELST,
3. Annemarie DE BACKER,
4. Mustapha ALMEHRAJ,
5. Najat KARRI,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat L. SWARTENBROUX,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Brederodestraat 13

tegen :

1. de gemeente WILLEBROEK,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 123/A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Christian PEETERS, Maria Elisabeth VERELST, Annemarie DE BACKER, Mustapha ALMEHRAJ en Najat KARRI op 28 december 1999 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van :

1. het besluit van 7 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek waarbij aan de n.v. EXAGOON de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Willebroek, Tonstraat, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 947r en 969l,
en,
2. de daaraan voorafgaande beslissing van 30 september 1999 van de gemachtigde ambtenaar

houdende toelating tot afwijking, wat betreft de architectonische uitwerking van de dakuitbouwen in het voorgevelvlak, van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 5/8 "August Van Landeghemstraat" van de gemeente Willebroek;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 30 december 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 januari 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. SWARTENBROUX, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat A. HOUTEKIER, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur C. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

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 verzoekers wat betreft de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering tot schorsing onder meer laten gelden wat volgt :

"3. De uiterst dringende noodzakelijkheid wordt veroorzaakt door de vaststelling dat de bestreden bouwvergunning niet alleen het oprichten van het appartementsgebouw toelaat, doch eveneens (zij het impliciet) het slopen van de bestaande gebouwen op de beide percelen.

Alle omstandigheden wijzen erop dat de bouwpromotor zo spoedig mogelijk gebruik zal willen maken van zijn bouwvergunning, en dus tot het slopen van deze gebouwen zal overgaan.

4. Vooreerst schreef de bouwpromotor reeds op 25 november 1999, dit is nog vóór het verlenen van de bouwvergunning, naar eerste verzoekende partij met verzoek om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

(...)

Bovendien richtte de n.v. EXAGOON onmiddellijk na ontvangst van de bouwvergunning, nl. op 23 december 1999, een herinneringsschrijven aan eerste verzoekende partij om per omgaande een datum voor een tegensprekelijke vaststelling te bepalen (stuk IV.6, dossier verzoekende partijen).

Tenslotte zijn verzoekende partijen niet zeker dat de n.v. EXAGOON de termijn van 20 dagen, bepaald in artikel 52, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zal respecteren alvorens de bouwvergunning uit te voeren. In elk geval is het duidelijk dat zelfs deze laatste termijn niet voldoende ruimte verschaft om via de normale procedure van het administratief kort geding de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen tijdig, d.i. voor de slooping van de bestaande gebouwen, te verkrijgen.

5. Vermits verzoekende partijen zich uiteraard niet alleen verzetten tegen het oprichten van het appartementsgebouw, doch eveneens en in eerste instantie vooral tegen het slopen van de bestaande, waardevolle gebouwen, hadden zij geen andere keuze dan de onderhavige vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te dienen.

Uit het voorgaande volgt dat de normale proceduren van het administratieve kortgeding niet de waarborg konden bieden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen zou bevolen kunnen worden vooraleer de bestaande gebouwen zouden gesloopt zijn. Het is bekend dat de slooping van gebouwen niet veel

tijd in beslag neemt (maximaal enkele dagen), zodat verzoekende partijen des te meer gerechtigd waren bij dringende noodzakelijkheid deze vordering in te stellen om aldus dit voldongen feit te voorkomen.

Zoals vermeld, hebben verzoekende partijen pas op 24 december 1999 kennis gekregen van de bestreden beslissingen. De vordering tot schorsing werd derhalve op zeer korte termijn na kennisname van de bestreden beslissingen ingediend";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat thans nog niet met de tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning is begonnen, en dat bovendien de betrokken gebouwen leegstaan en in een bouwvalige toestand verkeren, zodat er geen uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat er alleen gebruik mag worden gemaakt van de schorsingsprocedure wegens uiterst dringende noodzakelijkheid indien de gewone schorsingsprocedure het niet mogelijk maakt het gevaar voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te voorkomen én bovendien op voorwaarde dat de verzoeker het nodige heeft gedaan om de zaak zo spoedig mogelijk aanhangig te maken bij de Raad van State, dat er pas uiterst dringende noodzakelijkheid is indien het instellen van een gewone schorsingsprocedure voor gevolg zou hebben dat de vergunde werken voltooid zouden zijn vooraleer over de vordering uitspraak zou zijn gedaan, en dat de omstandigheden in deze zaak niet van aard zijn om gewag te kunnen maken van een uiterst dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat niet kan worden betwist dat alleszins de afbraak van de bestaande gebouwen in zeer korte tijd kan geschieden en onomkeerbaar is; dat deze afbraak kan aanvangen zodra de termijn van 20 dagen bepaald in artikel 52, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, verstreken is; dat de procedure bij

uiterst dringende noodzakelijkheid niet vereist dat bij het instellen ervan reeds met de uitvoering van de werken is begonnen; dat de omstandigheid dat de bestaande gebouwen in een bouwvallige toestand zouden verkeren irrelevant is; dat verzoekers naar eigen zeggen kennis hebben gekregen van de bestreden bouwvergunning op 24 december 1999; dat dit door de verwerende partijen niet wordt betwist; dat de vordering werd ingesteld op 28 december 1999; dat verzoekers met de vereiste spoed zijn opgetreden; dat verzoekers in hun uiteenzetting voldoende concrete gegevens aanvoeren om de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering afdoende te verantwoorden;

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,

"doordat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek geen met redenen omkleed voorstel tot afwijking van het BPA heeft aangenomen; het College in zitting van 31 augustus 1999 enkel besloten heeft 'het ingediende bezwaar te weerleggen en het dossier voor afwijking over te maken aan stedenbouw met gunstig advies vanwege het college' zonder enige motivering dienaangaande;

terwijl luidens artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening de Vlaamse regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen van de voorschriften van een goedgekeurd BPA kan toestaan op een met redenen omkleed voorstel van het College van burgemeester en schepenen; uit deze bepaling volgt dat er dus vooreerst een uitdrukkelijke collegebeslissing moet bestaan waarin het College het voorstel tot afwijking van de voorschriften van het BPA formuleert

het voorstel bovendien met redenen omkleed moet zijn; deze redenen de uitdrukking moeten zijn van de eigen motivering van het College van burgemeester en

schepenen van het voorstel tot afwijking van de voorschriften van het BPA";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de beslissing van 31 augustus 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek afdoende is gemotiveerd in het "Verslag aan het college van burgemeester en schepenen" van 24 augustus 1988 van de gemeentelijke bouwdienst;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat uit het administratief dossier blijkt dat de aanvraag in se wel degelijk in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg, "behoudens misschien enkele details, gering in omvang en meetbaar, zonder te raken aan het essentieel gegeven van het plan en de bijhorende voorschriften", dat de afwijking van het bijzonder plan van aanleg "enkel de architectonische uitwerking van de dakuitbouwen in het voorgevelvlak" betreft, dat het bezwaar van huidige verzoekers "grondig werd onderzocht en beantwoord", en dat uit het administratief dossier blijkt dat het voorstel van het college van burgemeester en schepenen wel degelijk beantwoordt aan hetgeen is voorgeschreven in de omzendbrief RO 98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 5 mei 1998);

Overwegende dat artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, luidt als volgt :

"Art. 49. Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft";

Overwegende dat het bouwperceel is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 27 januari 1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 5/8 "August Van Landeghemstraat" van de gemeente Willebroek;

Overwegende dat het bestreden besluit hieromtrent overweegt wat volgt :

"Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 31 augustus 1999 voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg 5/8 Aug. Van Landeghemstraat inzake Het toegelaten maximale bouwprofiel. De gemachtigde ambtenaar heeft hierover beslist op 30 september 1999. (...)"

Overwegende dat de beslissing van 31 augustus 1999 van het college van burgemeester en schepenen waarbij wordt voorgesteld af te wijken van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 5/8 "August Van Landeghemstraat", luidt als volgt :

"Overwegende dat op door de NV Exagoon - Van Putlei, 109 - 2547 Lint - een bouwaanvraag werd ingediend voor het oprichten van een appartementsgebouw gelegen Tonstraat - te Willebroek, Kadastraal gekend : Afd. I - Sectie A - Nr: 947 R en 969 L;

Overwegende dat de aanvraag, in toepassing van de Stedenbouwwet en het Coördinatiedecreet werd onderworpen aan het voorgeschreven openbaar onderzoek van 04.08.1999 tot 19.08.1998 (lees 1999);

Overwegende dat één bezwaarschrift werd ingediend :

De Bandt, Van Hecke, Lagae & Loesch - Brederodestraat, 13 - 1000 Brussel - in opdracht van C. Peeters, M. Verelst, A. De Backer en M. Almehraj.

De bezwaarschriften handelen over :

- a) Het project strookt niet met de goede ruimtelijke ordening;
- b) Schending van de privacy;
- c) Afwijkingen van het Gewestplan;
- d) Afwijkingen van het BPA

Gelet op het verslag van de gemeentelijke bouw dienst dd. 24.08.1999;

BESLUIT :

- 1. Het ingediende bezwaar te weerleggen;

2. Het dossier voor afwijking overmaken aan Stedenbouw met gunstig advies vanwege het College";

Overwegende dat voormelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet vermeldt welke afwijkingen het college aan de gemachtigde ambtenaar voorstelt toe te staan, en evenmin enige motivering bevat waarom zodanige afwijking volgens haar kan worden toegestaan; dat uit de vermelding "gelet op het verslag van de gemeentelijke bouwdienst dd. 24.08.1999" niet blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de inhoud van dit verslag tot de hare heeft gemaakt als integrerend onderdeel van haar beslissing; dat de beslissing van 31 augustus 1999 van het college van burgemeester en schepenen op het eerste gezicht geen "met redenen omkleed voorstel" tot afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 5/8 "August Van Landeghemstraat" van de gemeente Willebroek bevat zoals vereist door artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het bestreden besluit de bouwvergunning heeft verleend op grond van een afwijking van voormeld bijzonder plan van aanleg toegestaan door de gemachtigde ambtenaar op 30 september 1999 ingevolge voornoemde collegebeslissing van 31 augustus 1999; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de derde door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden wat volgt :

"1. Zoals reeds meermaals werd vermeld, bewonen verzoekers allen een perceel in hetzelfde huizenblok. Zij zullen allen rechtstreeks uitzicht krijgen op het geplande appartementsgebouw. Uit de fotosimulaties in het dossier van verzoekende partijen blijkt welke aanzienlijke impact dit appartementsgebouw op de onmiddellijke leefomgeving van de verzoekende partijen zal hebben. Dit appartementsgebouw is immers

imposant en torent hoog boven de bestaande gebouwen op de beide bouwpercelen uit.

Dit imposant gebouw verstoort de balans die op dit ogenblik in het huizenblok bestaat. Verzoekers bewonen allen eengezinswoningen die uit maximaal drie bouwlagen bestaan. Dit appartementsgebouw beslaat twee volledige percelen. Bovendien benut het maximaal (en zoals uit de middelen blijkt zelfs meer dan toegelaten) het maximale gabariet volgens het BPA.

Waar verzoekende partijen thans een indruk van openheid hebben in de richting van de bouwpercelen, zal het imposante en hoge appartementsgebouw een sterk afgesloten en besloten karakter aan het huizenblok geven. De aangename blik op oude bomen in het midden van het centrum van de gemeente zal vervangen worden door een rechtstreeks zicht op de eerder architecturaal banale stenen achtergevel van een overweldigend appartementenblok.

Door het vervangen van de bestaande gebouwen van bescheiden omvang door een disproportioneel omvangrijk appartementsgebouw, wordt eveneens het aanzicht van het huizenblok drastisch gewijzigd. Dit huizenblok ligt in het centrum van de gemeente Willebroek, pal tegenover de beschermde Sint-Niklaaskerk. Het centrum van Willebroek, rond een beschermd monument, zal door het geplande grootschalige gebouw op aanzienlijke wijze aan eigenheid verliezen.

Niet alleen zal er esthetische en visuele hinder ontstaan, bovendien zal de privacy van de burens ernstig beperkt worden door de rechtstreekse zichten die de bewoners van de appartementen vanuit hun appartement en vanop hun terras op de tuinen en woningen van alle verzoekende partijen zullen hebben.

Bovendien lijden verzoekers nadeel door de sloping van een waardevol gebouw in het huizenblok. De inventaris van het bouwkundig erfgoed vermeldt de herberg 'Vlierboom' als cultuurbezit. Het gaat om een zeer bekende historische site in de gemeente, die behoort tot het historisch centrum van de gemeente met het stratenpatroon rond de beschermde St.-Niklaaskerk van de 12e eeuw met de Tonstraat met daarin de historische brouwerijsite van Willebroek 'De Zon-Minazio' (het tweede bouwperceel).

Verzoekers lijden derhalve een ernstig nadeel ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen.

2. Het nadeel is ook moeilijk te herstellen.

De sloping van de bestaande gebouwen is per definitie onherstelbaar.

Ook de eventuele afbraak van het geplande appartementsgebouw na annulatie van de bouwvergunning is, in de huidige feitelijke omstandigheden, nog problematisch, minstens een lijdensweg voor verzoekende partijen. Er dient derhalve, zoals reeds meermaals aanvaard door Uw Raad, te worden vastgesteld dat ook

het bouwen van het appartementsgebouw een moeilijk te herstellen nadeel vormt";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat het betrokken bouwperceel is gelegen in het centrum van de gemeente Willebroek, dat er ter plaatse geen beperking geldt wat betreft de gebouwen, dat de bestaande gebouwen niet zijn beschermd en dat de aangevoerde nadelen inherent zijn aan het wonen in een dorpskern;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat "de omstandigheden in deze zaak niet van aard zijn om gewag te kunnen maken van een moeilijk te herstellen nadeel";

Overwegende dat, zelfs al is het bouwperceel gelegen in het centrum van de gemeente, verzoekers met goed gevolg nadelen kunnen inroepen die voortvloeien uit de uitvoering van een bouwvergunning die niet in overeenstemming is met de geldende wetten en reglementen; dat de omstandigheid dat de bestaande gebouwen niet zijn beschermd niet tot gevolg heeft dat de afbraak ervan voor verzoekers in de door hen uiteengezette omstandigheden geen ernstig nadeel kan betekenen; dat verzoekers voldoende concrete gegevens bijbrengen, die overigens door de verwerende partijen niet worden betwist, waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning met afbraak van de bestaande gebouwen hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals bedoeld door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van :

1. het besluit van 7 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek waarbij aan de n.v. EXAGOON de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Willebroek, Tonstraat, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 947r en 969l,

en,

2. de daaraan voorafgaande beslissing van 30 september 1999 van de gemachtigde ambtenaar houdende toelating tot afwijking, wat betreft de architectonische uitwerking van de dakuitbouwen in het voorgevelvlak, van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 5/8 "August Van Landeghemstraat" van de gemeente Willebroek.

Artikel 2.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vijf januari tweeduizend, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. G. DE KEYSER, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.