

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0163 van 25 november 2014
in de zaak 1314/0532/SA/3/0481

In zake:

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KORTENBERG**
2. de **gemeente KORTENBERG**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Günter L'HEUREUX en Roel MEEUS
kantoor houdende te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Gulledelle 96/3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer **Michel CLEMENS**
2. mevrouw **Martine BOSCH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen DANIËLS
kantoor houdende te 2260 Westerlo, Nijverheidsstraat 13
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 18 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van twee gekoppelde woningen en het oprichten van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Kortenberg, Stationsstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 151e3 en 151a3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roel MEEUS die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen DANIËLS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Michel CLEMENS en mevrouw Martine BOSCH verzoeken met een aangetekende brief van 30 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

Voorgaande overwegingen doen geen afbreuk aan het feit dat de Raad heeft vastgesteld dat het rechtens verschuldigde rolrecht slechts in hoofde van een van de tussenkomende partijen werd betaald. Op de zitting van 29 juli 2014 heeft de Raad de tussenkomende partijen geconfronteerd met deze vaststelling.

De raadsman van de tussenkomende partijen heeft verklaard dat in deze geen sprake is van overmacht of van een onoverkomelijke dwaling en dat de betaling moet worden geacht te zijn geschied in hoofde van de eerste tussenkomende partij, zijnde de heer Michel CLEMENS.

Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Martine BOSCH is dan ook onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 11 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van 2 gekoppelde woningen en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen”*.

De aanvraag beoogt de afbraak van een voormalig postgebouw (met schilddak) gelegen op de rooilijn en de oprichting van een meergezinswoning (met platdak) op ongeveer 8m van de rooilijn.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

De bestreden beslissing vermeldt dat “het rechts perceel een uitgesloten lot (lot 1) uit de verkaveling met nummer V.KO/36 (is), goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 december 1966 voor de andere 3 loten, rechts langs de woning en aan de achterliggende Hertog Jan II-straat”.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, waarbij het proces-verbaal inzake de sluiting van het openbaar onderzoek stelt dat “de bezwaren of opmerkingen (...) ten laatste op 30 juli 2013 (moesten) worden ingediend”, werden twee bezwaarschriften ingediend door omwonenden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg verleent op onbekende datum het volgende ongunstig advies:

“...

Advies van de GECK

Dit dossier is op 10 jan 2013 ook besproken tijdens de gemeentelijke erfgoedcommissie.

'De commissie is van oordeel dat het gebouw (voormalig postgebouw dat dateert van 1840-1850, als code 3 opgenomen in het monumentenplan) niet mag gesloopt worden maar dat het wel via een herbestemming een eigentijdse invulling moet krijgen".

Deze visie is ook tot 2 maal meegegeven aan de bouwheer tijdens een bespreking in aanwezigheid van architect en bevoegde schepenen.

Openbaar onderzoek / Raadpleging eigenaars

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en 05/06/2009;

Overwegende dat de gele affiche van het openbaar onderzoek door de aanvrager pas na de start van het openbaar onderzoek werd opgehangen;

Overwegende dat er twee bezwaarschriften werden ingediend;

Bezwaarschrift 1:

1/Op onze eigendom mag niet gebouwd worden.

De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienéh brespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.

Het bezwaar wordt weerhouden

2/Voor de aanvang der werken verwachten wij een plaatsbeschrijving van onze eigendom op kosten van de bouwheer.

Een plaatsbeschrijving ten laste van de bouwheer is zeker aan te raden.

Het bezwaar wordt weerhouden

3/De gemene afspanning moet na de werken op kosten van de verzoeker herplaatst worden.

De afspanning moet na de werken herplaatst worden door de aanvrager daar deze gemeenschappelijk is. Het bezwaar wordt weerhouden.

4/Op het terras moet er omwille van de privacy een ondoorzichtbaar scherm van 2m geplaatst worden.

Conform de wetgeving lichten en zichten moet er een ondoorzichtbaar scherm van 1m90 geplaatst worden indien de afstand tussen terras en buur minder dan 2m is. Op het 2de verdiep is dit het geval (1m29) en zal dit opgelegd worden.

Het bezwaar wordt deels weerhouden.

Bezwaarschrift 2:

1/Er mag niet gebouwd worden op iemand anders zijn eigendom.

De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienen gerespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.

Het bezwaar wordt weerhouden

2/Voor de linkse tuinmuur moet de wettelijke hoogte van 1m80 gerespecteerd worden.

Een linker tuinmuur staat niet op de plannen. Het plaatsen van een afsluiting in zij- en achtertuin kan zonder vergunning als deze niet hoger is dan 2 meter. Indien men deze afsluiting wenst te plaatsen op de perceelsgrens kan dit enkel als beide eigenaars akkoord zijn.

Het bezwaar wordt niet weerhouden

Besluit:

Ongunstig advies

Een plaatsbeschrijving van de aanpalende woning wordt opgelegd ten laste van de bouwheer.

De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienen gerespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.

De afspanning die gemeenschappelijk is moet na de werken ten laste van de bouwheer herplaatst worden.

Conform de wetgeving lichten en zichten moet er een ondoorzichtbaar scherm van 1m90 geplaatst worden indien de afstand tussen terras en buur minder dan 2m is

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het afbreken van 2 gekoppelde woningen en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 8 appartementen.

De te slopen woningen zijn ingeplant tegen de rooilijn.

De nieuw te bouwen meergezinswoning wordt ingeplant op minimum 8meter29 van de rooilijn en tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.

De aanvraag voorziet 3 appartementen op het gelijkvloers, 3 appartementen op de eerste verdieping en 2 appartementen op de 2de verdieping.

Het gebouw heeft een bouwdiepte van 15meter op het gelijkvloers, 13meter op de verdiepingen en een plat dak met een maximale hoogte van 9meter87.

De appartementen hebben een inkomhal, een keuken, een leefruimte, een wc, een berging, een badkamer en 2 of 3 slaapkamers.

Alle appartementen beschikken over minstens 1 terras.

In de kelder zijn er 8 autostaanplaatsen, 8 bergingen, een tuinberging, een fietsenberging en 2 tellerlokalen. Voor het gebouw zijn er 4 bezoekersparkings voorzien en een minder validenparkeerplaats.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de Verkeersvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Overwegende dat de bouwdiepte op de verdieping 13meter bedraagt;

Overwegende dat de maximaal toegelaten bouwdiepte van 12meter wordt overschreden en aangezien er reeds op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15 meter is voorzien;

Overwegende dat er maar 8 ondergrondse parkeerstaanplaatsen voorzien zijn.

Overwegende dat er minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid voorzien dient te worden; Overwegende het ongunstig advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie van 10/01/2013;

Overwegende dat de gele affiche van het openbaar onderzoek door de aanvrager pas na de start van het openbaar onderzoek werd opgehangen;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 september 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Op 27/08/2013 ontving ik bovenvermeld dossier. Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 18 september 2013 op grond van voormelde adviezen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 8 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de begrenzing van het terrein, de nood aan een plaatsbeschrijving, afspanning en over erfdienstbaarheden. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels in aanmerking genomen.

5.5 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed betreft inzake het rechtse perceel een uitgesloten lot (lot 1) uit de verkaveling nummer V. K0136, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 december 1966 voor de andere 3 loten, rechts langs de woning en aan de achterliggende Hertog Jan IIstraat. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Het oprichten van een appartementsgebouw is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 20000l en het hergebruik van het hemelwater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Bij de aanvraag bevindt zich een project-MER-screeningsnota waaruit blijkt dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse blijkt dat de mogelijke milieu-effecten van het project niet aanzienlijk zijn.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening Toegankelijkheid. Art. 5 van de verordening over het toepassingsgebied bepaalt het volgende:

'Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.'

Er werd geen nota toegankelijkheid toegevoegd. Op de grondplannen is er de weergave van een parkeerplaats met verhoogde toegankelijkheid en van vrije draairuimtes in de traphal. Af te lezen is ook dat de voorzieningen inzake de breedte van de looppaden, vlakke draairuimtes, opstelruimtes, trappen, deuren, liften, werden genomen. In de verantwoordingsnota zijn deze elementen ook opgenomen. Voor elk project dat onder de

toepassing van de verordening valt dient wel nog het voldoen aan de normbepalingen opgenomen te worden als voorwaarde bij de vergunning.

e) De aanvraag werd ondermeer geweigerd om reden van het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit betreft een neo-classicistisch postgebouw, te dateren van ca. 1875. Het betreft een statig gebouw met zeven traveeën en een symmetrische opvatting. Het heeft twee (hoge) bouwlagen en een schilddak, en is binnen het straatbeeld vrij markant, ook door de ligging op de rooilijn. Het gebouw is geen beschermd monument en komt niet voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het Sint-Lukasarchief maakte een lijst 'architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg' op. In deze lijst werd het gebouw opgenomen als al bestaande in 1875 met legende T (traditionele architectuur) en code 3. Code 3 staat voor 'gedenkwaardig monument'. Daarnaast bestaan er de codes 1 (uniek monument), 2 (zeer gedenkwaardig monument), 4 (waardevol), en 5 (begeleidend waardevol).

De beroeper merkt op dat de opname van dit gebouw in het monumentenplan pas plaatsvond op 11 december 2012, en er bij de aankoop geen melding van gemaakt werd. De gemeente stelt daar tegenover dat bij alle voorafgaande inlichtingen die mondeling verstrekt werden, ook aan de notaris, wel melding werd gemaakt van het belang dat de gemeente hechtte aan het behoud van dit gebouw. De lijst van het Sint-Lukasarchief dateert al van 2004 en daarin was het al opgenomen. Beide stellingnames dragen niets bij aan het feit dat de opname vandaag een feit is.

Deze lijsten hebben geen bindend of verordenend karakter en de criteria om als waardevol aangeduid te worden stemmen niet overeen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. Het is een zeer ruime inventaris waaruit een opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg blijkt. Uit inlichtingen bij de gemeente blijkt dat ongeveer 3% van de gebouwen op het grondgebied deel uitmaken van de lijst. Het advies in voorliggende aanvraag is dan ook niet bindend en dient hierbinnen gekaderd. Deze opportuniteit dient afgewogen te worden tegenover andere criteria.

Art. 4.3.1.§2. 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar daarnaast ook beleidsmatige gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening kan brengen. Onder 4.3.1. §2.1° is ondermeer het cultuurhistorisch aspect opgenomen als een te maken afweging. Hier is het duidelijk dat Kortenberg een actief beleid wenst te voeren met aandacht voor het historische patrimonium binnen de gemeente, en hierin ook voor een deel de identiteit van de gemeente vorm wil geven. Dit is overduidelijk een sterke beleidsmatige optie, en een opportuniteit die zwaar doorweegt. In het licht van deze vaststelling dient gesteld dat de waarde van het betrokken gebouw om cultuurhistorische redenen prioritair kan gesteld worden aan de economische belangen die gediend worden bij afbraak.

De betrokken bebouwing verkeert nog in een behoorlijke bouwfysische toestand, die een restauratieve aanpak kan verantwoorden, met een vergroting van het bouwprogramma. De afwijkende inplanting van het gebouw tot op de rooilijn maakt dat het gebouw op een markante manier aanwezig is in het straatbeeld en hier mee vorm aan geeft. De

vervanging van dit gebouw kan onmogelijk leiden tot een invulling die het waardevolle karakter van de huidige invulling overstijgt.

f) Gezien het voorgaande is een verdere beoordeling van de vervangingsbouw ten gronde niet aan de orde. Slechts in nevenorde kan opgemerkt worden dat er onvoldoende inspanning werd geleverd om het bouwprofiel van de nieuwbouw aan te passen aan de rechts aanpalende en dat het zware bouwprogramma ertoe leidt dat de parkeerafwikkeling deels op de voor- achtertuin wordt afgewenteld, wat in principe voor beide stroken toch maximaal vermeden wordt.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het bestaande traditionele neo-classicistische gebouw heeft een cultuurhistorische waarde die te belangrijk is om deze te laten verdwijnen, waarbij het behoud deel uitmaakt van een duidelijke beleidsoptie van de gemeente om maximaal de historische bebouwing met enige waarde te behouden.*

...

Na de hoorzitting van 13 februari 2014 beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de sanering van een terrein met een bestaande bebouwing en de vervanging door een nieuw appartementsgebouw. De bestaande historische bebouwing betreft een neoclassicistische breed pand dat zich tot op de perceelsgrenzen bevindt, met twee bouwlagen en een schilddak. Het nieuwe appartementsgebouw zou opnieuw in gesloten bebouwing worden opgericht, met twee gewone bouwlagen en een derde terugwijkende bouwlaag met plat dak. Het betreft de samenvoeging van twee percelen, die ontstaan zijn uit een vermoedelijke oudere opdeling van het pand in twee woningen (voorheen postgebouw). Het terrein heeft een breedte aan de straat van 25.19m en een oppervlakte van ca. 15a 24ca.

Het nieuwe gebouw zou volledig onderkelderd worden met een parkeergarage die opengewerkt is naar de tuinzone, en via een afrit langs de linker perceelsgrens bereikt wordt. De afrit gaat met een onderdoorgang door het gebouw achter de achtergevel terug de kelder in. Door het afhellend karakter van de grond komt de kelder hier aanzienlijk boven het maaiveldniveau uit en wordt het openwerken naar de tuin mogelijk. In deze kelder is voor elk appartement een parkeerplaats en een berging ondergebracht. Verder wordt ruimte benomen door de afrit, technische lokalen, een fietsenberging en de verticale circulatie naar de verdiepingen (lift en trap).

Op de benedenverdieping zijn er naast de onderdoorgang 3 appartementen voorzien. Het kleinste appartement met 1 slaapkamer langs de rechtse perceelsgrens is individueel vanaf de straat toegankelijk, met aansluitend een tuintje achteraan. De andere twee appartementen met twee en drie slaapkamers liggen langs de centrale inkom en zijn vanaf deze gemeenschappelijke hal bereikbaar. Eén van deze appartementen heeft achteraan boven de inrit nog een terras, alle appartementen op de benedenverdieping hebben nog een afgeschermd voortuintje. Op de eerste verdieping zijn 3 appartementen met 2 of 3 slaapkamers ondergebracht en terrasjes aan voor-en achtergevel. Op de

tweede verdieping, terugwijkend aan de straatkant, zijn nog eens twee appartementen met twee slaapkamers voorzien en ruimere terrassen aan voor- en achterzijde.

De bouwdiepte is globaal 13m over de verschillende verdiepingen, met een uitsprong over de helft van de achtergevel op de benedenverdieping tot 15m, een uitsprong van 60cm over de eerste en tweede verdieping centraal in de voorgevel, en ruime insprongen op de tweede verdieping van 2.40m, die het terugwijkend karakter geven aan deze bouwlaag. De hoofdzakelijk gebruikte materialen zijn witte gevelbepleistering en hout (Thermowood), met antraciet-kleurig schrijnwerk. De architectuur is eigentijds, met verspringende volumes en met de nadruk op verticale gevelopeningen.

Aansluitend bij de afrit achteraan is een gazonzone voorgesteld, en in de achteruitbouwstrook zijn nog eens 5 parkeerplaatsen voorgesteld (waarvan één voor mensen met een beperking).

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Stationstraat in Kortenberg. Deze straat maakt de verbinding tussen de Brusselsesteenweg en het noordelijk hiervan gelegen station en wordt gekenmerkt door een dicht aaneengesloten woonweefsel. De grond ligt nabij de spoorweg. De plaats heeft een verstedelijkt karakter.

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de begrenzing van het terrein, de nood aan een plaatsbeschrijving, afspanning en over erfdienstbaarheden. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels in aanmerking genomen.

De aanvraag werd ondermeer geweigerd om reden dat er geen tijdige aanplakking zou zijn uitgevoerd. Art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt dat minstens vanaf de dag na de ontvangst van de mededeling van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, de aanvrager een bekendmaking moet aanplakken.

Art. 8. van hetzelfde besluit bepaalt dat het openbaar onderzoek aanvangt minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs. Art. 4.7.15 §2 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 30 dagen duurt. Art. 4.7.15 §3 regelt de sluiting van het openbaar onderzoek bij proces-verbaal.

In voorliggend geval werd de brief inzake het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gedagtekend op 25 juni 2013, niet aangetekend verzonden en is dus niet met zekerheid vast te stellen wanneer deze verstuurd en ontvangen werd. Op de affiche werd door de gemeente de datum van 24 juni 2013 ingevuld, dus daags voorafgaand aan deze brief. In de brief zelf wordt gesteld dat het openbaar onderzoek zal lopen van 1 juli tot 30 juli, dezelfde data als deze die voorkomen in de brieven gericht aan de aanpalenden, en wellicht dus de vijfde of zesde dag na verzending van deze brief (op 25 of 26 juni).

De datering van de affiche geeft aldus geen enkele indicatie van de moment van aanplakking. Het openbaar onderzoek kon niet vroeger dan 30 juni aanvangen, en voor de ontvangst door de aanvrager is uitgegaan dat deze vijf dagen ook voldoende waren. De datum van 1 juli kan aldus aanvaard worden als eerste dag van het openbaar onderzoek.

De gemeente hanteert verder een praktijk om de aanplakking te controleren door bezoeken aan de werflocaties, aftekening van de affiches, en het nemen van foto's hiervan. Dit gebeurde op 5 juli 2014, tien dagen na de vaststelling van de ontvankelijkheid en volledigheid en 4 dagen na de officiële aanvang van het openbaar onderzoek. Hieruit kan niet met zekerheid afgeleid worden dat deze affiche pas effectief die dag werd uitgehangen, evenmin kan met zekerheid geweten zijn wanneer de aanvrager zijn brief ontving en/of de affiche dus daags nadien werd opgehangen. De betrokken foto kan niet als een afdoend bewijs van laattijdigheid aanvaard worden. Wel bevestigt de aanvrager zelf in zijn beroepsschrift de laattijdigheid ten gevolge van een verlof. De wetgever heeft geen aangetekende zending in deze opgelegd, zodat ook de laattijdige ontvangst ten gevolge van afwezigheid niet geregeld is. De aanvrager wijst nog op het ontbreken van een sanctiëring op dit punt binnen de VCRO.

Binnen de daartoe bestemde tijd voor het openbaar onderzoek werden de bezwaarschriften ingediend, en een PV van sluiting werd verschoven tot 30 dagen na de vaststelling van affichering op 5 augustus. De gemeente aanvaardde deze bezwaarschriften en nergens in de behandeling van het openbaar onderzoek wordt melding gemaakt van een onregelmatigheid die tot ongeldigheid leidt. Een dergelijke onregelmatigheid wordt ook door de bezwaarindieners niet aangekaart. Pas bij de weigering wordt dit motief betrokken.

De doelstelling van het openbaar onderzoek werd gehaald. De aanvang en de duur van het openbaar onderzoek zijn conform de wettelijke bepalingen, en de vaststelling van aanplakking en bijhorende termijnen zijn niet vervat in regelingen die tot een sluitende en sanctioneerbare opvolging leidt. Er is geen aanleiding om dit weigeringsmotief bij te treden.

5.5 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed betreft inzake het rechtse perceel een uitgesloten lot (lot 1) uit de verkaveling nummer V.K0/36, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 december 1966 voor de andere 3 loten, rechts langs de woning en aan de achterliggende Hertog Jan II-sstraat. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Het oprichten van een appartementsgebouw is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 20000l en het hergebruik van het hemelwater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Bij de aanvraag bevindt zich een project-MER-screeningsnota waaruit blijkt dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening Toegankelijkheid. Art. 5 van de verordening over het toepassingsgebied bepaalt het volgende:

'Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben.'

Er werd geen nota toegankelijkheid toegevoegd. Op de grondplannen is er de weergave van een parkeerplaats met verhoogde toegankelijkheid en van vrije draairuimtes in de traphal. Af te lezen is ook dat de voorzieningen inzake de breedte van de looppaden, vlakke draairuimtes, opstelruimtes, trappen, deuren, liften, werden genomen. In de verantwoordingsnota zijn deze elementen ook opgenomen.

e) De aanvraag werd ondermeer geweigerd om reden van het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit betreft een neo-classicistisch postgebouw, te dateren van ca. 1875. Het betreft een statig gebouw met zeven traveeën en een symmetrische opvatting. Het heeft twee (hoge) bouwlagen en een schilddak, en is binnen het straatbeeld vrij markant, ook door de ligging op de rooilijn. Het gebouw is geen beschermd monument en komt niet voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het Sint-Lukasarchief maakte een lijst 'architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg' op. In deze lijst werd het gebouw opgenomen als al bestaande in 1875 met regende T (traditionele architectuur) en code 3. Code 3 staat voor 'gedenkwaardig monument'. Daarnaast bestaan er de codes 1 (uniek monument), 2 (zeer denkwaardig monument), 4 (waardevol), en 5 (begeleidend waardevol).

De beroeper merkt op dat de opname van dit gebouw in het monumentenplan pas plaatsvond op 11 december 2012 en er bij de aankoop geen melding van gemaakt werd.

Deze lijsten hebben geen bindend of verordenend karakter en de criteria om als waardevol aangeduid te worden stemmen niet overeen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. Het is een zeer ruime inventaris waaruit een opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg blijkt. Uit inlichtingen bij de gemeente blijkt dat ongeveer 3% van de gebouwen op het grondgebied deel uitmaken van de lijst. Het advies in voorliggende aanvraag is dan ook niet bindend en dient hierbinnen gekaderd. Deze opportuniteit dient afgewogen te worden tegenover andere criteria.

Hier dient gesteld dat prioritair naar de intrinsieke waarde van dit pand dient gekeken te worden, en de haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming dient afgewogen te worden. Hierbij wordt globaal uitgegaan van een behoorlijke bouwfysische toestand. Toch is er sprake van ernstige vochtschade, scheuren in de muren, de zoldervloer die afhelt, .. , zodanig dat de waardevolle elementen bij verbouwing, gezien de toestand van het gebouw, nauwelijks zouden kunnen behouden blijven. Dit wil zeggen dat een zeer zware inspanning zou moeten geleverd worden om het betrokken gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar voor wat verwacht wordt bij beschermde historische gebouwen. Een dergelijke verbouwing zou veeleer het karakter van een herbouw krijgen, om tot een situatie te komen waarbij een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat zou hernomen worden. Hier kan gesteld worden dat het verhinderen van afbraak, en aldus aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staat tot de waarde die het pand werkelijk heeft. Wat ook blijkt uit het feit dat het gebouw niet als beschermingswaardig is ingedeeld.

Gezien deze vaststellingen kan gesteld worden dat de aanvraag wel zou kunnen geweigerd worden om reden van de wenselijkheid vanuit een ander beleidsveld (art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), maar hier de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven. Temeer gezien de ligging in een stationsomgeving is een dergelijke vernieuwing met verdichting gewenst.

Indien de gemeente van oordeel is dat inzake erfgoed een strenger beleid moet gevoerd worden dan op gewestelijk niveau, kunnen daartoe stappen genomen worden om tot verordenende bepalingen te komen die een grotere bescherming kunnen waarborgen. Tot op heden werd dit beleid niet vervat in verordenende en bindende bepalingen. Integendeel is het zelfs zo dat de lijst niet opgenomen of zelfs vernoemd wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waar enkel naar de inventaris van het Onroerend Erfgoed wordt verwezen. Indien de gemeente en 'actief beleid' zou voeren op basis van deze lijst kan minimaal verwacht worden dat deze vermeld wordt in het GRS. De gemeente heeft ruim 10 jaar de tijd gehad om de lijst ook in beleidsplannen op te nemen. Dit is niet gebeurd.

De stelling van de beroepsindiener dat hij bij de aankoop het behoud niet redelijkerwijs kon afgeleid worden uit de bestaande beleidsdocumenten kan onderschreven worden. De eis tot het behoud van de bestaande gebouwen gaat daarmee in tegen de rechtmatige verwachtingen die de burger kan hebben op basis van het goedgekeurde beleidsplan van de gemeente.

f) Het betrokken appartementsgebouw is gelegen aan één van de hoofdstraten van deze hoofdkern van Kortenbergh, vlakbij het station. Deze goed ontsloten en goed uitgeruste plaats leent zich bij uitstek tot een dichter woonprogramma met appartementen. In de

directe omgeving komen meerdere precedentes van appartementsgebouwen voor. Voor elk aanvaardbaar en zelfs wenselijk woonproject als bestemming dient wel nog afgewogen of de gerealiseerde dichtheid en het voorgestelde bouwprogramma de draagkracht van de omgeving en de draagkracht van het perceel niet overschrijdt en/of de stedenbouwtechnische afwikkeling inzake het bouwprofiel en de functionele indeling aanvaardbaar is. Met 8 appartementen op een perceel van meer dan 15 are wordt een aanvaardbare dichtheid voor de plaats voorgesteld.

In het project zijn 8 ondergrondse parkeerplaatsen en 5 bijkomende parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook opgenomen, wat voldoende is in de betrokken stationsomgeving. Er wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke afhelling van het terrein om de parking ondergronds te voorzien, met toegang langs de achterzijde van het gebouw. Deze opvatting voorkomt dat de voorgevels als blinde gevels met garagepoorten zouden worden uitgewerkt en voorkomt ook het binnendringen van wagens in de tuinstrook. Waar er voldoende perceelsbreedte is wordt steeds voorkeur gegeven aan deze manier om in de nodige parkeergelegenheid te voorzien.

Alle appartementen beschikken over het nodige wooncomfort en beschikken over buitenruimte (terrassen) en bergings. De woonkwaliteit is hoog. De architectuur van het gebouw is hedendaags, met een gefragmenteerde volumewerking en de nodige verticaliteit in de gevelopeningen, om aan te sluiten bij de meer kleinschalige bebouwing in de omgeving. De schaal van het gebouw is afgestemd op de voorkomende hoogtes in de omgeving en op de woning op het rechts aanpalende perceel.

Inzake de bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping, dient gesteld dat deze in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw en het links aanpalende perceel nog niet bebouwd is, zodat deze diepte geenszins overdreven is. Er wordt niet doorgedrongen in de tuinstroken en er ontstaan geen problemen inzake bezonning, belichting of privacy op het aanpalende perceel.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- *de erfgoedwaarde van het goed is beperkt, waardoor het niet in aanmerking komt voor bescherming, en de bouwfysische toestand is dermate slecht dat het verhinderen van de afbraak geen meerwaarde biedt voor de plaatselijke ordening;*
- *het bestaande pand is onoordeelkundig dicht bij de straat ingeplant;*
- *in deze goed uitgeruste stationsomgeving is een woonproject met een hoge woningdichtheid een wenselijke en gepaste ontwikkeling;*
- *in de omgeving komen meerdere precedentes van appartementsbouw voor;*
- *het bouwvolume is aangepast aan de gebouwen in de omgeving, met overname van de typische verticale elementen en kleinschaligheid van de gevelvlakken, en zal zich inpassen in dit straatbeeld;*
- *de bouwdiepte van 13m op de verdieping is in de gegeven context aanvaardbaar;*

- *de ondergrondse parkeerkelder vermijdt blinde gevels in het straatbeeld, inname van openbaar domein of verstoring van tuinstroken;*
 - *de appartementen zijn ruim opgevat, met individuele buitenruimte, parkeerterruimte en bergings en hebben een afdoende kwaliteit;*
 - *de draagkracht van de omgeving en van het perceel wordt niet overschreden.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Het nadeel is ernstig, nu met de sloop van het voormalige postgebouw een onderdeel van het onroerend erfgoed van de gemeente Kortenbergh verdwijnt, terwijl dit gebouw in het monumentenplan van de gemeente geboekstaafd staat als een gedenkwaardig monument (stuk 3) en de gemeentelijke erfgoedcommissie in haar advies van 10 januari 2013 heeft geoordeeld dat dit gebouw niet mag worden gesloopt (stuk 4). Daarenboven doet het vergunde afbouw afbreuk aan het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Kortenbergh, met een overdreven bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping ten opzichte van de aanpalende bouwdiepte van 12m.

Het nadeel is evident ook moeilijk te herstellen nu met de sloop van het voormalige postgebouw dit onderdeel van het onroerend erfgoed van de gemeente Kortenbergh onherroepelijk zal verdwijnen. Het spreekt voor zich dat eens dit gebouw wordt gesloopt, het zo goed als uitgesloten is dat het nadien nog zou worden heropgebouwd. De Raad van State bevestigt dit. Ook de bouw van het geplande gebouw en de afbreuk die

daarmee wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beleid van de gemeente, is moeilijk te herstellen, nu verzoeksters dan lange en kostelijke procedures zullen moeten voeren om de afbraak van het gebouw te bewerkstelligen.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Het moeilijk ter herstellen ernstig nadeel wordt door de verzoekende partijen uiterst summier. omschreven in het verzoekschrift: zonder enige concretisering wordt er geponeerd dat de afbraak van het voormalige postgebouw aan de gemeente (?) een ernstig nadeel zal berokkenen "nu met de sloop van het voormalige postgebouw een onderdeel van het onroerend erfgoed van de gemeente Kortenberg verdwijnt, terwijl dit gebouw in het monumentenplan van de gemeente geboekstaafd staat als een gedenkwaardig monument en de gemeentelijke erfgoedcommissie in haar advies van 10 januari 2013 heeft geoordeeld dat dit gebouw niet mag worden gesloopt."

Verder stellen verzoekers dat "het vergunde (ge)bouw afbreuk (doet) aan het stedenbouwkundige beleid van de gemeente Kortenberg, met een overdreven bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping ten opzichte van de aanpalende bouwdiepte van 12m".

Welnu, dit voorgehouden 'nadeel' van verzoekers betreft louter een opportuiniteitskritiek: het wordt door de gemeente niet wenselijk geacht dat het voormalige postgebouw zou worden afgebroken en het college van burgemeester en schepenen kan klaarblijkelijk niet akkoord gaan met de bouwdiepte op het eerste verdieping van de nieuwe op te richten constructie.

Feit is dat de deputatie in graad van beroep over een volheid van bevoegdheid beschikt en zich aldus binnen de haar toegekende decretale bevoegdheid vermog uit te spreken over de verenigbaarheid van het project met de planologische voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Dat door dit te doen de visie van de oorspronkelijk bevoegde overheid, te weten het college van burgemeester en schepenen, niet zou worden gevolgd, vloeit voort uit de bevoegdheden toegekend aan de deputatie door de artikelen 4.7.21.e.v. VCRO en kan aldus geen oorzaak zijn van een ernstig nadeel.

In de mate verzoekers menen dat de deputatie niet overeenkomstig de voorschriften van de VCRO tot de conclusie kon komen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning en aldus de wettigheid van de bestreden beslissing ter discussie stellen, heeft uw Raad reeds eerder geoordeeld dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partijen op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Het college van burgemeester en schepenen heeft aan de aanvrager te kennen gegeven dat zij het oude bestaande gebouw wenst gerestaureerd te zien in plaats van de afbraak en het oprichten van een nieuw gebouw.

Het feit dat de gemeentelijke erfgoedcommissie, zonder al te veel toelichting van "van oordeel is dat het gebouw (voormalig postgebouw dat dateert van 1840-1850) niet mag

gesloopt worden maar dat het wel via een herbestemming een eigentijdse invulling moet krijgen", en dat het college van burgemeester en schepenen dit advies wensen te volgen, is best mogelijk, doch creëert echter geen ernstig nadeel in hoofde van de gemeente of het college van burgemeester en schepenen zo dit advies niet wordt gevolgd bij de behandeling van het bouwberoep.

Het louter niet volgen van een niet bindend gemeentelijk advies omtrent het al dan niet behoud van een gebouw (niet geklasseerd of beschermd) door de deputatie in graad van beroep, kan niet dienstig zijn om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de toegekende stedenbouwkundige vergunning zou kunnen verantwoorden.

Immers, verzoekers tonen hierbij geenszins aan in welke zin de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken. De gemeente toont in dit verband evenmin aan of, en in voorkomend geval in welke mate, de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in het gedrang zou brengen.

Daarenboven heeft de deputatie wel degelijk dit weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen onderzocht doch diende hierbij tot de vaststelling te komen dat het louter vermelden van de wenselijkheid tot behoud van het bestaande gebouw geen rechtsgrond biedt om de vergunning op deze basis af te wijzen.

Te dien einde wordt in het besluit van 20 februari 2014 het volgende overwogen: (...)

Voor wat betreft de stelling van verzoekers dat de bouwdiepte tevens afbreuk zou doen aan het stedenbouwkundig beleid van de gemeente, wordt al evenmin enige toelichting in het verzoekschrift gegeven.

Het valt niet in te zien op welke wijze dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou berokkenen aan de verzoekers; er wordt immers geen enkel concreet gegeven bijgebracht waaruit zou kunnen blijken dat het feit dat er in dit concreet dossier 13 meter diep wordt gebouwd ten opzichte van de aanpalende gebouwen die dan een bouwdiepte hebben van 12 meter, aan verzoekers de uitoefening van hun overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken of, en in voorkomend geval in welke mate, de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in het gedrang zou brengen.

Verzoekers laten volledig na om het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel ook maar enigszins te concretiseren.

Tot slot dient opgemerkt dat ook het moeilijk te herstellen karakter van de vordering niet kan gelijkgesteld worden met dit van particuliere of privaatrechtelijke rechtspersonen om reden dat juist het college van burgemeester en schepenen een bepalende rol kan spelen in het indienen van een herstellenvordering'. Dat zulks enige kosten, tijd en inspanning zou vergen is best mogelijk doch toont het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel niet aan.

Er is dan ook niet voldaan aan de eerste in artikel 4.8.18., §2 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing enkel bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig

nadeel.

Dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

Ook aan de tweede voorwaarde voorzien in artikel 4.8, 18., §2 VCRO, i.c. het aanvoeren van ernstige middelen die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden, is niet voldaan, zoals hierna zal worden toegelicht.

...

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

79. Verzoeksters menen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal teweegbrengen in hoofde van verzoeksters.

80. Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan slechts worden bevolen, indien een verzoekende partij doet blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokken en tevens dient verzoekster aan te tonen waaruit het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

81. Verzoeksters menen dat het nadeel ernstig en moeilijk te herstellen is omdat met de sloop van het voormalige postgebouw een onderdeel van het onroerend erfgoed van de gemeente Kortenbergh verdwijnt, terwijl dit in het monumentenplan van de gemeente is opgenomen en omdat een bouwdiepte van 13 meter zogenaamd overdreven zou zijn.

*82. Uw Raad benadrukt dat er voor een **bestuurlijke overheid**, zoals verzoekende partijen, **slechts sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid is belast, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.***

Verzoeksters geven dan ook niet aan in welke mate de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken of in welke mate dit de werking van de diensten in het gedrang zou brengen.

*Daarbij is het **loutere gegeven dat het stedenbouwkundig beleid van verzoeksters wordt doorkruist door een beslissing van verweerster op zich onvoldoende om als een ernstig nadeel aanvaard te kunnen worden.** Uw Raad stelt daarenboven uitdrukkelijk dat het immers tot de aard en de kenmerken van het*

georganiseerd administratief beroep behoort dat verwerende partij zelf een beslissing kan nemen na een onderzoek van de “aanvraag in haar volledigheid” (artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO).

Aangezien het hier in onderhavig geval enkel een stedenbouwkundig beleid van verzoeksters betreft, dat zelfs niet werd bekendgemaakt aan haar burgers, zelfs niet indien een openbare verkoop werd gehouden, kan dit ook niet als een ernstig nadeel worden aanvaard in de zin van artikel 4.4.18, §2 VCRO, rekening houdend met de vaste rechtspraak van Uw Raad.

83. *Bovendien dient nogmaals te worden benadrukt, dat indien verzoeksters daadwerkelijk dermate belang zouden hechten aan het kwestieuze pand, ze reeds lange tijd voorheen reeds stappen had kunnen ondernemen teneinde het behoud van het goed te beschermen. Verzoeksters hebben dan ook niet al het nodige gedaan om het goed te beschermen of tot het behouden van dit onroerend goed, zodat nu niet kan worden geoordeeld dat het zulk ernstig nadeel teweeg zou brengen, opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou moeten worden bevolen.*

Aangezien verzoeksters niet de nodige stappen hebben ondernomen om het goed ten volle te beschermen of zelfs over te gaan tot de koop van het pand, aangezien het zogenaamd bij de openbare verkoop in 2012 reeds op het monumentenplan zou zijn opgenomen – met name sinds 2004 – kan nu moeilijk worden gesproken van een ernstig nadeel voor verzoeksters.

Verzoeksters had dus zelf het nodige kunnen doen opdat het onroerend goed niet zou worden afgebroken, wat zij heeft nagelaten. Vervolgens hebben verzoeksters dan ook geen belang bij een schorsing van de bestreden beslissing.

84. *Vervolgens is het nadeel niet ernstig, noch moeilijk te herstellen, zodat geen schorsing kan worden bevolen.*
...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partijen) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, werpen de verzoekende partijen op dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de teloorgang van gemeentelijk “gedenkwaardig” onroerend erfgoed tot gevolg heeft en tevens afbreuk doet aan het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid inzake bouwdiepte.

Wat de teloorgang van gemeentelijk “gedenkwaardig” onroerend erfgoed betreft, beperken de verzoekende partijen zich tot een loutere verwijzing, zonder aanduiding van concrete passages, naar het gemeentelijk monumentenplan (stuk 3) en naar het uiterst summiere advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie (stuk 4). Met betrekking tot het gemeentelijk “beleid” over de bouwdiepte wordt geen enkel stuk neergelegd dan wel aangeduid dat desgevallend bijkomend enige verduidelijking zou kunnen geven. Een dergelijke uiterst summiere omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is naar het oordeel van de Raad evenwel onvoldoende concreet en precies om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te kunnen verantwoorden.

Het door de verzoekende partijen ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet bovendien in essentie herleid worden tot een betwisting, zoals respectievelijk uiteengezet in het eerste en tweede onderdeel van het tweede middel, over de onregelmatigheid van de bestreden beslissing. Conform vaste rechtspraak van de Raad betreft de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing evenwel een discussie over de grond van de zaak die de verzoekende partijen, zelfs als bestuurlijke overheden, minstens niet zonder meer, op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

De Raad is derhalve van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval de uitoefening van de overheidstaken of de bestuursopdrachten waarmee zij belast zijn, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt, dan wel de werking van hun diensten in die mate in het gedrang brengt dat zij hun taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Martine BOSCH is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0532/SA/4/048.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER