

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.008 van 29 juni 2007
in de zaak A.168.502/X-12.607.**

In zake : Dominique WOLTER HOFMANS,
wonende te 1853 STROMBEEK-BEVER,
Strombeeklinde 104

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkommende partij :

de c.v. INTERCOMMUNALE HAVILAND, thans het
INTERGEMEENTELIJK SAMENWERKINGSVERBAND
HAVILAND,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. KIEKENS,
kantoor houdende te 1082 BRUSSEL,
Dokter Schweitzerplein 18.

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 Dominique WOLTER HOFMANS op 9 december 2005 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 september 2005 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband HAVILAND de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om 74 appartementen te bouwen aan de Luitberg te Grimbergen, op een perceel kadastraal bekend onder sectie A, nr. 489/n;

Gelet op het arrest nr. 159.606 van 6 juni 2006 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 19 juni 2006 ingediend door het Vlaamse Gewest;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 7 juli 2006 ingediend door het intergemeentelijk samenwerkingsverband HAVILAND;

Gelet op de beschikking van 18 augustus 2006, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van het intergemeentelijk samenwerkingsverband HAVILAND toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 27 november 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij en de tussenkomende partij;

Gelet op de beschikking van 1 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 maart 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van de verzoekster, van advocaat I. DURNEZ, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat M. KIEKENS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

1. Feitenuiteenzetting

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. De verzoekende partij is bewoonster en eigenares van een huis met tuin, gelegen aan de Strombeeklinde 104 te Strombeek-Bever. Aanpalend aan haar tuin bevindt zich een omvangrijk, onbebouwd blok grond, gekend als de “Luitberg”, waarop zich struikgewas en een aantal populieren en andere hoogstammen bevinden.

1.2. De terreinen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in een woongebied. De terreinen zijn tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 4 “Strombeek-Bever” van de gemeente Grimbergen, zoals voor het eerst goedgekeurd bij koninklijk besluit van 17 mei 1968 en later nog gewijzigd bij ministeriële besluiten van 14 juli 1982 en 29 september 1989.

Dit BPA brengt de betrokken terreinen onder in een zone artikel 11 voor “kollektieve bebouwing” met “uitsluitelijk woonfunctie”, waar de vloer/terrein-index maximaal 1 mag bedragen, de totale bebouwbare oppervlakte hoogstens 50 % van de perceelsoppervlakte mag innemen, en de bouwhoogte tussen 2 en 3 bouwlagen mag variëren.

1.3. Met een ministerieel besluit van 23 maart 1994 wordt beslist tot de herziening van het betreffende BPA, om de reden dat de voorschriften de uitvoering van werken van algemeen belang verhinderen. Meer bepaald blijkt de gemeente Grimbergen verzocht te hebben om deze inderziensstelling omdat de tussenkomende partij plannen heeft ontwikkeld om aan de Luitberg een 80-tal appartementen op te richten “in het kader van het door de gemeente gevoerde grondbeleid”.

1.4. De tussenkomende partij blijkt inderdaad reeds een bouwaanvraag te hebben ingediend voor het optrekken van 80 appartementen op de gronden, verdeeld over drie afzonderlijke bouwvolumes.

Met een besluit van 24 juni 1994 vergunt de gemachtigde ambtenaar deze plannen, met verwijzing naar het ministerieel besluit tot inherzieningstelling van het BPA.

1.5. De verzoekende partij tekent tegen deze vergunning beroep aan bij de Raad van State, die bij arrest nr. 50.566 van 2 december 1994 de schorsing beveelt, stellende dat het niet overtuigt om de bouw van appartementen voor mensen met een laag of middelgroot inkomen als een werk van algemeen belang te kwalificeren, waarvoor met toepassing van artikel 43 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw een anticipatieve vergunning kan worden verleend in afwijking van de nog geldende BPA-voorschriften. Met het eindarrest nr. 54.302 van 5 juli 1995 vernietigt de Raad van State uiteindelijk de vergunning om dezelfde reden.

1.6. De ingezette procedure tot herziening van het BPA wordt beëindigd met een ministerieel besluit van 11 oktober 1996, houdende intrekking van het ministerieel herzieningsbesluit van 23 maart 1994 en onthouding van goedkeuring van het inmiddels door de gemeenteraad van Grimbergen definitief aanvaarde wijzigingsplan van het BPA.

1.7. Op 24 april 2001 dient de tussenkomende partij een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in voor de verwezenlijking van het appartementenproject. De plannen voorzien in 74 appartementen, andermaal verdeeld over drie afzonderlijke bouwblokken, die gebouwd zouden worden in een enigszins andere configuratie dan voorzien was in de plannen die in 1994 vergund werden.

1.8. Op 6 juni 2001 bericht de gemachtigde ambtenaar de gemeente dat het dossier voorgelegd moet worden aan de gemeenteraad van Grimbergen voor de aangelegenheid van de wegen binnen het project, en dat tevens een openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd. Tijdens dit openbaar onderzoek worden 24 bezwaren ingediend, waaronder ook door de verzoekende partij en haar echtgenoot, waarin o.m. ingegaan wordt op de onverenigbaarheid van het ontwerp met de voorschriften van het BPA en gewezen wordt op diverse hinderaspecten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen formuleert op 20 augustus 2001 een gunstig advies over het dossier, en verwerpt daarbij de ingediende bezwaarschriften.

In zitting van 30 augustus 2001 herneemt de gemeenteraad van Grimbergen de verwerping van de bezwaren, en wordt gunstig advies uitgebracht.

1.9. Blijkens een document dat als datum 11 oktober 2001 draagt, stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanvankelijk een ontwerp op van weigeringsbeslissing over de aanvraag. In dit document wordt o.m. een strijdigheid weerhouden van het ontwerp met de voorschriften van het BPA wat de overschrijding van de bepaalde V/T-index en de terreinbezettingsgraad betreft, en wordt tevens gesteld dat het project aanleiding zal geven tot ernstige verkeersoverlast.

Over dit ontwerp wordt kennelijk niet definitief beslist, waarop de tussenkomen partij in december 2003 de gemeente verzoekt om bij de minister aan te dringen op een beslissing, hetgeen ook gebeurt. Uiteindelijk neemt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 27 september 2005 een besluit, en wordt beslist de gevraagde vergunning toe te kennen. Dit is het bestreden besluit;

2. Gegrondheid van het beroep

2.1. Standpunten van de partijen

2.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot nietigverklaring een tweede middel aanvoert, “afgeleid uit de schending van artikel 11 van de bij het bijzonder plan van aanleg nr. 4, van de gemeente Grimbergen behorende stedenbouwkundige voorschriften, doordat het met de bestreden beslissing vergunde bouwproject voorziet in een terreinbezetting van 6.600 m² die, rekening houdende met de oppervlakte van het bouwperceel, het in dat artikel bepaalde maximum van 50% van de perceelsoppervlakte overschrijdt”; dat zij dit middel als volgt verder toelicht :

“In de ‘bijlage bij verklarende nota - uittreksel gewestplan’ en het inplantingsplan, gevoegd zowel bij de bouwaanvraag van 24 april 2001 als bij de ‘aangepaste’ bouwaanvraag op grond waarvan de aangevonden bouwvergunning werd afgegeven, is aangegeven dat de totale terreinbezetting 6.600 m² bedraagt (...).

Deze omvat eensdeels de grondoppervlakte van de drie bouwdelen samen, anderdeels de totale oppervlakte van de met betonklinkers aangelegde of anderszins verharde bovengrondse wegen en parkeerruimte.

Reeds eerder (...) heeft de Raad van State gesteld dat de ‘verharding in asfalt’ van een (bij een opslagruimte aansluitende) ‘koer’ of ‘de verharding in asfalt en betonklinkers’ van (bij een bedrijfsgarage aansluitende) parkings voor klanten en voor personeel mee moet worden geteld voor de berekening van de ‘grondbezetting’ of ‘bebouwingsdichtheid’.

Volgens die rechtspraak van de Raad van State zijn in metselwerk of met harde of verharde materialen aangelegde wegen bouwwerken in de zin van de stedenbouwwet. Dit wordt nu uitdrukkelijk bevestigd in het thans van kracht zijnde artikel 99, § 1, eerste lid, 1/ en tweede lid, van het Vlaams decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dat decreetartikel stelt met name uitdrukkelijk dat ‘Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1/, ook ‘het aanbrengen van verhardingen’ wordt verstaan.

Thans kan er geen twijfel meer over bestaan dat oppervlakten binnen een bouwperceel, ingenomen door ‘verharde’ wegen, bebouwde oppervlakten zijn in de zin van de stedenbouwwet en haar uitvoeringsreglementen. Zij moeten bijgevolg als zodanig aangezien worden, zijn vergunningplichtig en moeten dus meegeteld worden voor de berekening van de ‘grond- of terreinbezetting’.

De verhouding terreinoppervlakte/bebouwde oppervlakte in het bouwproject van Haviland bedraagt dus $6.600 : 9.587 = 0,688$. Bijgevolg overschrijdt het vergunde bouwproject de maximum toegelaten terreinbezetting met ruim 37 %.

Dit is dus opnieuw veel meer dan de maximum toegelaten 50 % van de perceelsoppervlakte, vastgesteld door de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr 4, Luitberg genaamd, binnen de zone ‘voor kollektieve bebouwing’ waarin het bouwperceel gelegen is.

De goedgekeurde bouwplannen zijn derhalve in ruime mate onbestaanbaar met de bepaling van artikel 11 van de bij het geldende bijzonder plan van aanleg behorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de maximum veroorloofde totale bebouwde oppervlakte”;

2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord als volgt repliceert :

“(…)

Weerlegging.

Bij aandachtige lectuur van stuk 8 van het dossier van verwerende partij, nl. een fax van het architectenbureau Van Campenhout stellen we een B/T=0,499 vast, zijnde lager dan de in het BPA voorziene 50.

Zie stuk 8, bijlage E:

Gebouwen: 4550,00 vierkante meter

Bevloering op volle grond: 187,00 vierkante meter

Terrassen op volle grond: 50,00 vierkante meter

Totale grondbezetting: 4.787,00 vierkante meter.

Terrein oppervlakte: 9.586,90 vierkante meter.

$4.787/9.586 = 49,90\%$ bebouwd.

De gebouwen werden, bij de berekening van hun oppervlakte in hun geheel genomen zodat alle bouwdelen in aanmerking werden genomen, zoals ook inkom gemeenschappelijk lokaal en terrassen. Conform het arrest nr. 19123 inzake Velghe van de Raad van State werden dus in casu voor de berekening van de maximaal bebouwbare oppervlakte ook de ondergrondse bouwlagen meegerekend.

Ten overvloede kan ook verwezen worden naar artikel 3, 6/ van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S.18.5.2000).

Er dient aldus rekening te worden gehouden met een totale bebouwde oppervlakte van 4.787 m², en niet -zoals verzoekster verkeerdelijk beweert- van 6.600 m².

Het cijfer van 6.600 m² moet begrepen worden als een afronding van 6.593 m² (cijfer dat voor de bepaling van het afwateringssysteem conform VLAREM werd afgerond naar 6.600 m²), zijnde het totaal van de totale grondbezetting (4.787 m²) en de garage-oppervlakte met mogelijk afdruiptwater (1.806 m²)”;

2.1.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord het volgende doet gelden :

“In de bijlage bij de verklarende nota, gevoegd bij de bouwaanvraag van 2005 op grond waarvan de geschorste bouwvergunning werd afgegeven, is vermeld dat de totale bebouwde oppervlakte van de drie bouwdelen 3.487 m² bedraagt, en onder de rubriek ‘riolering’ is uitdrukkelijk aangegeven : ‘De totale verharde oppervlakte bedraagt 6.600 m²’ en ‘De buitenverhardingen worden maximaal waterdoorlatend voorzien’. Op het inplantingsplan en op het plan ‘ondergrond deel 1’ en op het plan ‘bouwdeel C - Ondergrond - deel T’, gevoegd bij dezelfde bouwaanvraag, onder de rubriek ‘nota betreffende de riolering’ wordt eveneens 6.600 m² als totale verharde oppervlakte aangegeven.

Daarmee lijkt de bouwaanvrager te kennen gegeven te hebben dat volgens zijn berekeningen en rekening houdende met alle verhardingen, - dwz met de verhardingen voortvloeiend uit het optrekken van de gebouwen én met de buitenverhardingen allerhande, - de totale terreinbezetting waarmee de uitvoering van alle geplande bouwwerken (in de brede juridische betekenis genomen) gepaard zal gaan, 6.600m² zal bedragen.

In een poging uit te leggen hoe de mededeling van de bouwaanvrager in zijn onderscheiden bouwaanvragen, dat ‘de totale verharde oppervlakte 6.600 m² bedraagt’ begrepen dient te worden, verklaart de verwerende partij wat volgt : ‘Het cijfer van 6.600 m² moet begrepen worden als een afronding van 6.593 m² (cijfer dat voor de bepaling van het afwateringssysteem conform VLAREM werd afgerond naar 6.600 m²) zijnde het totaal van de totale grondbezetting (4.787 m²) en de garage-oppervlakte met mogelijk afdruiptwater (1.806 m²)’. Hoe die uitleg kan aantonen dat ‘er rekening gehouden dient te worden met een totale bebouwde oppervlakte van 4.787 m² en niet van ... 6.600 m²’, ontgaat mij. Is o.m. onduidelijk om welke reden de oppervlakte van de ondergrondse garages moest worden toegevoegd aan de oppervlakten die worden ingenomen door de drie bouwdelen binnen welke ondergrond de garages nochtans worden gebouwd. Is evenmin duidelijk welke buitenverhardingen die in de verklarende nota, gevoegd bij de bouwaanvraag, bij de 6.600 m² totale verharde oppervlakte werden meegeteld, eigenlijk geen grondbezetting (verharding) uitmaken.

Bovendien verklaart de verwerende partij dat de grondoppervlakte van de gebouwen 4.550 m² bedraagt en dat de bevloering op volle grond, naast 50 m² terrassen eveneens op volle grond, slechts 187 m² zou bedragen. Het inplantingsplan gevoegd bij de onderscheiden bouwaanvragen maakt onmiddellijk duidelijk dat de geplande ‘bevloering op volle grond’ dwz

‘buitenverharding’ veel meer bedraagt dan 187 m². De uiteenzettingen van de verwerende partij blijven even verward.

De verklaringen van de verwerende partij in haar memorie van antwoord vermogen de motieven, uiteengezet in het schorsingsarrest van 6 juni 2006, niet te ontkrachten. Het tweede middel is gegrond”;

2.1.4. Overwegende dat de tussenkomenende partij in haar memorie aanvoert wat volgt :

“Tweede middel : afgeleid uit de beweerde schending van artikel 11 van het bijzonder plan van aanleg nr. 4 ‘Luitberg’ van de gemeente Grimbergen doordat de maximale terreinbezetting van 50% van de perceeloppervlakte zou zijn overschreden

Artikel 11 van het bedoeld B.P.A. nr. 4 bepaalt dat de totale bebouwbare oppervlakte 50% van de perceeloppervlakte is.

Verzoekster beweert dat het vergunde bouwproject zou voorzien in een terreinbezetting van 6.600 m² zodat de bebouwde oppervlakte 0,688 van het perceel zou bedragen hetgeen zou resulteren in een overschrijding van de maximum toegelaten terreinbezetting met ruim 37%.

Dit middel is zondermeer gesteund op foutieve gegevens.

Het is vaststaand dat de bebouwde oppervlakte 4.787 m² bedraagt en niet 6.600 m², - wie meent aan dit gegeven te moeten twijfelen kan volstaan met het narekenen van de oppervlaktes. Het administratief dossier bevat terzake alle nodige informatie.

De litigieuze vergunning vermeldt uitdrukkelijk :

‘De bebouwde oppervlakte bedraagt 4.787 m². De verhouding B/T bedraagt 0,499 en is dus eveneens in overeenstemming met het B.P.A.’

Verzoekster stelt dat de in aanmerking te nemen bebouwde oppervlakte niet enkel de grondoppervlakte van de 3 bouwdelen omvat maar eveneens de totale oppervlakte van de verhardingen met betonklinkers of anderszins, verharde bovengrondse wegen en parkeerruimten.

Verzoekster wilt het blijkbaar doen voorkomen als zou de bij vergunning vermelde oppervlakte van 4.787 m² enkel de grondoppervlakte van de bouwdelen omvatten.

Deze bewering is zondermeer fout en in tegenspraak met het bouwdoossier.

Op uitdrukkelijk verzoek van de Administratie, en teneinde misverstanden omtrent de berekening van de B/T-index te voorkomen, werd het dossier aangevuld met een gedetailleerde berekeningsnota daterend van 14 september 2005 en waarbij zeer nauwkeurig het detail werd gegeven zowel van de V/T-index als van de B/T-index.

Bijlage 1 gevoegd bij deze nota geeft aan dat voor de berekening van de B/T-index rekening werd gehouden met de gebouwen, hierin ook begrepen de globale oppervlakte van de ondergrondse parking en de verharde stroken tussen de gebouwen aangelegd boven de ondergrondse parking voor een totale oppervlakte van 4.550 m², de verhardingen aangebracht op volle grond voor een oppervlakte van 187 m² en de oppervlakte van de aangelegde terrassen op volle grond voor een oppervlakte van 50 m².

Met betrekking tot deze betwisting is verwarring ontstaan doordat verzoekster verwijst naar het cijfer van 6.600 m² totale verharde oppervlakte weerhouden bij de bespreking van de riolering en overgenomen op het inplantingsplan in een op dat plan aangebrachte nota betreffende de riolering.

Het cijfer van 6.600 m² moet begrepen worden als een afronding van 6.593 m² (cijfer dat voor de bepaling van het afwateringssysteem conform

VLAREM werd afgerond naar 6.600 m²) zijnde de totale grondbezetting (4.787 m²) vermeerderd met de garageoppervlakte (1.806 m²).

Hoewel onder dak moet voor de berekening van het afwateringssysteem de garageoppervlakte worden bijgerekend vermits voor opvang van het afdruiptwater een afzonderlijk rioleringsstelsel moet worden voorzien voor de ondergrondse garage.

Weerhoudt men, zoals verzoekster doet, voor de berekening van de totale bebouwde oppervlakte het cijfer van 6.600 m² dan wordt de garageoppervlakte zondermeer 2x gerekend.

Met betrekking tot deze betwisting, die uiteindelijk geleid heeft tot de schorsing van de vergunning, stelde de Raad dat uit niets zou blijken dat het gewijzigde inplantingsplan, daterend van 28 augustus 2002 en neergelegd in het kader van de schorsingsprocedure, het voorwerp heeft uitgemaakt van de betreden vergunning; het aan de Raad van State voorgelegd administratief dossier bevat immers enkel het oorspronkelijk inplantingsplan en de Raad van State gaat voorshands dan ook uit van de oppervlakte vermeldt op het oorspronkelijke plan, zijnde 6.600 m².

Het moet duidelijk worden gesteld dat niets werd gewijzigd aan het inplantingsplan de bebouwde oppervlakte is een objectief vaststaand en narekenbaar gegeven zodat er geen reden bestaat om uit te gaan van een bebouwbare oppervlakte van 6.600 m² wanneer de reële bebouwbare oppervlakte 4.787 m² bedraagt en dat deze cijfers moeiteloos kunnen worden nagetrokken in het administratief dossier.

Er is des te meer geen reden om het cijfer van 6.600 m² te weerhouden nu duidelijk is dat dit cijfer enkel ter sprake komt met betrekking tot de riolering en de nodige uitleg werd verschaft waarom hier een hoger cijfer wordt gehanteerd dan het cijfer van de bebouwbare oppervlakte.

Het bouwplan leeft de bij het B.P.A. gestelde B/T-index na.

Dat het tweede middel ongegrond is”;

dat zij daar in haar laatste memorie nog aan toevoegt :

“De vraag of het ‘gewijzigde’ inplantingsplan met als datum van 28 augustus 2002 het voorwerp heeft uitgemaakt van de procedure die geleid heeft tot het verlenen van de vergunning van 27 september 2005 is als dusdanig niet aan de orde.

Het inplantingsplan van 28 augustus 2002 is identiek aan het inplantingsplan waarnaar de verzoekende partij verwijst en waar een oppervlakte van 6.600 m² is vermeld.

Het inplantingsplan van 28 augustus 2002 bevat geen enkele wijziging zodat vaststaat dat de vergunning van 27 september 2005 betrekking heeft op het voorliggend inplantingsplan - inplantingsplan dat overeenstemt met een bebouwbare oppervlakte van 4.787 m² en met een voor het afwateringssysteem te weerhouden verharde oppervlakte van 6.600 m²”;

2.2. Beoordeling

2.2.1. Overwegende dat het betrokken perceel is gelegen in een gebied dat volgens het bijzonder plan van aanleg nr. 4 (Strombeek-Bever) van de gemeente Grimbergen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 17 mei 1968 en gewijzigd bij ministeriële besluiten van 14 juli 1982 en 29 september 1989, is bestemd voor

collectieve bebouwing; dat artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften de volgende bepaling bevat :

“Zone voor collectieve bebouwing

Bestemming : gebouwen met uitsluitelijk woonfunctie.

De vloer/terrein-index bedraagt max. 1, de totale bebouwbare oppervlakte is 50 % van de perceelsoppervlakte.

De bouwhoogte varieert van 2 tot 3 bouwlagen, volgens de maxima aangeduid op het plan.

Het aangegeven woontracé is richtgevend en kan in zijn ligging variëren binnen een strook van 20 m”;

2.2.2. Overwegende dat er geen betwisting bestaat over de totale oppervlakte van het betrokken perceel, zijnde 9.587 m²;

2.2.3. Overwegende dat er tussen de partijen daarentegen wel betwisting bestaat over de totale bebouwde oppervlakte; dat de verzoekende partij aanvoert, met verwijzing naar de gegevens door de tussenkommende partij zelf vermeld in de bijlagen bij de door haar ingediende aanvraag, dat de totale terreinbezetting 6.600 m² bedraagt; dat het bestreden besluit, daarin bijgevalen door de verwerende en de tussenkommende partij, daarentegen uitgaat van een totale bebouwde oppervlakte van 4.787 m²;

2.2.4. Overwegende dat in een bijlage bij de verklarende nota bij de bouwaanvraag ervan uitgegaan wordt dat de totale “bebouwde oppervlakte” van de drie bouwdelen 3.487 m² bedraagt; dat in diezelfde bijlage, bij de bespreking van de riolering, evenwel sprake is van een “totale verharde oppervlakte”, met inbegrip van de buitenverhardingen, van 6.600 m²; dat dit laatste cijfer eveneens terug te vinden is op het inplantingsplan, in een op dat plan aangebrachte “nota betreffende de riolering”; dat niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de bevoeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van de totale bebouwde oppervlakte, in de zin van artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg; dat het cijfer van 6.600 m² dan ook de totale bebouwde oppervlakte weergeeft;

2.2.5. Overwegende dat de bebouwde oppervlakte volgens het bestreden besluit 4.787 m² bedraagt; dat in de motivering van het bestreden besluit niet wordt uitgelegd hoe de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot dat cijfer is gekomen; dat de verwerende partij a posteriori in haar memorie van antwoord wel verwijst naar een schrijven van het studiebureau W.J. & M.C. Van Campenhout aan

Stedenbouw Vlaams-Brabant, gedateerd 14 september 2005, waarbij een bijlage E gevoegd is, die een grondplan van de ontworpen constructie bevat, met daarbij de volgende cijfergegevens: gebouwen 4.550 m², bevloering op volle grond 187 m², en terrassen op volle grond 50 m², totale grondbezetting 4.787 m²; dat aangenomen kan worden dat in het bestreden besluit van de genoemde gegevens is uitgegaan; dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord en de tussenkomende partij in haar memorie een verklaring geven voor het verschil tussen het cijfer van 6.600 m² en dat van 4.787 m², zodat het cijfer 6.600 m² begrepen moet worden als een afronding van 6.593 m², zijnde het totaal van de totale grondbezetting (4.787 m²) en de garageoppervlakte met mogelijk afdruiwater (1.806 m²); dat de verwerende partij en de tussenkomende partij ten tijde van de schorsingsprocedure ter terechtzitting weliswaar een nieuwe versie van het inplantingsplan voorlegden, gedateerd 28 augustus 2002, met daarop de cijfergegevens later overgenomen in de voornoemde bijlage E bij het schrijven van het studiebureau W.J. & M.C. Van Campenhout; dat evenwel uit niets blijkt dat dit gewijzigde inplantingsplan het voorwerp heeft uitgemaakt van de bestreden vergunning; dat krachtens artikel 106 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening “de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (...) wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunningsaanvraag gelegen is”; dat de beslissing over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in de eerste plaats aan de gemeentelijke overheid is opgedragen en door geen andere overheid over een vergunningsaanvraag kan worden beslist zonder dat eerst de gemeente daarover uitspraak heeft gedaan; dat te dezen uit de feitelijke gegevens blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zich niet over het gewijzigde inplantingsplan heeft uitgesproken, nu het reeds op 20 augustus 2001 een gunstig advies verleende over het dossier, terwijl het nieuwe inplantingsplan pas dateert van 28 augustus 2002; dat aldus niet kan worden aangenomen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning heeft verleend op basis van het gewijzigde inplantingsplan; dat de tussenkomende partij bijgevolg niet kan worden gevolgd waar zij betoogt dat “de vraag of het ‘gewijzigde’ inplantingsplan met als datum van 28 augustus 2002 het voorwerp heeft uitgemaakt van de procedure die geleid heeft tot het verlenen van de vergunning van 27 september 2005 als dusdanig niet aan de orde (is)” en dat “het inplantingsplan van 28 augustus 2002 geen enkele wijziging (bevat) zodat vaststaat dat de vergunning van 27 september 2005 betrekking heeft op voorliggend inplantingsplan - inplantingsplan dat overeenstemt met een bebouwde oppervlakte van 4.787 m² en met een voor het afwateringssysteem te

weerhouden verharde oppervlakte van 6.600 m²”; dat immers de cijfergegevens vermeld op het oorspronkelijke inplantingsplan wel degelijk verschillen van deze vermeld op het gewijzigde inplantingsplan, daar op het oorspronkelijke inplantingsplan de oppervlakte van 4.787 m² niet is aangegeven;

2.2.6. Overwegende dat uit het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen voorgelegde inplantingsplan in die mate van het nadien neergelegde plan verschilt dat de verwerende partij zich niet op dit laatste plan mocht baseren om de vergunning te beoordelen, en dat het bestreden besluit niet aangeeft waarom, in weerwil van de in het oorspronkelijk plan vermelde bebouwde oppervlakte van 6.600 m², moet worden uitgegaan van een bebouwde oppervlakte van 4.787 m²; dat het middel in die mate gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 27 september 2005 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband HAVILAND de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om 74 appartementen te bouwen aan de Luitberg te Grimbergen, op een perceel kadastraal bekend onder sectie A, nr. 489/n.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negenentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.