

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

A R R E S T

Nr. 176.526 van 8 november 2007

A. 178.316/XIII-4349

In zake:

1. **VERBOVEN** Simone,
2. **SCHNOCK** André,
3. **HARTLAND-SWANN** Julian,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Tangui VANDENPUT, advocaat,
Tedescolaan 7
1160 Brussel,

tegen:

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
vertegenwoordigd door zijn Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jean-Paul LAGASSE, advocaat,
de Jamblinne de Meuxplein 41
1030 Brussel.

Tussenkomende partij:

de naamloze vennootschap LEYSTERDAEL,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Michel SCHOLASSE en
Mr. Nicolas BARBIER, advocaten,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Waver.

**DE WND. VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die Simone VERBOVEN, André SCHNOCK en Julian HARTLAND-SWANN op 6 november 2006 hebben ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 31 augustus 2006 naar aanleiding van een beroep heeft toegekend aan de naamloze vennootschap

LEYSTERDAEL voor het bouwen van twee flatgebouwen tussen de nummers 100 en 102 van de Woluwelaan te Sint-Lambrechts-Woluwe;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekers de nietigverklaring van die beslissing vorderen;

Gezien het op 11 december 2006 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap LEYSTERDAEL vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer HOUYET, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2007, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 27 februari 2007 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving, aan de partijen, van de beschikking tot vaststelling van de rechtsdag en het verslag;

Gehoord het verslag van Mevr. GUFFENS, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. T. VANDENPUT, advocaat, die voor de verzoekers verschijnt, van Mr. J.-P. LAGASSE, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. N. BOTON, loco Mr. M. SCHOLASSE en Mr. N. BARBIER, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer HOUYET, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van de vordering tot schorsing:

1. Op 30 september 2004 vraagt de NV LEYSTERDAEL bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning aan voor een gemengd

project, bestaande uit de bouw, tussen de nummers 100 en 102 van de Woluwelaan, van twee flatgebouwen met 34 woningen, alsook de aanleg van 54 ondergrondse en 17 bovengrondse parkeerplaatsen. De ontvangst van die aanvraag wordt bericht op 13 december 2004.

Bij die aanvraag is een milieu-effectrapport gevoegd.

2. Aangezien het terrein waarop de werkzaamheden betrekking hebben, gelegen is in het gebied ter vrijwaring van een beschermd goed, de "hoeve Hof-ten-Berg", wint het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2004 het advies in van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML).

3. Op 5 januari 2005 brengt de KCML het volgende negatieve advies uit over de aanvraag:

" In antwoord op uw brief van 13 december 2004 waarnaar verwezen wordt, hebben wij de eer u te laten weten dat onze Vergadering tijdens haar zitting van 5 januari 2005 en inzake bovenvermeld onderwerp, een ongunstig advies heeft uitgebracht over het gebruik van de percelen betrokken bij de aanvraag. De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parkings. Het ontwerp heeft betrekking op een terrein van ongeveer ½ ha, ingesloten in een ruimte gelegen tussen de Woluwelaan en het erf Decuyper, dat behoort tot het vrijwaringsgebied van de hoeve Hof-ten-Berg beschermd als monument. In september 1997 werd de Commissie reeds belast met een aanvraag over hetzelfde terrein inzake het ontwerp voor de aanleg van een parkeerterrein voor 50 voertuigen. In haar advies van 17 september 1997 maakte de Commissie melding van de ecologische waarde van het betrokken terrein en van de beplanting en, anderzijds, als samenstellend element van het gewestelijk ecologisch netwerk van de vochtige gebieden. De KCML heeft kunnen vaststellen dat de toestand van het terrein vandaag ongewijzigd is ten aanzien van 1997. De bebossing met schietwilg en zwarte els, nog steeds even goed ontwikkeld, herbergt een ruim onderbos van reuzenpaardenstaart (*Equisetum telmateia*). Deze omringt een blijkbaar stagnerende waterpoel die ontstond uit regenwater maar die voorzien wordt door een bron, waarvan de aanwezigheid niet enkel getuigt van reuzenpaardenstaart (soort die kenmerkend is voor doorsijpelend koolstofhoudend water) maar tevens het gering maar constant debiet van de afvoerrivier van de poel. Uit landschappelijk oogpunt is de site de belangrijkste rechtvaardiging van de vrijwaringszone van Hof-ten-Berg. Het bosgebied op het terrein betrokken bij het ontwerp is de verlenging van de zone van moestuinen welke de beschermde gebouwen voorafgaan. Het zijn de enige landschappelijke elementen die de band uitmaken van de beschermde hoeve met zijn oorspronkelijke landelijke omgeving; Bijgevolg zal de uitvoering van het ontwerp neerkomen op de eenvoudige verdwijning van het vochtig gebied en zal op beslissende wijze bijdragen tot de ontwrichting van de landelijke omgeving van het beschermd monument en ervoor zorgen dat het Hof-ten-berg in een binnenterrein van een huizenblok komt te liggen. Om deze redenen en omwille van de intrinsieke ecologische waarde van het terrein kan de Commissie niet akkoord gaan met het bouwproject dat het voorwerp is van de aanvraag".

4. Van 18 maart tot 1 april 2005 is een openbaar onderzoek gehouden tijdens hetwelk 356 bezwaarschriften zijn ingediend bij de gemeentelijke overheid.

5. De overlegcommissie brengt op 14 april 2005 het volgende ongunstige advies uit:

" Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een woongebied met residentieel karakter, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en in de vrijwaringszone van de "Hoeve Hof-ten-Berg";
Overwegende dat de aanvraag tevens gelegen is binnen het goedgekeurd bijzonder bestemmingsplan nr. 40bis;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de oprichting van twee gebouwen met ieder 17 woningen en 27 ondergrondse parkeerplaatsen;
Overwegende dat de gebouwen gelegen zijn op een terrein dat ingesloten is tussen reeds bebouwde eigendommen en toegankelijk via een doodlopende weg;
Overwegende dat de aanvraag de voorschriften naleeft van het bijzonder bestemmingsplan nr. 40bis;
Overwegende evenwel dat het groot aantal voorziene bovengrondse parkeerplaatsen niet overeenkomt met de goede plaatselijke aanleg;
Overwegende de slechte landschappelijke aanleg van de omgeving van het ontwerp;
Overwegende het systematisch karakter van de esthetiek van de gevels van de twee geplande gebouwen;
Overwegende evenwel dat het terrein een watervlak omvat van meer dan 100 m² dat het ontwerp wil verwijderen in overtreding met het algemeen voorschrift 0.4 van het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende de erkende ecologische kwaliteiten van de moerassite, meer bepaald in de ordonnantie inzake de bescherming van de wilde fauna (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 13 november 1991 en van toepassing sedert 23 november 1991);
Overwegende dat de site opgenomen is als site met hoogbiologische waarde op de biologische waarderingskaart gepubliceerd in 2000 door het Brussels Instituut voor Milieubeheer en het Instituut voor Natuurbehoud;
Overwegende dat het wetenschappelijk belang van de site erkend werd op 11 maart 2005 door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
Overwegende dat een aanvraag tot bescherming werd ingediend door de asbl ASEPRE krachtens artikel 222, § 2, 2^e alinea van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening;
Overwegende dat deze aanvraag werd goedgekeurd door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
Overwegende dat de overlegcommissie kennis heeft genomen van dit advies tijdens de zitting;
Overwegende dat het ontwerp de hydrogeologische kwaliteiten van de site wijzigt;
Overwegende dat het ontwerp ingaat tegen het gewestelijk beleid van het "Blauw netwerk" dat precies het behoud vooropstelt van het oppervlaktewater en de bescherming en het beheer van de bestaande watervlakken, zowel de vijvers, moerassen als de beken;
Overwegende dat de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een ongunstig advies heeft uitgebracht over het ontwerp gelegen binnen de vrijwaringszone van de hoeve Hof-ten-Berg, beschermd als monument;
Overwegende inderdaad dat het ontwerp niet bijdraagt tot de opwaardering van het beschermd monument door de landschappelijke omgeving te ontwrichten en eenvoudigweg leidt tot het verdwijnen van het vochtig gebied;

Overwegende bovendien de intrinsieke ecologische waarde van het terrein;
Overwegende dat in het kader van de aanleg van de Gewestelijke Groene Wandeling (GEwOP), het ontwerp leidt tot een duidelijke afbouw van de landschappelijke kwaliteit van de wandeling, evenals op het vlak van het comfort en de veiligheid voor de gebruikers (toegang van de parkings);
ONGUNSTIG ADVIES".

6. Op 10 mei 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning om de volgende redenen:

" (...) Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 14 april 2005;
Overwegende dat een aanvraag tot bescherming werd ingediend door de asbl ASEPRE krachtens artikel 222 § 2 2^e alinea van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening;
Overwegende dat deze aanvraag werd goedgekeurd door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen."

7. Op 23 juni 2005 stelt de NV LEYSTERDAEL beroep in bij het stedenbouwkundig college en in augustus 2005 dient die NV tot staving van dat beroep een aanvullend milieu-effectrapport in, alsook een technische expertise over de "ecologische waarde van het gebied "Hop ten Berg" (lees: Hof ten Berg) te Sint-Lambrechts-Woluwe" van de heer LAFFINEUR.

8. Aangezien het stedenbouwkundig college geen uitspraak heeft gedaan binnen de termijn die het college was toebedeeld, stelt de NV LEYSTERDAEL op 12 april 2006 beroep in bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

9. Op 31 augustus 2006 kent de verwerende partij de aangevraagde vergunning toe. Het gaat om de bestreden handeling die als volgt gesteld is:

" (...) Overwegende dat de verzoekster in het raam van haar beroep aantoont dat het ontwerp volledig in overeenkomst zou zijn met de stedenbouwkundige normen die van toepassing zijn op het betrokken perceel;
Overwegende dat de verzoekster op dit vlak meedeelt dat het ontwerp voor de oprichting van twee woongebouwen in overeenstemming zou zijn met het GBP waarbij het betrokken perceel zou gelegen zijn binnen een woongebied met residentieel karakter, evenals met het BBP nr. 40bis "Hof-ten-Berg" waar het betrokken perceel gelegen is binnen een gebied voorbehouden voor de oprichting van appartementsgebouwen;
Overwegende dat de verzoekster aandringt op het feit dat uit de geldende plannen zou blijken dat het betrokken terrein een perceel zou zijn waarop gebouwd mag worden;
Dat volgens de verzoekster, de ecologische en milieukwaliteiten van het betrokken perceel in geen geval het bebouwbaar karakter kunnen ontnemen maar

wel kunnen impliceren dat er bijzondere aandacht zou besteed worden aan de aanleg van de omgeving van het gebouw dat er zou opgericht worden;

Overwegende dat de verzoekster in haar beroep beweert dat de gebouwen van het ontwerp zich volkomen integreren in het stedenbouwkundig kader van de wijk, met overwegend kantoor- en appartementsgebouwen, met afmetingen die min of meer dezelfde zijn als deze van het ontwerp;

Dat tevens volgens de verzoekster, inzake de gebruikte materialen, het ontwerp zich perfect zou integreren in de omgeving;

Overwegende dat de verzoekster voorstelt dat de omgeving zou herdacht moeten worden in functie van de kritiek geuit door de overlegcommissie en dat op deze wijze de gebouwen van het ontwerp zouden geïntegreerd worden binnen een voor het publiek toegankelijke groene ruimte, in verlenging met de groene ruimten gelegen in de nabijheid van de site en dat er langs de gebouwen talrijke bomen zouden kunnen worden geplant, een watervlak met een oppervlakte van ongeveer 300 m² en voetwegen toegankelijk voor het publiek, enz.;

Overwegende dat de verzoekster in dit verband voorstelt alle oorspronkelijk geplande bovengrondse parkeerplaatsen te verwijderen en het appartementsgebouw "Victoria" twee meter te verplaatsen;

Overwegende dat inzake de Blauwe en Groene Netwerken, de verzoekster meedeelt dat het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP) dat deze begrippen definieert, een indicatieve waarde zou hebben hetgeen zou betekenen dat de overheden die moeten beslissen over de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning, niet zouden gebonden zijn door dergelijke indicatieve bepalingen;

Overwegende dat de verzoekster in ieder geval meldt dat prioriteit 9 van het GewOP, namelijk de Blauwe en Groene Netwerken, zou moeten worden uitgevoerd door het Gewest binnen de openbare ruimte;

Overwegende dat inzake de bescherming, de verzoekster laat weten dat de regering geen gevolg zou gegeven hebben aan de aanvraag ingediend door de asbl ASEPRE en dat in ieder geval het artikel 236 van het BWRO zou bepalen dat de gevolgen van de bescherming gelden vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit tot instelling van de beschermingsprocedure, hetgeen hier niet het geval zou zijn;

Overwegende dat het ontwerp betrekking heeft op de oprichting van twee gebouwen met ieder 17 appartementen en 27 ondergrondse parkeerplaatsen evenals 17 bovengrondse parkeerplaatsen, Woluwelaan te Sint-Lambrechts-Woluwe;

Overwegende dat het gaat om een gemengde vergunning stedenbouw en milieu;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en gedeeltelijk in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP;

Overwegende dat er voor het grondgebied waar het goed gelegen is een geldend bijzonder bestemmingsplan bestaat, met name het BBP nr 40bis "Hof-ten-Berg" goedgekeurd op 9 april 1981;

Overwegende dat het ontwerp gelegen is in een gebied voorbehouden voor de oprichting van appartementsgebouwen binnen het voormeld BBP;

Overwegende dat de aanvraag de voorschriften naleeft van het BBP;

Overwegende dat het ontwerp gelegen is binnen de perimeter van de vrijwaringszone van het beschermd goed "Hoeve Hof-ten-Berg";

Overwegende dat een aanvraag werd ingediend tot bescherming voor de site als moerasbosje van het "Hof-ten-Berg" door de ASBL ASEPRE en dit krachtens artikel 222, §2, alinea 2 van het BWRO;

Overwegende dat volgens artikel 236 van het BWRO de gevolgen van de bescherming van toepassing zijn "voor de goederen die behoren tot het onroerend erfgoed waarvoor een beschermingsprocedure aan de gang is, tijdens de duur van die procedure en te rekenen vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit tot het instellen van de beschermingsprocedure of de kennisgeving ervan aan de eigenaar, indien deze eraan voorafgaat",

Overwegende dat in voorkomend geval de regering nog geen besluit heeft goedgekeurd tot instelling van de beschermingsprocedure;

Overwegende dat de bezwaarschriften die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek als volgt kunnen samengevat worden:

- aantasting van de centrale zone van het huizenblok (binnenterrein van het huizenblok);
- toename van de hinder voor de buurtbewoners;
- opstopping van de Woluwelaan;
- verlies van de sociale, gezellige en didactische belangen van de site;
- aantasting van een moerasbosje met hoogbiologische waarde, van een groene long;
- aantasting van de nabije beschermde site;
- aanleg van bovengrondse parkeerplaatsen;
- ondoordringbaar maken van de site hetgeen overstromingen zou veroorzaken op de aangrenzende terreinen;
- vernieling van een natuurlijk stormbekken in de vallei;
- aantasting van de leefkwaliteit van de buurtbewoners;
- vernieling van het groen en blauw netwerk voorzien door het GewOP;
- verdwijnen van een pleisterplaats voor de trekvogels;

Overwegende dat het ontwerp voorzien is op een terrein van ongeveer 56 are ingesloten binnen een geheel van reeds bebouwde eigendommen;

Overwegende dat het gaat om een privaat terrein en niet om een openbare site toegankelijk voor het publiek;

Overwegende dat het GBP het binnenterrein van het huizenblok definieert als "de ruimte achter de bouwdiepte zoals die bepaald is bij bijzonder bestemmingsplan of, bij ontstentenis daarvan bij gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening";

Overwegende dat in voorkomend geval er een BBP bestaat en dat het ontwerp zal gelegen zijn in de bouwzone bepaald door voormeld document;

Overwegende daarom dat het ontwerp niet zal gelegen zijn in het binnenterrein van het huizenblok maar wel binnen een bebouwbare zone;

Overwegende dat bij de goedkeuring van het GBP, het ontwerp niet werd bestemd binnen een groengebied noch binnen een groengebied met hoogbiologische waarde, maar binnen een bebouwbare zone;

Overwegende dat de regering geen besluit heeft goedgekeurd tot instelling van de beschermingsprocedure voor de site;

Overwegende dat kaart 5 van het GewOP een groene wandeling voorziet dat het terrein van het ontwerp doorkruist;

Overwegende daarentegen dat kaart 5 van het GewOP op de plaats van het ontwerp geen aan te leggen groene ruimte voorziet;

Overwegende dat men er moet aan herinneren dat het GewOP een indicatieve waarde heeft, hetgeen impliceert dat de openbare overheden er in principe kunnen van afwijken in het kader van de goedkeuring van andere plannen en programma's, maar dat daarentegen de overheden die moeten beslissen over de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en van verkavelingsvergunningen, niet gebonden zijn door deze indicatieve bepalingen, behalve voor bepaalde uitzonderingen gebonden aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende daarentegen dat bij toepassing van het GBP en het BBP, plannen met een verordenende waarde en die bindend zijn voor de overheid, het betrokken perceel bebouwbaar is;

Overwegende dat de verzoekster tijdens de hoorzitting wijzigingsplannen heeft voorgelegd met een verbetering van de aanleg van de omgeving van het ontwerp;

Overwegende dat deze wijziging werd gerealiseerd in functie van de kritiek van de overlegcommissie en van de bezwaarschriften geuit tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de verzoekster voorstelt dat de geplande gebouwen zouden geïntegreerd worden in een groene ruimte, toegankelijk voor het publiek, in het verlengde van de groene ruimten gelegen in de nabijheid van de site;

Overwegende dat de verzoekster voorstelt dat langs de gebouwen talrijke bomen worden geplant, dat er een watervlak van ongeveer 300 m² wordt aangelegd en tevens voetwegen toegankelijk voor het publiek;

Overwegende dat inzake het bestaand watervlak, de verzoekster bijgevolg voorstelt dat het ontwerp niet leidt tot de verwijdering van het water op de site, maar integendeel de heraanleg voorziet van het bestaand vochtig gebied in een ruim watervlak van ongeveer 300 m² op dezelfde plaats;

Overwegende dat volgens de verzoekster de voorgestelde verbeteringen er overigens zouden toe leiden dat de landelijke omgeving van de beschermde hoeve Hof-ten-Berg niet ontwricht geraakt;

Overwegende dat de verzoekster voorstelt om de daken van de twee gebouwen in te richten als groene daken (vetkruid) hetgeen moet leiden tot het behoud van een algemeen groen kader voor de buurtbewoners van de omgevende gebouwen;

Overwegende dat de verzoekster in dit kader tevens voorstelt om al de oorspronkelijk geplande bovengrondse parkeerplaatsen te verwijderen;

Overwegende dat er inzake de vrijwaringszone van de hoeve Hof-ten-Berg moet aan herinnerd worden dat het gaat om een bouwterrein, dat het ontwerp in overeenkomst is met het BBP en dat de geplande gebouwen zich volkomen integreren in het stedenbouwkundig kader van de wijk waar het overgrote deel van de gebouwen kantoor- en woongebouwen zijn met ongeveer dezelfde afmetingen als dat van het ontwerp;

Overwegende dat het ontwerp zich tevens integreert in de omgeving inzake de gebruikte materialen;

Overwegende dat inzake het systematisch karakter van de esthetiek van de gevels van de geplande gebouwen vermeld door de overlegcommissie, men er moet aan herinneren dat de integratie van een ontwerp binnen een bepaalde omgeving meer bepaald beoordeeld wordt ten aanzien van de kenmerken van de wijk binnen dewelke het ontwerp zich vestigt;

Overwegende dat in voorkomend geval, de omgevende gebouwen aanzienlijke afmetingen hebben en beschikken over symmetrische en regelmatige gevels;

Overwegende dat de wijzigingen die de verzoekster voorstelt aan te brengen aan het oorspronkelijk voorgelegd plan, de volgende zijn:

- behoud en planten van talrijke bomen op de site;
- inrichting van een ruim watervlak op de site;
- verplaatsing met twee meter van het appartementsgebouw "Victoria" binnen het bouwgebied van het BBP en dit om de aanleg mogelijk te maken van een watervlak van ongeveer 300 m²;
- verwijdering van 17 bovengrondse parkeerplaatsen;
- aanleg van een voetweg achteraan de site en plaatsen van "beton-gras tegels" voor het gebouw "Victoria";
- aanleg van groene daken voor de geplande gebouwen;

Overwegende dat deze wijzigingen worden voorgesteld om tegemoet te komen aan de bezwaren ten aanzien van de oorspronkelijke plannen door de overlegcommissie en de reclamanten;

Overwegende dat deze verbeteringen geen gevolgen hebben voor het oorspronkelijk voorwerp van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, met name de bouw van twee appartementsgebouwen met in totaal 34 appartementen;

Overwegende dat afgezien van de dakbedekking die verbeterd zal worden (groen dak), de bouwwerken identiek blijven op architecturaal vlak (afmetingen, hoogte, concept van de gevels enz.);

Overwegende dat de verplaatsing van het gebouw « Victoria » aanvullend is omdat deze betrekking heeft op minder dan twee meter en gelegen is binnen het bouwgebied zelf, voorzien door het BBP;

Overwegende tenslotte dat het aanvullend karakter van de andere voorgestelde verbeteringen vaststaat omdat deze enkel betrekking hebben op de aanleg van de omgeving van het ontwerp;

Overwegende bijgevolg dat het wijzigingsplan voorgelegd door de verzoekster beantwoordt aan de drie cumulatieve voorwaarden vervat in artikel 19 van het BWRO;

Overwegende dat de regering bijgevolg de wijzigingsplannen goedkeurt voorgelegd door de verzoekster;

Overwegende dat de verzoekster gevraagd heeft om gehoord te worden en dat de hoorzitting, voorzien bij artikel 171 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, heeft plaatsgevonden op 9 mei 2006;

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Besluit:

Artikel 1. Het beroep, ingediend bij de Regering door de maatschappij LEYSTERDAEL op 12 april 2006 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe van 10 mei 2005 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van twee gebouwen met elk 17 appartementen en 27 ondergrondse parkeerplaatsen evenals 17 bovengrondse parkeerplaatsen, Woluwelaan te Sint-Lambrechts-Woluwe, is ontvankelijk.

De stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de plannen nr. B02 tot B nr. 09, daterende van 16 augustus 2004 (voor de gebouwen 1 en 2) en voor het plan nr. B01 daterende van 14 juli 2005 op voorwaarde dat het bestaande vochtig gebied het huidig hydrogeologisch netwerk versterkt en heraanlegt conform de landschapsstudie opgenomen na pagina 6 van de aanvullingen op het effectenverslag betreffende de omgeving, daterende van de maand augustus 2005".

Dat is de bestreden handeling;

Overwegende dat de NV LEYSTERDAEL, die de bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen, bij een verzoekschrift dat is ingediend op 11 december 2006 vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding; dat er grond is om het verzoek tot tussenkomst in te willigen;

Overwegende dat de verzoekers een tweede middel ontleen aan schending van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 houdende vaststelling van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), en meer in het bijzonder van de artikelen 150 en 151, 169 tot 174 en 191 ervan, schending van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) en inzonderheid schending van algemeen voorschrift 0.5 ervan, alsook aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling en aan machtsoverschrijding;

dat ze stellen dat de volgende wijzigingen zijn aangebracht in het project met toepassing van artikel 191 van het BWRO:

- "wat het project zelf betreft: het gebouw "Victoria" is enkele meters verplaatst; buiten zijn er geen parkeerplaatsen meer; de daken zijn gewijzigd (ingegroende daken);
- onmiddellijke omgeving van het project: aanleg van de omgeving van de gebouwen om ervoor te zorgen dat ze in de groene omgeving passen en aansluiten op de aangrenzende gebieden; omvorming van de waterplas en het bestaande vochtige gebied tot één waterplas van ongeveer 300 m²; aanleg van een voetweg

aan de achterkant van het terrein en het leggen van grasbetonstenen vóór het gebouw "Victoria";

dat ze aanvoeren dat zulke wijzigingen substantieel zijn en de aard zelf van het ontwerp van de oorspronkelijk ingediende aanvraag om stedenbouwkundige vergunning wijzigen; dat ze aldus opmerken dat in het bijzonder de waterplas en het vochtige gebied, die aanvankelijk plaats moesten ruimen voor 17 parkeerplaatsen in de openlucht, voortaan behouden en versterkt worden, zonder dat noch zij, noch de adviesinstanties zich hebben kunnen uitspreken over de aanlegmaatregelen die daarvoor zijn gepland; dat ze in verband met de buitenkant van de gebouwen vaststellen dat de parkeerplaatsen verdwijnen, dat de kleur wordt gewijzigd en dat de gebouwen 2 meter dichterbij elkaar komen te liggen, wat de indruk van een "klomp" of een "blok" die volgens hen door de nieuwe gebouwen zal ontstaan, versterkt; dat ze voorts aanvoeren dat de houder van de bestreden handeling, bij brief van 11 juli 2006, een gewijzigd plan van aanleg heeft ingediend, waarvan men niet weet of het in aanmerking is genomen door de verwerende partij, noch of het al dan niet onverbreekelijk deel uitmaakt van de bestreden handeling; dat ze derhalve van oordeel zijn dat artikel 191 van het BWRO, gelet op de aangebrachte wijzigingen, niet van toepassing kon zijn;

Overwegende dat de verwerende partij erop wijst dat de tussenkomende partij, tijdens het verhoor in het kader van haar beroep bij de regering, wijzigingsplannen heeft ingediend die voorzien in een verbetering van de aanleg van de naaste omgeving van de ontworpen gebouwen en die gebaseerd zijn op de kritiek van de overlegcommissie en de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek waren geuit; dat ze stelt dat zowel de bestreden handeling als het administratief dossier bepalen dat de drie voorwaarden genoemd in artikel 191 van het BWRO moeten worden vervuld en dat ze aanvoert dat aldus niets is gewijzigd aan de omvang van de gebouwen, de hoogte ervan, het architectonische karakter ervan, de behandeling van de gevels, enz.; dat ze aanvoert dat, zoals zou blijken uit de motivering van de bestreden handeling, de in het project genoemde wijzigingen bijkomstig zijn, niets afdoen aan het ontwerp van de aanvraag en bedoeld zijn om tegemoet te komen aan de bezwaren waartoe de oorspronkelijke plannen aanleiding gaven;

Overwegende dat de tussenkomende partij aanvoert dat de wijzigingen die in de oorspronkelijk ingediende plannen zijn aangebracht voldoen aan de drie voorwaarden gesteld in artikel 191 van het BWRO, doordat:

- a. de wijzigingen bedoeld zijn om tegemoet te komen aan de bezwaren tegen de oorspronkelijke plannen, zoals:
- het te grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen: de parkeerplaatsen buiten zijn geschrapt uit de plannen;
 - de landschapsarchitectuur van de directe omgeving van het project die als middelmatig wordt bestempeld: in de gewijzigde plannen wordt ingegaan op een kwalitatief hoogstaande inrichting van de omgeving, met veel bomen en andere beplantingen, met een grote waterplas, voetwegen, enz.; om meer plaats te laten voor de aanleg van de waterplas en de naaste omgeving is het gebouw "Victoria" een beetje verplaatst, maar blijft het binnen de grenzen van het bebouwbare gebied;
 - volgens de overlegcommissie is het schrappen van een waterplas van meer dan 100 m² in tegenspraak met voorschrift 0.4 van het GBP: los van de vraag of het bestaande moerasgebied beschouwd moet worden als een waterplas in de zin van het GBP, hebben de gewijzigde plannen tot doel dat bezwaar te ondervangen door in een waterplas te voorzien, waarvan de aanleg wordt toegelicht in de aanvulling op het milieu-effectrapport; de tussenkommende partij verklaart dat het huidige moerasgebied niet natuurlijk is, daar het waterpeil gecontroleerd wordt door een monnik;
 - de kwaliteit van het leefmilieu ter plaatse: hoewel het project geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het leefmilieu ter plaatse en met zo strikt mogelijke inachtneming van de geldende plannen van aanleg in het landschap wordt ingepast, dragen de voorgestelde wijzigingen toch meer bij tot een optimale bescherming van de ecologische en milieukekenmerken van het landschap;
 - aantasting, volgens de overlegcommissie, van de hydrogeologische kenmerken ter plaatse: de aanleg van een waterplas en het aanbrengen van grasbetonstenen en groene daken zijn bedoeld om tegemoet te komen aan dat bezwaar door de impact van het project op de afvloeiing van het water te verminderen; om meer plaats te laten voor de aanleg van een waterplas en van de directe omgeving, wordt het gebouw Victoria enigszins verschoven, maar blijft het binnen de grenzen van de bebouwbare zone;
- b. de wijzigingen geen invloed hebben op het ontwerp van de oorspronkelijke aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning, namelijk de bouw van twee flatgebouwen voor in totaal 34 flats en 54 ondergrondse parkeerplaatsen; behalve de dakbedekking, die zou worden verbeterd (groen dak), blijven de gebouwen volgens haar helemaal gelijk op architecturaal gebied (omvang, hoogte, behandeling van de gevels, enz.);
- c. de wijzigingen bijkomstig zijn: de verplaatsing van het gebouw Victoria is, volgens de tussenkommende partij, bijkomstig, aangezien het gebouw minder dan 2 meter verschoven wordt en binnen de bouwstrook blijft; ze voert voorts aan dat

het bijkomstige van de andere voorgestelde verbeteringen vaststaat, aangezien die verbeteringen alleen betrekking hebben op de aanleg van de naaste omgeving van het project, een nevenaspect van het oorspronkelijke project;

dat ze subsidiair stelt dat de vraag of de wijzigingen van het project al dan niet beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 191 van het BWRO een feitenkwestie is die wordt overgelaten aan de beoordeling van de bevoegde overheid en dat de verzoekers in geen enkel opzicht aantonen dat de overheid, die over de opportuniteit beslist, een kennelijke fout zou hebben begaan of dat haar beslissing op dat punt niet uitdrukkelijk gemotiveerd zou zijn;

Overwegende dat artikel 191 van het BWRO als volgt luidt:

- " De overheid waarbij een vergunningsaanvraag is ingediend of één van de in dit hoofdstuk bedoelde beroepen is ingesteld, kan voorwaarden opleggen die wijzigingen impliceren van de plannen die tot staving van de aanvraag zijn ingediend.
In dit geval, voor zover de wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet aantasten, van bijkomstig belang zijn en tegemoet komen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen of de afwijkingen van de aanvraag, bedoeld in de artikelen 153, § 2, en 155, § 2, willen doen schrappen, zonder eventueel afbreuk te doen aan het voorwerp van de aanvraag, kan de vergunning worden afgegeven vanaf de ontvangst van de wijzigingen zonder deze terug te moeten onderwerpen aan de behandelingsprocedure waartoe de aanvraag aanleiding gaf";

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat de bestreden handeling en de tussenkomenende partij aanvoeren, het bijkomstige karakter van de wijzigingen van het project niet kan worden afgeleid uit de omstandigheid dat de wijzigingen alleen betrekking hebben op de aanleg van de directe omgeving, aangezien die directe omgeving, zoals in het onderhavige geval, belangrijk kan zijn voor de beoordeling van het project in zijn geheel; dat het bijkomstige karakter van de wijzigingen concreet moet worden bekeken;

Overwegende dat volgens het deskundigenverslag van de heer LAFFINEUR, dat is opgemaakt in opdracht van de aanvrager van de vergunning, het vochtige gebied, dat een permanente poel van meer dan 100 m² omvat, in het oorspronkelijke project verdween; dat daartegen veel kritiek is gekomen zowel tijdens het openbaar onderzoek, als van de geraadpleegde adviesinstanties (KCML, overlegcommissie, gemachtigde ambtenaar); dat de vergunning is geweigerd door het college van burgemeester en schepenen, in het bijzonder omdat afbreuk zou worden gedaan aan de hydrogeologische kenmerken van het landschap; dat, in het kader van het beroep tegen de weigering van de vergunning, de vergunningaanvrager de plannen heeft gewijzigd om te voldoen aan de bezwaren waarop het oorspronkelijke project was gestuit; dat het aldus gewijzigde

project de oorspronkelijk geschrapte poel niet alleen handhaaft, maar zelfs omvormt tot een grote waterplas van om en bij de 300 m² om de poel te "revitaliseren";

Overwegende dat, gesteld dat de andere wijzigingen van het project als bijkomstig kunnen worden bestempeld, wat alvast kan worden betwijfeld wat het schrappen van de 17 parkeerplaatsen in de openlucht betreft, zulks niet het geval is met de aanleg van een waterplas van 300 m², gelet op de ligging van de omstreden percelen binnen het gebied ter bescherming van de hoeve Hof-ten-Berg en de zeer sterke kritiek op het oorspronkelijke project waarin de oorspronkelijke poel verdween, een kritiek die vooral uitging van de KCML; dat de aanleg van de directe omgeving, die erin bestaat opnieuw een waterplas aan te leggen, de oppervlakte daarvan te verdrievoudigen en de natuurlijke kenmerken van de oorspronkelijke poel zodoende gedeeltelijk verloren te laten gaan, aldus niet als een bijkomstige wijziging van het oorspronkelijke project kan worden bestempeld; dat noch de overlegcommissie, noch de KCML, noch de aanwonenden die tijdens het openbaar onderzoek geen kennis hebben kunnen nemen van het aanvullende milieu-effectrapport, zich hebben kunnen uitspreken over die tweede mogelijkheid die grote wijzigingen van de hydrogeologische, ecologische en stedenbouwkundige kenmerken van het landschap inhoudt; dat het middel in dat opzicht ernstig is;

Overwegende dat de verzoekers een derde middel ontleen aan schending van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004, waarbij het BWRO is aangenomen en in het bijzonder van de artikelen 64, 150, 151, 155 en 174 ervan, schending van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering waarbij het bijzonder bestemmingsplan nr. 40bis "Hof-ten-Berg" is aangenomen en meer in het bijzonder artikel 13 ervan, aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling en aan machtsoverschrijding; dat ze erop wijzen dat algemeen voorschrift nr. 13 van het bijzonder bestemmingsplan inzonderheid bepaalt: "Er zal voorzien worden: 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloer oppervlakte voor residentiële gebouwen (...)"; dat ze opmerken dat het omstreden project 54 parkeerplaatsen omvat voor een bruto bebouwde oppervlakte van 7.751 m² en voor een woonoppervlakte van 6.118 m²; dat ze aanvoeren dat, tenzij een afwijking van het BBP wordt verkregen, wat noch is aangevraagd, noch is toegekend door de bestreden handeling en waarover trouwens geen openbaar onderzoek is gehouden, het omstreden project 77 of op zijn minst 61 parkeerplaatsen had moeten omvatten en niet slechts 54 parkeerplaatsen; dat ze daaruit opmaken dat het omstreden project kennelijk in strijd is met het BBP;

Overwegende dat de verwerende partij het belang bij het middel betwist, aangezien de verzoekende partijen noch aanvoeren dat ze in één van de twee

geplande gebouwen willen wonen, noch aanvoeren dat er een bijzonder parkeerprobleem in de wijk is, zodat de verwerende partij zich afvraagt in welk opzicht de verzoekers nadeel zouden kunnen ondervinden doordat, ook al zou het middel in rechte juist zijn, *quod non*, het toegestane project slechts 54 nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen omvat en niet meer; dat ze "ten overvloede" aanvoert dat in algemeen voorschrift nr. 13 van BBP nr. 40bis alleen de wens wordt geuit dat het oorspronkelijke project in een bepaald aantal parkeerplaatsen voorziet; dat ze erop wijst dat de 17 bovengrondse parkeerplaatsen uit het toegestane project zijn geschrapt precies om tegemoet te komen aan het bezwaar tegen de geplande bovengrondse parkeerplaatsen dat inzonderheid geopperd werd door degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hadden ingediend; dat ze overigens van oordeel is dat de ligging van de geplande gebouwen in de buurt van een erf parkeermogelijkheid kan bieden voor op zijn minst zeven voertuigen, als het voormelde voorschrift nr. 13 van rechtswege zou moeten gelden; dat ze voorts wijst op de gedragslijn vervat in circulaire nr. 18 van 12 december 2002 betreffende de beperking van het aantal parkeerplaatsen, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 11 februari 2003, en waaruit de algemene regel blijkt dat om de autodruk te verlagen, sindsdien één parkeerplaats per woning met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² als criterium moet worden genomen; dat ze vaststelt dat in het onderhavige geval, aangezien het project betrekking heeft op de bouw van 34 flats, de toepassing van het voormelde criterium tot de conclusie leidt dat 34 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, een voorwaarde die in het onderhavige geval wordt vervuld; dat ze aanvoert dat, zoals aangegeven in de aanhef van die circulaire, die circulaire de administratieve overheid duidelijk maakte hoe artikel 3 van het BWRO, voor het parkeren van voertuigen, moet worden toegepast, een artikel dat overigens door de verzoekers zelf wordt aangevoerd en waarin staat dat bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen "de administratieve instanties alles in het werk (stellen) om de sociale en economische vooruitgang met de kwaliteit van het leven te verzoenen, en de inwoners van het Gewest ervan te verzekeren dat een harmonieuze ordening in acht wordt genomen"; dat ze aanvoert dat, aangezien die circulaire van latere datum is dan BBP nr. 40bis en aangezien in die circulaire aan de administratieve overheid wordt uitgelegd welke betekenis aan een wetsbepaling moet worden gegeven, de verzoekers wel moeten weten dat die circulaire belangrijk is;

Overwegende dat de tussenkomende partij de verzoekers voorwerpt dat ze niet uitleggen hoe ze de "brutovloeroppervlakte", zoals die in het BBP is gedefinieerd, hebben berekend, en van oordeel is dat in die omstandigheden de door hen aangevoerde onwettigheid niet op ernstige wijze aangetoond is; dat ze hoe dan ook stelt dat de verzoekers geen belang hebben bij het middel, aangezien,

als de bestreden handeling op die grond vernietigd wordt, dat dus zou betekenen dat meer parkeerplaatsen zouden moeten worden aangelegd als een nieuwe stedenbouwkundige vergunning zou worden afgegeven; dat ze de aandacht er weer op vestigt dat de indieners van een bezwaarschrift en de overlegcommissie van oordeel waren dat het te grote aantal parkeerplaatsen nadelig was en meent dat, als de verzoekers ontvankelijk waren in het aanvoeren van het onderhavige middel, dat in tegendeel zou betekenen dat een vermindering van het aantal parkeerplaatsen nadelig voor hen is; dat ze aanvoert dat de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in het geplande gebouw geen voordeel zou opleveren voor de verzoekers, aangezien het om ondergrondse parkeerplaatsen gaat; dat ze opmerkt dat bovendien, wat de tweede verzoeker betreft, die in de Théodore De Cuypergaarde woont, een groter aantal parkeerplaatsen zou betekenen dat er meer auto's door zijn straat komen en dat, wat de eerste en de derde verzoeker betreft, die in de Hof ten Berggaarde wonen, het aantal parkeerplaatsen die in het geplande gebouw zouden komen, geen invloed kan hebben op hun situatie, aangezien de Hof ten Berggaarde een doodlopende straat is; dat ze tot de conclusie komt dat de verzoekers geen enkel profijt of voordeel kunnen halen uit de nietigverklaring van de bestreden handeling op basis van dat middel;

Overwegende dat uit het aanvullende milieu-effectrapport, dat in augustus 2005 bij het stedenbouwkundig college is ingediend, blijkt dat de totale oppervlakte van de toegestane gebouwen 7.751 m² en de woonoppervlakte 6.118 m² bedraagt;

Overwegende dat artikel 13 van het BBP nr. 40bis betreffende de wijk van de hoeve Hof-ten-Berg inzonderheid bepaalt: "Er zal voorzien worden: 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloer oppervlakte voor residentiële gebouwen"; dat hoewel het juist is, zoals de verwerende partij opmerkt, dat in die bepaling van het BBP nr. 40bis de woorden "zal worden" voorkomen, terwijl er in de andere artikelen van het plan krachtiger bewoordingen worden gebruikt, daaruit echter niet mag worden opgemaakt dat artikel 13 slechts een verzoek en geen voorschrift zou zijn; dat de bewoordingen "er zal voorzien worden" geen verzoek maar een bevel inhouden; dat een bepaling zonder regelgevende waarde niet thuishoort in een verordening; dat bijgevolg, in geval van twijfel over de betekenis van een artikel in een verordening, dat artikel de betekenis moet krijgen die zijn aanwezigheid in een verordening wettigt; dat artikel 13 van het BBP nr. 40bis dus begrepen moet worden als een verplichting betreffende de ratio tussen de brutovloeroppervlakte en het aantal parkeerplaatsen;

Overwegende dat er op grond van die verplichting en gelet op de vloeroppervlakten van de geplande gebouwen 77 of 61 parkeerplaatsen hadden moeten worden gepland, al naargelang men zich op de totale oppervlakte van de gebouwen of op de woonoppervlakte baseert; dat er echter maar 54 parkeerplaatsen gepland zijn; dat de verwerende partij weliswaar stelt dat, doordat de geplande gebouwen in de naaste omgeving van erven komen te liggen, daar op zijn minst zeven voertuigen zouden kunnen parkeren, dat die zeven parkeerplaatsen echter op de openbare weg liggen en niet op het eigendom waar de omstreken gebouwen moeten komen; dat zulke parkeerplaatsen niet mogen worden meegerekend om te beoordelen of de ratio tussen de brutovloeroppervlakte en het aantal parkeerplaatsen opgelegd bij artikel 13 van BBP nr. 40bis in acht wordt genomen; dat die bepaling immers vervat is in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk plan van aanleg en betrekking heeft op "garages"; dat de gemeentelijke overheid door dat voorschrift ervoor heeft willen zorgen dat de geplande gebouwen zo worden ingericht dat de bewoners ervan over voldoende parkeerplaatsen beschikken en dat er nog niet meer openbare weg wordt ingenomen als er nieuwe gebouwen worden opgetrokken; dat de garages, waarvan het te bouwen aantal afhangt van de oppervlakte van de op te trekken gebouwen, dus parkeerplaatsen zijn op het privé-eigendom waarop het vastgoedproject wordt uitgevoerd; dat het gaat om parkeerplaatsen die uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners van de toekomstige gebouwen en waarvan het aantal afhangt van het te verwachten aantal bewoners dat wordt berekend op basis van de oppervlakte van de gebouwen in kwestie; dat het feit dat de parkeerplaatsen, genoemd in artikel 13 van BBP nr. 40bis, op de private, te bebouwen eigendommen moeten komen en niet op de openbare weg mogen liggen, ook af te leiden is uit het tweede lid van die bepaling; dat in dat tweede lid immers staat: "De gevels der gebouwen met garage op het gelijkvloers en op de eerste verdieping zullen ontworpen en uitgevoerd worden zodanig dat de auto's vanuit elk observatiepunt aan het zicht van buitenaf onttrokken worden (bijvoorbeeld door het gebruik van claustras)"; dat uit dit lid blijkt dat de garages die luidens artikel 13 van het BBP nr. 40bis moeten worden opgericht, gelegen moeten zijn op de private eigendommen waarop de gebouwen komen en die, in de gevallen genoemd in het tweede lid, niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg; dat het daarentegen niet gaat om de parkeerplaatsen op de openbare weg; dat parkeerplaatsen op de openbare weg door iedereen mogen worden gebruikt en niet uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners van de aangrenzende panden; dat het bestaan van zulke openbare parkeerplaatsen dus helemaal niet garandeert dat de bewoners van de op te trekken gebouwen over voldoende garages zullen beschikken; dat het meetellen van parkeerplaatsen op de openbare weg, om te beoordelen of de ratio tussen de brutovloeroppervlakte en het aantal parkeerplaatsen in acht is genomen, daarentegen

betekent dat een grotere inname van de openbare weg wordt toegestaan, wat de gemeentelijke overheid met artikel 13 van BBP nr 40bis heeft willen verhinderen;

Overwegende, wat de door de verwerende partij aangehaalde circulaire betreft, dat het voldoende is erop te wijzen dat die vernietigd is bij een arrest nr. 164.853 van de Raad van State van 16 november 2006; dat artikel 3 van het BWRO geen enkel voorschrift bevat waaruit voldoende duidelijk zou kunnen worden afgeleid dat artikel 13 van het BBP, al was het maar impliciet, zou zijn opgeheven;

Overwegende, wat het belang van de verzoekers bij het middel betreft, dat de nietigverklaring van de omstreden beslissing, in tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partij aanvoeren, hun een voordeel zou kunnen opleveren, aangezien de inachtneming van artikel 13 van het BBP nr. 40bis niet noodzakelijk inhoudt dat de verwerende partij meer parkeerplaatsen moet aanleggen; dat ze ook kan inhouden dat de oppervlakte van de toekomstige gebouwen kleiner moet worden; dat de verzoekers zich in dat verband, precies als gevaar voor ernstige nadelen die zij zouden kunnen ondervinden, beroepen op de negatieve gevolgen die het omstreden project zou kunnen hebben voor hun milieu, inzonderheid wegens de omvang van de toegestane gebouwen; dat bovendien de derde verzoeker in zijn bezwaarschrift van 30 maart 2005, dat hij had ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, heeft gevorderd dat het vellen van bomen op het terrein waar het project gepland is en dat in het gebied ter bescherming van een beschermd goed ligt, tot het minimum wordt beperkt; dat een beperking van de oppervlakte van de geplande gebouwen een grotere bescherming van de bestaande groene ruimte op het terrein in kwestie en dus van de onmiddellijke omgeving van de verzoekers kan inhouden; dat zij er dus belang bij hebben het onderhavige middel aan te voeren, aangezien in geval van schorsing en later in geval van nietigverklaring van de genomen beslissing, daaruit zou kunnen voortvloeien dat de toekomstige gebouwen naast hun eigendom kleiner moeten worden; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat de verzoekers een vierde middel inzonderheid ontleen aan schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en in het bijzonder aan schending van de artikelen 2 en 3 ervan; dat ze erop wijzen dat de bezwaarschriften die in het kader van het openbaar onderzoek zijn ingediend, inzonderheid als volgt luiden:

" Afvalwaterproblematiek

Er moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat het terrein ondoordringbaar wordt, tenzij men hoeveelheden water die als een overstroming kunnen worden bestempeld naar de aanpalende percelen laat afvloeien.

Dat is dus een grondige reden om ervoor te zorgen dat de toekomstige gebouwen zo weinig mogelijk grond in beslag nemen, dat de parkeerplaatsen - die

bovengronds gepland zijn, maar onder de geplande gebouwen zouden moeten komen - geen ondoorlaatbare bodem krijgen, maar dat de bouwtechnieken van die aard zijn dat ze elk gevaar voor wateroverlast op de aanpalende percelen in het vervolg kunnen voorkomen";

dat ze van oordeel zijn dat de bezwaren in dat verband des te meer gerechtvaardigd waren daar de grondwaterspiegel op die plaats precies onder de grondoppervlakte ligt, zoals voldoende zou blijken uit het vochtige gebied en de natuurlijke waterplas; dat ze erop wijzen dat er trouwens zeer vaak overstromingen in de omgeving zijn en gewag maken van de zeer recente overstromingen van het Woluwe Shopping Center en de vaak onbruikbare tunnels van de Woluwelaan; dat ze vaststellen dat daarover niets wordt gezegd in de akte;

Overwegende dat de verwerende partij opmerkt dat de bestreden handeling zelf een samenvatting bevat van de punten die de bezwaarden in hun bezwaarschriften hebben aangehaald en dat daarop duidelijk wordt geantwoord, zodat men kan begrijpen waarom de vergunning is toegekend op voorwaarde dat het project wordt gewijzigd, precies om te beantwoorden aan de bezwaren die de overlegcommissie en de indieners van de bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek tegen de oorspronkelijke plannen hebben gemaakt;

Overwegende dat de tussenkomende partij eerst opmerkt dat het bestreden besluit niet behoefde in te gaan op de feiten die zijn aangevoerd in het verzoekschrift tot schorsing, zoals die betreffende de grondwaterspiegel, het vochtige gebied, de regelmatige overstromingen van de omgeving en die niet zijn aangevoerd in het kader van het openbaar onderzoek; dat, in verband met de gegevens vervat in de bezwaarschriften die in het kader van het openbaar onderzoek zijn ingediend, zij van oordeel is dat daarop wordt geantwoord in de bestreden handeling, waarin erop gewezen wordt dat de ligging en de omvang van de gebouwen bepaald worden door het BBP en dat het gewijzigde project voorziet in het weglaten van de bovengrondse parkeerplaatsen en in het aanbrengen van betongrastegels en groene daken;

Overwegende dat de verwerende partij weliswaar niet verplicht was om te antwoorden op alle bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek waren geuit, maar wel moest uitleggen waarom het project van de tussenkomende partij aanvaardbaar was; dat in dat verband essentieel was dat de aanwonenden konden begrijpen waarom de verwerende partij heeft geoordeeld dat hun eigendom gevrijwaard zou blijven van overstromingen; dat ofschoon het overstromingsgevaar dat door de indieners van de bezwaarschriften was aangevoerd onder meer te maken had met het ondoordringbaar maken van de parkeerplaatsen buiten en de ongerustheid van de indieners van de bezwaarschriften op dit punt wordt

weggenomen door het schrappen van die parkeerplaatsen, dat de verwerende partij evenwel slechts gedeeltelijk aan hun bezwaar is tegemoetgekomen; dat hun bezwaar immers ruimer was en betrekking had op het ondoordringbaar maken van het terrein, dat niet alleen te wijten zou zijn aan de aanleg van parkeerplaatsen buiten, maar ook aan het optrekken van de twee gebouwen; dat het op dit punt niet duidelijk is in welk opzicht de antwoorden van de verwerende partij, die door de tussenkommende partij zijn aangehaald, voor de verzoekers zouden verhelderen waarom de verwerende partij heeft geoordeeld dat het gewijzigde project overstromingen van de aanpalende eigendommen zou kunnen verhinderen die te maken zouden kunnen hebben met het feit dat het terrein door het optrekken van de twee gebouwen ondoordringbaar wordt; dat het middel in dat opzicht ernstig is;

Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoekers aanvoeren dat hun gebouwen respectievelijk nauwelijks enkele meters van de plaats vandaan liggen waar de twee geplande gebouwen zouden komen, alsook van de beschermde hoeve Hof-ten-Berg en het gebied ter vrijwaring van die hoeve; dat ze onder meer hekelen dat de bestaande natuurlijke omgeving door het omstreden project wordt aangetast; dat ze de aandacht vestigen op de kenmerken van die halfnatuurlijke ruimte die onder meer een bosgebied en een vochtig gebied omvat:

- bosgebied met heesters die vaak voorkomen in vochtige gebieden (wilg en zwarte els), alsook gewone esdoorn, es, populier, gewone vlier en nitrofiële soorten;
- vochtig gebied vol bomen (wilg en zwarte els) en een stagnerende waterplas bedekt met eendenkroos en omgeven door grote paardenstaart, naast talrijke dode bomen die zeer interessant zijn voor de biodiversiteit;
- dat ze onderstrepen dat de ecologische rijkdom van de bestaande natuurlijke omgeving zowel is betoond door de KCML als door de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening; dat ze overigens laken dat het gebied ter vrijwaring van de beschermde hoeve Hof-ten-Berg door het verdwijnen van het bosgebied fundamenteel wordt aangetast, terwijl dat gebied, samen met het moestuingebied, het enige landschapselement is dat de beschermde hoeve nog met haar oorspronkelijke landelijke omgeving verbindt; dat ze van oordeel zijn dat hun leefmilieu daardoor fundamenteel wordt aangetast;

Overwegende dat de verwerende partij opmerkt dat de terreinen waarop het project zou worden uitgevoerd weliswaar werkelijk binnen het gebied ter vrijwaring van de beschermde hoeve Hof-ten-Berg liggen, maar dat tussen dat beschermde gebouw en dat terrein een flatgebouw staat dat het uitzicht dat men aan weerskanten zou kunnen hebben grotendeels belemmert; dat ze erop wijst dat uit de

foto's die de verzoekers tot staving van hun vordering tot schorsing hebben overgelegd, blijkt dat de gebouwen van de verzoekers zelf tussen de beschermde hoeve Hof-ten-Berg en het terrein van het bestreden project liggen; dat ze aanvoert dat er hoe dan ook een vrij hoge blinde muur blijft staan die het achterste gedeelte van het perceel van de beschermde hoeve afsluit van de moestuinen die zich uitstrekken tussen die hoeve en het terrein waarop de geplande gebouwen zouden komen; dat ze voorts opmerkt dat, in tegenstelling tot voor het bestaande flatgebouw dat in de buurt van de beschermde hoeve is gebouwd en op hetzelfde niveau als die hoeve ligt, dezelfde opmerkingen niet in aanmerking kunnen worden genomen voor de geplande gebouwen die op meer dan 50 meter van de beschermde hoeve en vooral veel lager dan die hoeve komen te liggen, aangezien die hoeve op de helling staat, terwijl de percelen waarop de geplande gebouwen zouden komen veeleer beneden in de vallei liggen; dat ze daaruit besluit dat het project geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het landschap en dat het tot haar recht laten komen van de beschermde hoeve Hof-ten-Berg meer wordt belemmerd door de bestaande bebouwing en blijkbaar door de gebouwen waarin de verzoekers zelf wonen; dat ze voorts opmerkt dat de beschermde hoeve reeds bestond voordat het GBP en het BBP nr. 40bis zijn goedgekeurd, waarbij de omstreden percelen nochtans duidelijk voor woongebouwen werden bestemd; dat ze van oordeel is dat de andere aspecten van het "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" die door de verzoekers worden aangevoerd, in werkelijkheid niets te maken hebben met de uitvoering van de bestreden handeling, maar wel met het feit dat het omstreden terrein, zowel volgens het GBP als volgens het BBP nr. 40bis, bestemd is voor de bouw van flatgebouwen; dat de verwerende partij voorts stelt dat dit in het onderhavige geval des te meer geldt, daar de geplande gebouwen qua volume, architectuur en ligging perfect in de bestaande bebouwde omgeving passen; dat, meer in het bijzonder, wat een vermeende aantasting van de bestaande natuurlijke omgeving betreft die door het project zou ontstaan, de verwerende partij opmerkt dat een perceel dat volgens de plannen van aanleg voor bebouwing bestemd is, niet door de verzoekers kan worden aangevoerd op grond van enig "recht op behoud van een braakliggend of niet-bebouwd perceel"; dat ze bovendien benadrukt dat in de bestreden handeling als voorwaarde voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning wordt geëist dat de naaste omgeving anders wordt ontworpen en dat een grote waterplas van ongeveer 300 m² wordt aangelegd, precies om soortgelijke argumenten zoals die welke de verzoekers heden bij de Raad van State aanvoeren en die vervat zijn in de bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn ingediend, te ondervangen; dat ze, meer in het bijzonder wat het bestaande vochtige gebied betreft, opmerkt dat artikel 1, tweede lid, van de bestreden handeling uitdrukkelijk als voorwaarde stelt dat "het bestaande vochtig gebied het huidig hydrogeologisch netwerk versterkt en heraanlegt

conform de landschapsstudie opgenomen na pagina 6 van de aanvullingen op het effectenverslag betreffende de omgeving, daterende van de maand augustus 2005";

Overwegende dat de tussenkomen partij opmerkt dat het omstreden terrein volgens het GBP gelegen is in een woongebied en dat de geplande gebouwen bovendien in overeenstemming zijn met het BBP, dat op die plaats voorziet in de bouw van flatgebouwen; dat ze stelt dat dit terrein bijgevolg bestemd is voor de bouw van een woongebouw en niet bestemd is om te blijven zoals het is; dat ze daaruit afleidt dat het aangevoerde nadeel veroorzaakt wordt door die plannen van aanleg; dat, zo ook, het nadeel dat wordt ontleend aan het verlies van het uitzicht dat één van de werkelijke bekommelingen van de verzoekers lijkt te zijn, precies voortvloeit uit die omstandigheid en niet uit het geplande gebouw; dat ze bovendien, wat de aard en de omvang van de geplande werkzaamheden betreft, onderstreept dat de geplande gebouwen een soortgelijke aanblik bieden en dito afmetingen hebben als de nabije gebouwen in hetzelfde gebied; dat ze, wat de zogenaamde afbreuk aan de rijkdom van het bestaande natuurlijke milieu betreft, opmerkt dat de verzoekers in hun vordering tot schorsing verschillende opmerkingen hebben overgenomen die gemaakt waren in de adviezen van de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening en de KCML over de rijkdom van het landschap, terwijl de waterplas volgens het geplande project niet meer verdwijnt; dat ze voorts opmerkt dat uit het expertiseverslag dat is opgemaakt naar aanleiding van het opmaken van het aanvullende milieu-effectrapport en dat over de ecologische waarde van het landschap gaat, blijkt dat het milieu op zichzelf beschouwd weliswaar oorspronkelijk is, maar banaal is in de streek gelet op het Neerveldpark, de halfnatuurlijke ruimte Hof Ter Musschen en beboste stukken langs de Woluwelaan; dat ze van oordeel is dat aldus, zelfs als de intrinsieke ecologische waarde van het landschap als belangrijk kan worden bestempeld, het verdwijnen ervan geen grote verandering zal betekenen voor de ecologische waarde van de streek in haar geheel; dat ze, wat ontbossing betreft, stelt dat deze een nadeel zou zijn voor de verzoekers, niet zozeer omdat de ecologische waarde van het landschap verdwijnt, maar meer in het bijzonder omdat het uitzicht wordt aangetast wanneer bomen door gebouwen worden vervangen, maar dat het verliezen van dat uitzicht geen voldoende ernstig nadeel is - gelet op de onmiddellijke nabijheid van andere flatgebouwen die de plaats al een woonkarakter geven - en, hoe dan ook niet veroorzaakt wordt door de stedenbouwkundige vergunning, maar door de plannen van aanleg; dat ze, wat de afbreuk aan het gebied ter vrijwaring van het beschermde landschap Hof-ten-Berg betreft, van oordeel is dat de eventuele schade die de geplande gebouwen aan het beschermde landschap zouden berokkenen, niet kan worden beschouwd als een persoonlijk nadeel dat aan de verzoekers wordt berokkend, omdat ze, gelet op de situeringsplannen en de foto's die bij het verzoekschrift tot schorsing zijn gevoegd,

niet kan geloven dat het oprichten van de gebouwen iets zou veranderen aan de perceptie die de verzoekende partijen van dat beschermd landschap hebben; dat ze stelt dat alleen de eigenaars van Hof-ten-Berg of lokale milieuverenigingen zich eventueel op een nadeel zouden kunnen beroepen;

Overwegende dat de plaats waar de bestreden gebouwen moeten komen, gelegen is in een gebied ter vrijwaring van een beschermd goed, namelijk de hoeve Hof-ten-Berg; dat artikel 237, § 1, van het BWRO, als gevolgen van een bescherming bepaalt dat, om het uitzicht op of vanaf het beschermd goed veilig te stellen, over handelingen en werkzaamheden die van die aard zijn dat ze dat uitzicht wijzigen, het advies moet worden ingewonnen van de KCML, alsook van de overlegcommissie; dat de KCML in haar advies in het bijzonder het volgende heeft geschreven:

" Uit landschappelijk oogpunt is de site de belangrijkste rechtvaardiging van de vrijwaringszone van Hof-ten-Berg. Het bosgebied op het terrein betrokken bij het ontwerp is de verlenging van de zone van moestuinen welke de beschermde gebouwen voorafgaan. Het zijn de enige landschappelijke elementen die de band uitmaken van de beschermde hoeve met zijn oorspronkelijke landelijke omgeving;
Bijgevolg zal de uitvoering van het ontwerp neerkomen op de eenvoudige verdwijning van het vochtig gebied en zal op beslissende wijze bijdragen tot de ontvruchting van de landelijke omgeving van het beschermd monument en ervoor zorgen dat het Hof-ten-berg in een binnenterrein van een huizenblok komt te liggen. Om deze redenen en omwille van de intrinsieke ecologische waarde van het terrein kan de Commissie niet akkoord gaan met het bouwproject dat het voorwerp is van de aanvraag";

Overwegende dat het weliswaar juist is dat de KCML haar advies heeft uitgebracht voordat de tussenkommende partij aan de verwerende partij wijzigingen van haar project heeft voorgesteld die de landschapskenmerken van het gebied in kwestie minder in het gedrang brengen, maar dat het project van de tussenkommende partij in wezen hetzelfde blijft, namelijk het oprichten van twee gebouwen met 34 woongelegenheden en een woonoppervlakte van 6.118 m² en de aanleg van 54 parkeerplaatsen; dat er op het terrein in kwestie heel wat bomen moeten worden geveld om er zo grote gebouwen te kunnen oprichten, waardoor weliswaar minder aan de landschapskenmerken wordt geraakt dan de KCML heeft beschreven daar het oorspronkelijke project is gewijzigd; dat de landschapskenmerken van het gebied echter sterk aangetast dreigen te worden; dat die aantasting de onmiddellijke omgeving van de verzoekers op ernstige en moeilijk te herstellen wijze kan verstoren;

Overwegende dat dit nadeel, in tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkommende partij aanvoeren, niet uitsluitend te maken

heeft met het feit dat het terrein in kwestie volgens het GBP en BBP nr. 40bis bebouwbaar is; dat die bestemming, die het gebied in kwestie door de plannen van aanleg heeft gekregen, immers een noodzakelijke, maar ontoereikende voorwaarde is om daar te mogen bouwen; dat het project dat aan de verwerende partij wordt voorgelegd immers ook verenigbaar moet zijn met de goede ruimtelijke ordening; dat de wetgever bovendien geen belemmeringen mag hebben ingevoerd voor het bebouwen van een bebouwbaar terrein, inzonderheid omdat het in een gebied ter vrijwaring van een beschermd goed ligt; dat in dat opzicht, zoals is opgemerkt, artikel 237, § 1, van het BWRO bepaalt dat, om het uitzicht op het beschermde goed of vanaf dat goed te beschermen, handelingen en werkzaamheden die dat uitzicht kunnen wijzigen, gebonden zijn aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook aan het advies van de overlegcommissie; dat, tenzij die bepaling wordt uitgehold, moet worden geoordeeld dat de verwerende partij het oprichten van gebouwen niet kan toestaan zonder aan te tonen dat de adviezen van die instanties verkeerd zijn wanneer die instanties geoordeeld hebben dat dat bouwen zou raken aan het uitzicht op een beschermd goed doordat het afbreuk zou doen aan het gebied ter vrijwaring van dat goed; dat dit in het onderhavige geval de strekking van het advies van de KCML was; dat weliswaar, zoals is opgemerkt, het oorspronkelijke project van de tussenkomende partij is gewijzigd om ervoor te zorgen dat de toegestane gebouwen minder impact hebben op de landschapskenmerken van het gebied, maar dat de impact niet aanzienlijk verminderd is in dat verband;

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, dus blijkt dat de verwerende partij niet verplicht was om het omstreden project toe te staan enkel en alleen op grond van de bestemming van het terrein waarop de gebouwen zouden komen; dat bijgevolg het mogelijke nadeel dat de verzoekers zouden kunnen ondervinden, namelijk de aantasting van hun onmiddellijke omgeving, niet alleen voortvloeit uit het feit dat het betrokken terrein volgens het GBP en BBP nr. 40bis bebouwbaar is, maar vooral uit de bestreden beslissing;

Overwegende dat, tot op die hoogte, het gevaar voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldoende is aangetoond;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling te kunnen bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst in het kort geding, ingediend door de naamloze vennootschap LEYSTERDAEL, wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering naar aanleiding van een beroep op 31 augustus 2006 heeft toegekend aan de naamloze vennootschap LEYSTERDAEL voor het bouwen van twee flatgebouwen tussen de nummers 100 en 102 van de Woluwelaan te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Artikel 3.

De kosten voor het verzoek tot tussenkomst ingediend door de naamloze vennootschap LEYSTERDAEL, die bepaald zijn op 125 euro, komen ten laste van die vennootschap.

De beslissing over de overige kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op acht november tweeduizend zeven door:

Mevr. GUFFENS, staatsraad, wnd. voorzitter,
Mevr. WIAME, toegevoegd griffier.

De toegevoegd Griffier,

De wnd. Voorzitter,

V. WIAME

S. GUFFENS

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.