

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 191.009 van 2 maart 2009
in de zaak A. 108.883/X-10.508.**

In zake : de n.v. FEDERALE IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN HET
BOUWBEDRIJF,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door de
Brusselse Hoofdstedelijke regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaten M. KESTEMONT-SOUMERYN en J. BOUCKAERT,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Loksumstraat 25.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. FEDERALE
IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN HET BOUWBEDRIJF op 13 augustus
2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 mei
2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering tot goedkeuring van het gewestelijk
bestemmingsplan, voor zover haar gronden gelegen te Brussel, tussen de
Versailleslaan en Mariëndal, kadastraal bekend sectie C, nrs. 11/s, 15/c, 15/b, 17/k,
17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b,
22/t, 18/s, 19/t3 en 34/g worden bestemd tot groengebied en groengebied met
hoogbiologische waarde;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2006 die de neerlegging ter
griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 9 december 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat J. BOUCKAERT, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De verzoekende partij voert aan eigenaar te zijn van een aantal percelen gelegen te Brussel, tussen de Versailleslaan en Mariëndal, kadastraal bekend sectie C, nrs. 11/s, 15/c, 15/b, 17/k, 17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b, 22/t, 18/s, 19/t3 en 34/g.

Volgens het bij koninklijk besluit van 28 november 1979 vastgestelde gewestplan van de Brusselse agglomeratie zijn deze percelen gelegen in woongebied.

De percelen zijn tevens volgens het bij besluit van 3 maart 1995 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering vastgestelde gewestelijk ontwikkelingsplan, gelegen binnen de “perimeter voor de bescherming van de huisvesting”.

1.2. Door het bij besluit van 16 juli 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering vastgestelde (eerste) ontwerp van het gewestelijk bestemmingsplan, worden de betrokken percelen deels bestemd als woongebied met

residentieel karakter en deels als groengebied en groengebied met hoogbiologische waarde.

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent dit eerste ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan heeft de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend, waarin zij aanvoert dat de herbestemming ingaat tegen de beginselen van behoorlijk bestuur en de goede plaatselijke ordening. Zij stelt onder meer dat de bestemming als groengebied de aanleg van een voetgangersweg (nodig omwille van de hellingsgraad van het betrokken terrein) voor de ontsluiting van haar percelen onmogelijk maakt. Voorts vraagt zij om twee onbebouwbare hellingen wel als groengebied te bestemmen.

1.4. Het (tweede) ontwerp van het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 30 augustus 1999, geeft aan de betrokken percelen enkel nog de bestemming woongebied met residentieel karakter.

1.5. Tijdens het openbaar onderzoek betuigt de verzoekende partij haar instemming met de bestemming zoals die in het tweede ontwerp wordt bepaald, omdat rekening werd gehouden met de plaatselijke toestand en omdat haar percelen worden bestemd tot woongebied met residentieel karakter. Zij stelt dat die bestemming strookt met de wenselijkheid van de creatie van woongelegenheid, met de beginselen van behoorlijk bestuur en met de goede plaatselijke aanleg. Bovendien kan zij daardoor haar verkavelingsproject realiseren.

1.6. In haar advies van 7 februari 2000 stelt de stad Brussel het volgende over het gebied waarvan de percelen van de verzoekende partij deel uitmaken :

“V.2.4. Neder-over-Heembeek

Van het drassige bosgebied tussen Mariënborre en de gewestgrens werd een groot gebied weggelaten van de op het GBP1 voorziene zone. De bosfunctie zou maximaal terug moeten ingevoerd worden met behoud van een gebied voor woonfunctie”.

1.7. In haar advies van 28 april 2000 stelt de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het volgende over het gebied “Brussel - Kraatveldbos (Bos van de Abt): Versailleslaan”, waarvan de percelen van de verzoekende partij deel uitmaken :

“Overwegende dat reclamanten vragen om:

- het Kraatveldbos te bestemmen als groengebied met hoogbiologische waarde;
- het braakliggend terrein dat belangrijk is voor de sociale leefbaarheid van de wijk, te bestemmen als landbouwgebied.

De percelen zijn overgegaan van een groengebied met hoogbiologische waarde in het eerste ontwerp van GBP naar een woongebied met residentieel karakter in het tweede ontwerp van GBP.

De Commissie volgt het advies van de Stad Brussel en vraagt om een deel te bestemmen als groengebied. De rest zou blijven als woongebied met residentieel karakter zodat woningen kunnen worden gebouwd langsheen de weg”.

1.8. Op 3 mei 2001 beslist de Brusselse Hoofdstedelijke regering het gewestelijk bestemmingsplan goed te keuren. Het gebied waartoe de betrokken percelen behoren, wordt deels bestemd tot woongebied met residentieel karakter en deels tot groengebied en groengebied met hoogbiologische waarde. In de aanhef van het bestreden besluit wordt over het betrokken gebied het volgende vermeld :

“Overwegende dat sommige indieners van bezwaren vragen om het Craatveldbos (Abtbos) gelegen in de Versailleslaan te bestemmen als groengebied met hoogbiologische waarde,

dat de Stad vraagt om een gedeelte van het WRK te herbestemmen als groengebied,

dat andere indieners van bezwaren de opneming van het braakland als landbouwgebied vragen, noodzakelijk voor de sociale leefbaarheid van de wijk,

dat de percelen die door deze bezwaarschriften bedoeld worden een wijziging ondergaan hebben tussen het eerste en het tweede ontwerpplan waarin de bestemming veranderde van GGHBW naar WRK,

terwijl een landbouwgebied voor deze percelen niet verantwoord is, vermits deze voorgesteld worden als onbebouwde begroende terreinen op de bestaande feitelijke toestand, en dat ze niet passen binnen de bestemmingscriteria van een LG,

dat het aangewezen is om een gedeelte van het gebied te bestemmen als GG, het overblijvende saldo blijft bestemd als WRK om de bouw van woningen aan de rand van de weg mogelijk te maken”.

2. Ontvankelijkheid

2.1. De verwerende partij betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van de betrokken percelen en stelt dat haar belang bij de nietigverklaring bijgevolg niet is aangetoond.

2.2. De verzoekende partij voegt bij haar memorie van wederantwoord een uittreksel van de kadastrale legger, waaruit blijkt dat zij wel degelijk eigenaar is van de in haar verzoekschrift vermelde kadastrale percelen.

De exceptie is niet gegrond.

3. Ten gronde

3.1. In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 28 en 29 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (hierna: de ordonnantie van 29 augustus 1991), alsook “de manifeste schending van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij het opmaken van planologische instrumenten, wegens de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en wegens het ontbreken van de vereiste feitelijke juiste grondslag” (sic).

Zij stelt dat de overheid in onvoldoende mate rekening heeft gehouden met de feitelijke toestand van het gebied waarin de betrokken percelen zijn gelegen, aangezien de hellingsgraad van het gebied langs de Versailleslaan de aanleg van een toegangsweg verhindert. De enige mogelijke toegangsweg ligt op een hoger gelegen deel van het gebied dat door het bestreden besluit tot groengebied wordt bestemd. Het lager gelegen deel is zo steil dat enkel een kleine voetweg kan worden aangelegd. De overheid heeft deze feitelijke toestand over het hoofd gezien bij het nemen van het bestreden besluit.

Bovendien heeft de overheid niet op afdoende wijze geantwoord op de bezwaren van de verzoekende partij, die op de hellingsgraad van het gebied had gewezen.

Het feit dat de overheid voorziet in bouwgronden maar het tegelijkertijd onmogelijk maakt om deze bouwgronden te bereiken, druist in tegen de goede ruimtelijke ordening.

3.2. De verwerende partij repliceert dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie in haar advies een evenwicht voorstelde tussen een groene bestemming en een woonbestemming en dat de definitieve bestemming omstandig is gemotiveerd. Ook de stad Brussel adviseerde om het waardevolle Kraatveldbos te beschermen. Het bestreden besluit zelf wijkt niet af van het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie en behoeft dan ook geen bijzondere motivering.

Het bestreden besluit moest niet verantwoorden waarom het afweek van het “bezwaar” van de verzoekende partij, aangezien er geen sprake was van een bezwaar, nu de verzoekende partij haar akkoord had laten blijken met de ontworpen bestemming.

Het rechtszekerheidsbeginsel is evenmin geschonden, aangezien een nieuw planologisch inzicht kan leiden tot een bestemmingswijziging, zeker nu

het bestaande gewestplan ruim twintig jaar oud is. De woonbestemming wordt bovendien uitdrukkelijk bevestigd, maar uitgaande van de bestaande feitelijke toestand dat een waardevolle groene zone aanwezig is, wordt op en rond de percelen van de verzoekende partij de woonbestemming verzoend met de bestemming als groengebied. Het tweede ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan is overigens niet verbindend, zodat de verzoekende partij er ook geen aanspraken uit kon putten.

Ten slotte wordt ook niet aangetoond waarom het bestreden besluit zou steunen op een kennelijk onredelijke beoordeling of op een verkeerde voorstelling van de feiten. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het bestreden besluit de enige mogelijke toegangsweg tot haar percelen in het gedrang brengt.

3.3. De verzoekende partij heeft naar aanleiding van het eerste ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan een bezwaarschrift ingediend, waarin zij op voldoende duidelijke en concrete wijze heeft uiteengezet waarom zij het niet eens was met de gedeeltelijke bestemming van haar percelen tot groengebied. Blijkbaar werd met dit bezwaarschrift rekening gehouden bij de redactie van het tweede ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, aangezien de bestemming groengebied werd verlaten voor een integrale bestemming als woongebied met residentieel karakter.

In het licht van het eerste ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan en de reactie daarop van de verzoekende partij, kan het tweede bezwaarschrift van de verzoekende partij, waarin zij haar akkoord betuigt met het aangepaste tweede ontwerp, niet worden begrepen als een zinledig bezwaarschrift waaraan de verwerende partij zonder meer mocht voorbijgaan bij de definitieve vaststelling van het gewestelijk bestemmingsplan. Het tweede bezwaarschrift moet integendeel worden begrepen als een bevestiging van het in het eerste bezwaarschrift uiteengezette standpunt, waarmee de verwerende partij rekening had moeten houden.

Het openbaar onderzoek is er op gericht kennis te nemen van bezwaren en opmerkingen van particulieren en van de adviezen van bepaalde overheden. Die bezwaren, opmerkingen en adviezen kunnen de overheid die het betrokken plan uitvaardigt, ertoe brengen haar standpunt aan te passen, maar die aanpassingen moeten verantwoord worden in het licht van de uitgebrachte bezwaren en opmerkingen. Die verplichting betreft zowel de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, die overeenkomstig artikel 28 van de voormelde ordonnantie deze bezwaren, opmerkingen en adviezen onderzoekt en er een advies

over uitbrengt, als de Brusselse Hoofdstedelijke regering, in de mate dat zij overeenkomstig artikel 29 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 wenst af te wijken van het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Aldus heeft elke particulier en elke overheid die deelneemt aan het openbaar onderzoek het recht zijn of haar standpunt ingewilligd te zien of op afdoende wijze weerlegd te zien worden.

Door terug te keren naar de oorspronkelijke, door de verzoekende partij bekritiseerde bestemming, zonder in te gaan op de bezwaren die de verzoekende partij in haar eerste bezwaarschrift had uiteengezet en die impliciet maar onmiskenbaar gehandhaafd werden in het tweede bezwaarschrift, met name voor wat betreft de hellingsgraad van het terrein en de mogelijkheid om er een toegangsweg aan te leggen, doet het bestreden besluit afbreuk aan de artikelen 28 en 29 van de ordonnantie van 29 augustus 1991, nu de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie noch de Brusselse Hoofdstedelijke regering haar standpunt dienaangaande hebben weerlegd.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, voor zover de gronden van de n.v. FEDERALE IMMOBILIENVENNOOTSCHAP VAN HET BOUWBEDRIJF gelegen te Brussel, tussen de Versailleslaan en Mariëndal, kadastraal bekend sectie C, nrs. 11/s, 15/c, 15/b, 17/k, 17/t, 17/s, 17/l, 17/r, 17/v, 17/m, 17/p, 22/p, 22/2h, 22/r, 18/p, 19/p3, 33/e, 2/2b, 22/t, 18/s, 19/t3 en 34/g worden bestemd tot groengebied en groengebied met hoogbiologische waarde.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.