

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 220.623 van 18 september 2012
in de zaak A. 205.008/X-15.122.**

In zake : de gemeente SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tangui Vandenput
 kantoor houdend te 1160 BRUSSEL
 Tedescolaan 7
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijke regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kameronlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de BRUSSELSE GEWESTELIJKE
HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kameronlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 mei 2012, strekt tot de nietigverklaring en de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 15 maart 2012 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering waarbij het beroep ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe tegen de beslissing van 17 december 2010 van de gemachtigde ambtenaar houdende het verlenen aan de Brusselse Gewestelijke

Huisvestingsmaatschappij van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 100 woningen en het inrichten van een bovengrondse parking in het binnenterrein van het huizenblok aan de Jacques Brellaan, ontvankelijk en ongegrond wordt verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld over het beroep tot nietigverklaring, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, en over de vordering tot schorsing.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 september 2012.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristel Boels, die loco advocaat Tangui Vandenput verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Lépinos, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partij, en die eveneens, loco advocaat Philippe Coenraets, verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkoms

3. Met een op 20 augustus 2012 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen.

IV. Feiten

4. Op 28 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 100 woningen in 3 gebouwen en 50 bovengrondse parkeerplaatsen op de hoek van de Jacques Brellaan, de Spirulinalaan en de Roodebeeksteenweg te Sint-Lambrechts-Woluwe, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 101/x12.

5. Het gebouw A, dat gelegen is binnen het perceel, omvat 37 woningen verdeeld over 4 verdiepingen. Het gebouw B, dat gelegen is aan de grens van het terrein met de Spirulinalaan, omvat een kantoorruimte op het gelijkvloers en 18 woningen verdeeld over 5 verdiepingen en het gebouw C, dat gelegen is aan de grens van het terrein met de Jacques Brellaan, omvat 45 woningen verdeeld over 6 verdiepingen. De 50 voorziene parkeerplaatsen bevinden zich in het midden van het perceel.

6. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (hierna: GBP), vastgesteld bij besluit van 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering, gelegen in typisch woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een bijzonder bestemmingsplan, of van een vergunde verkaveling.

7. Van 15 februari 2010 tot 1 maart 2010 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd om de volgende redenen:

“- Algemene voorschriften voor alle gebieden van het Gew.B.P.: 0.5: bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3000 m²;

- Bijzonder voorschrift 2.5.2. van het Gew.B.P.: wijziging van de stedenbouwkundige karakteristieken in typisch woongebied;

- De aanvraag is onderworpen aan een effectenrapport: Bijlage B 20) aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5000 m²”.

Er worden 100 bezwaarschriften en een petitie van 586 handtekeningen ingediend.

8. Op 30 maart 2010 brengt de Overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit, onder volgende voorwaarden:

“-dat ter hoogte van blok A een volume-verbinding met de Roodebeeksteenweg wordt voorzien;

- dat een flexibiliteit wordt gegarandeerd van de in-/uitritten van de parking, zowel in de ene als in de andere richting, in functie van de evolutie van het verkeer;

- dat een technische studie wordt gemaakt en het riolennet in openbaar gebied wordt aangepast en dat efficiënte bufferinstallaties worden voorzien die zich niet beperken tot gewone regenwaterputten;

- dat het gebruik van de semi-private tuinen wordt bepaald en dat desgevallend omheiningen worden geplaatst die over(dag) kunnen worden geopend en 's avonds gesloten;

- een globaal landschapsplan wordt gemaakt;

- dat de niet-bebouwbare inspringstrook van 8 m langsheen de J. Brellaan wordt gerespecteerd;

- dat een deel van de gevel van gebouw c, gelegen J. Brellaan, inspringt en dat er materialen en nuances in deze gevel worden verwerkt;

en met de wens dat, indien mogelijk:

- de uitvoering van het ontwerp zoveel mogelijk kadert in de doelstellingen van duurzame ontwikkeling;

- dat een voorziening voor kinderen en adolescenten wordt gebouwd;

- dat een deel van de woningbouw voor middelgrote woningen wordt bestemd”.

9. Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij brengt op 25 maart 2010 een ongunstig advies uit.

10. Met een aangetekend schrijven van 16 juli 2010 wordt de BGHM, met toepassing van artikel 191 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), door de gemachtigde ambtenaar uitgenodigd om

wijzigingen aan te brengen aan de plannen, teneinde te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- “- ter hoogte van blok A een volumeverbinding met de Roodebeeksesteenweg voorzien (alle gevelplannen aanpassen);
- een verklarende nota opstellen betreffende de flexibiliteit van de in-/uitritten van de parking, zowel in de ene als in de andere richting, in functie van de evolutie van het verkeer;
- een technische studie maken over de aansluiting op de openbare riolering van de verschillende blokken; het riolennet in functie ervan aanpassen indien nodig en efficiënte bufferinstallaties voorzien;
- het gebruik van de semiprivate tuinen definiëren in een verklarende nota, de rioolplannen aanpassen en desgevallend omheiningen plaatsen die overdag kunnen worden geopend en 's avonds gesloten;
- de materiaalkeuze van het hekwerk op de gelijkvloerse verdieping en de borstweringen in hout voorzien;
- een globaal landschapsplan waarop de tuingebieden, paden, materialen en boomsoorten duidelijk worden gepreciseerd;
- een deel van de gevel van gebouw C langs de Jacques Brelaan laten inspringen, gekleurde beglazing voorzien voor de openingen ter hoogte van de traphallen en deze speels laten uitspringen ten opzichte van de andere gevelopeningen;
- een publieke voorziening (van ongeveer 160m²) inplannen op het gelijkvloers van gebouw B en een andere (van ongeveer 140m²) op de eerste verdieping van gebouw C;
- gebouw B voor middelgrote woningen bestemmen;
- een verklarende nota toevoegen waar uitvoerig wordt ingegaan op de keuzes die gemaakt werden met betrekking tot de duurzame ontwikkeling van het project”.

11. Op 17 november 2010 dient de BGHM gewijzigde plannen en bijkomende informatie in.

12. Op 17 december 2010 verleent de gemachtigde ambtenaar de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

13. Op 14 januari 2011 stelt de verzoekende partij bij de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beroep in tegen de voormelde beslissing van de gemachtigde ambtenaar.

14. Met het bestreden besluit van 15 maart 2012 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering wordt het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en ongegrond verklaard en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend.

15. De milieuvergunning die op 9 december 2010 werd verleend door de Brusselse Hoofdstedelijke regering voor de uitbating van een openluchtparking met 50 parkeerplaatsen aan de Jacques Brelaan, wordt bij arrest nr. 220.045 van 28 juni 2012 door de Raad van State vernietigd.

V. Onderzoek van de middelen

Tweede middel

Standpunt van de partijen

16. De verzoekende partij leidt een tweede middel af uit de schending van artikel 191 BWRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van “het beginsel van behoorlijk bestuur volgens hetwelk elke administratie(ve) rechtshandeling op gepaste en juiste motieven moet berusten”, uit “de manifeste beoordelingsvergissing” en uit machtsoverschrijding.

De verzoekende partij doet kort samengevat gelden dat de bij de betrokken aanvraag horende plannen op verzoek van de gemachtigde ambtenaar bij toepassing van artikel 191 BWRO in de loop van de aanvraagprocedure werden gewijzigd. In de gewijzigde plannen wordt onder meer voorzien in een nieuwe constructie die fungeert als volumeverbinding in het verlengde van de bestaande rooilijn van de Roodebeeksteenweg. Verder betreffen de wijzigingen het voorzien van de nodige en efficiënte temporisatie-installaties voor regenwater, alsook het respect van de achteruitbouwstrook en de wijziging van het voorziene aantal sociale woningen. De aangebrachte wijzigingen zijn bijgevolg essentieel van aard zodat de gewijzigde plannen aan een nieuw openbaar onderzoek hadden moeten worden onderworpen. De verzoekende partij

had dit reeds aangehaald in haar beroepsschrift tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, maar de verwerende partij is hier niet op ingegaan. Daarnaast meent de verzoekende partij dat niet alle voorwaarden die door de gemachtigde ambtenaar in het kader van artikel 191 BWRO werden opgelegd, gerespecteerd werden.

17. De verwerende partij repliceert dat “de wijzigingen betrekking (hadden) op werkelijke bijkomstigheden niet op het voorwerp van de aanvraag”. Voor wat betreft “de bouw van een gebouw in de vorm van een volume met plat dak ter hoogte van Blok A” doet de verwerende partij gelden dat deze constructie “gezien het geheel van het ontwerp, (...) slechts een zeer beperkt effect zal hebben”, vermits het gaat om een gebouw “van vrij bescheiden afmetingen dat precies om die reden bijkomstig is ten aanzien van het geheel van het project”. “In de mate het gaat om maatregelen ter beperking van de effecten”, stelt de verwerende partij dat “hetzelfde besluit (dient) getrokken te worden”. Volgens de verwerende partij “berust de redenering van verzoekster op de -verkeerde-aanname dat deze maatregelen het voorwerp hadden moeten uitmaken van een volledig nieuwe constructie zodat het project opnieuw aan een openbaar onderzoek had moeten worden onderworpen”. Nu er geen nieuwe constructie aan te pas komt, kunnen deze maatregelen duidelijk als bijkomstig worden aanzien. Ook met betrekking tot het respect voor de onbebouwbare beschermingszone langs de Jacques Brelaan toont de verzoekende partij niet aan dat deze wijziging geen bijkomstig karakter zou vertonen. Ten slotte meent de verwerende partij dat niet valt in te zien “hoe de vermindering van het aantal sociale woningen ten voordele van het aantal middenklassewoningen als essentieel zou kunnen worden aanzien”. De verwerende partij merkt op dat “het (...) immers slechts om een wijziging van de bestemming van de woningen (gaat) zonder dat er enig gevolg is voor de architecturale maten of keuzen in het project”. Voorts meent de verwerende partij dat “(h)et feit dat(...) een aantal opmerkingen die werden gemaakt in het advies van de overlegcommissie niet zouden zijn opgenomen in de wijzigende plannen -wat niet eens het geval is- (...) niet toe(laat) te besluiten dat de wijzigingen niet bijkomstig zouden zijn ten aanzien van het initiële project. Het volstaat vast te stellen dat de gezegde wijzigingen hun oorsprong vinden in

het gezegde advies”. Bijgevolg kon de verwerende partij “perfect en in alle redelijkheid” overwegen dat de wijzigingen die werden gevraagd bijkomstig waren en het voorwerp van de aanvraag, namelijk de bouw van 100 woningen, niet hebben aangetast.

Beoordeling

18. Artikel 191 BWRO luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering kunnen 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 tegemoetkomen 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.

Wanneer de door de overheid opgelegde voorwaarden in strijd zijn met de in het tweede lid bedoelde voorwaarden, moeten de gewijzigde plannen, in voorkomend geval samen met een aanvulling op het effectenverslag, opnieuw worden onderworpen aan de onderzoekshandelingen.

In dat geval, begint de termijn waarbinnen de vergunnende overheid zijn beslissing moet bekendmaken, te lopen vanaf de ontvangst van de wijzigingen van de aanvraag, in afwijking van de artikelen 156 § 2, 164, vijfde lid, 173 of 178, § 2 van dit Wetboek, al naargelang het geval”.

19. Uit de hierboven geciteerde bepaling blijkt dat de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid heeft om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen waarbij voorwaarden worden opgelegd die een wijziging van de ingediende plannen met zich meebrengen. De wijzigingen die het gevolg zijn van de opgelegde voorwaarden moeten evenwel voldoen aan drie cumulatieve criteria: 1) de wijzigingen mogen het voorwerp van de aanvraag niet aantasten, 2) de wijzigingen moeten van bijkomstig belang zijn en 3) de wijzigingen moeten een tegemoetkoming inhouden aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen.

De vraag of een wijziging van de ingediende plannen al dan niet van bijkomstig belang is, moet concreet en geval per geval worden beoordeeld.

20. De verwerende partij betwist de wijzigingen die de verzoekende partij opsomt niet, maar beperkt zich tot de stelling dat deze wijzigingen “betrekking (hadden) op werkelijke bijkomstigheden niet op het voorwerp van de aanvraag”. In het bestreden besluit wordt dienaangaande het volgende overwogen:

“Overwegende dat de wijzigingen die werden gevraagd bijkomstig waren en het voorwerp van de aanvraag, namelijk de bouw van 100 woningen, niet hebben aangetast;

Dat het in voorkomend geval voor het merendeel punten van technische verduidelijkingen of preciezere bepaling betreft over het gebruik van de ruimten zonder het voorwerp ervan aan te tasten”.

21. Uit de vergelijking van de oorspronkelijk ingediende plannen met de goedgekeurde plannen blijkt dat er een bijkomende bebouwing is voorzien als volumeverbinding van blok A met de Roodebeeksteenweg.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek verschillende bezwaren werden ingediend die betrekking hadden op de problematische waterafvoer ter plaatse, alsook op de gebrekkige gegevens omtrent de aansluiting van de 100 voorziene woningen op de riolering. Deze elementen kwamen tevens tot uiting in het negatief advies dat werd verleend door de verzoekende partij en in het advies van de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie. Uit de vergelijking van de oorspronkelijk ingediende plannen met de goedgekeurde plannen blijkt dat er in dit verband bijkomende voorzieningen werden aangebracht op het funderingsplan van de verschillende gebouwen, alsook op het plan niveau -1 van gebouw C.

In het licht van de voormelde gegevens moet worden vastgesteld dat de aangepaste en goedgekeurde plannen essentiële wijzigingen van de initiële aanvraag inhouden, onder meer door het voorzien van een bijkomend volume dat logischerwijze leidt tot een wijziging van het bestaande bouwprofiel en het aanzicht van de bestaande gevel en raamopeningen, alsook door wijzigingen aangaande de aansluiting op de openbare riolering en het plaatsen van efficiënte bufferinstallaties voor de opvang en de afvoer van regenwater. De vergunningverlenende overheid kon deze wijzigingen in redelijkheid niet als wijzigingen van bijkomstig belang aanmerken.

De gewijzigde plannen dienden bijgevolg opnieuw te “worden onderworpen aan de onderzoekshandelingen” en de vergunningverlenende overheid diende derhalve een nieuw openbaar onderzoek te houden over de gewijzigde plannen.

22. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing

23. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is geworden en derhalve moet worden verworpen.

BESLISSING

1. Het verzoek tot tussenkomst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wordt ingewilligd.

2. Vernietigd wordt het besluit van 15 maart 2012 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering waarbij het beroep ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe tegen de beslissing van 17 december 2010 van de gemachtigde ambtenaar houdende het verlenen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 100 woningen en het inrichten van een bovengrondse parking in het binnenterrein van het huizenblok aan de Jacques Brelaan, ontvankelijk en ongegrond wordt verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

3. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 175 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien september 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	staatsraad, wnd.
	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Pierre Lefranc