

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 233.449 van 12 januari 2016
in de zaak A. 212.698/X-15.815.**

In zake : Brigitte DUGAUQUIER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Thomas Eyskens en Arne Vandaele
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Bisschoffsheimlaan 36
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkomende partij :

 de GEMEENTE SCHAARBEEK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jacques Sambon
 kantoor houdend te 1030 Brussel
 Wijnheuvelenstraat 227
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 juni 2014, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing dd. 28 maart 2014 van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest waarbij aan de gemeente Schaarbeek een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de bouw van een crèchegebouw op een driehoekig terrein met als adres Charbolaan (zonder nummer) te 1030 Schaarbeek en in het kadaster gekend onder sectie C, 5^{de} Afdeling, nr. 56P2.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 28 augustus 2014. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2015.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Patrick Masureel, die *loco* advocaat Jacques Sambom 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. Feiten

3.1. Op 30 januari 1996 levert de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een verkavelingsvergunning af voor een terrein gelegen tussen de Charbo-, de Marchal- en de Mahillonlaan te Schaarbeek (hierna: de betrokken verkaveling).

Langs de Marchallaan bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van de betrokken verkaveling het terrein van het grootwarenhuis Delhaize (hierna: het grootwarenhuisterrein). Rechts van het grootwarenhuisterrein bevindt zich een appartementsgebouw op het ongeveer 20 meter brede lot 16 en het rechts aanpalende lot 15 van de betrokken verkaveling met achteraan afgescheiden tuinen met een diepte van ongeveer 15 meter. De achterzijde van deze tuinen paalt aan een driehoekig binnengebied (hierna: het betrokken binnengebied) dat in het zuiden grenst aan het op de Charbolaan aansluitende pleintje in het verlengde van de Marcel Mariënstraat (hierna: het Charbopleintje).

Op het voornoemde lot 15 is verzoekster eigenares en bewoonster van een appartement op de derde verdieping.

Het betrokken binnengebied is volgens het gewestelijk bestemmingsplan Brussel, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, gelegen in typisch woongebied.

3.2. De betrokken verkaveling onderwerpt het betrokken binnengebied aan het volgende voorschrift:

“Art. 2.2.5. Zone van openbare ruimte in de binnengebieden
Deze gebieden zijn ingericht als groene openbare ruimtes.

Enkel voetgangerswegen mogen hier worden ingericht, zonder toegangswegen voor wagens met het openbaar verkeer, uitgezonderd voor de onderhoudsdiensten.

In dit gebied is de [c]reatie van infrastructuur voor vrije tijd, open lucht sport en speelpleinen toegestaan.

In dit gebied is ook de [c]onstructie van overdekte doorgangen en kleine wachthuisjes met dak, voor zover hun hoogte de 3,50m niet overschrijdt, toegestaan.

De keuze van de boomsoorten zal de botanische inheemse variëteit en in het bijzonder de hoogstammen begunstigen.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan de bezetting van dit gebied afhankelijk maken van inrichtingsmaatregelen om de veiligheid van deze plaatsen te waarborgen.

In het gebied A, gedefinieerd op het plan, is de [c]onstructie over 1 en/of meer verdiepingen van een gebouw, bestemd voor de uitrusting van de wijk, toegelaten. De inplanting in het gebied is vrij, als de totale hoogte van het bouwwerk, het dak inbegrepen, de 10,00m maar niet overschrijdt, gerekend vanaf het gemiddelde niveau van de grond. De maximale toegelaten bezetting op de grond is beperkt tot 60% van de totale oppervlakte van het gebied A. Het resterende gebied is bestemd als zone van openbare ruimte. Voor het gebouw zijn de artikels 2.1.1., 2.1.6., 2.1.7., en 2.1.10. van toepassing.”

4.1. Op 27 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de gemachtigde ambtenaar een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een kinderdagverblijf in het betrokken binnengebied.

4.2. Palend aan het crèchegebouw worden drie speelzones in open lucht voorzien die elk omzoomd zijn door een op dat gebouw aansluitende haag (hierna de drie speelzones).

4.3. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat in het betrokken binnengebied een voetgangersweg zal worden aangelegd die leidt van het crèchegebouw naar de toegangspoort aan het Charbopleintje.

4.4. Bij deze aanvraag wordt een verklarende nota, een effectenverslag, alsook een advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (hierna: de brandweerdienst) gevoegd.

5. Op 15 oktober 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de gemachtigde ambtenaar een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de heraanleg van het Charbopleintje waarop acht parkeerplaatsen en een voor twee voertuigen

geschikte “*kiss & ride*”-zone zullen worden gecreëerd “bedoeld voor de gemeentelijke crèche die zal worden voorzien aan de achterzijde van het Charboplien”.

6.1. Tijdens het openbaar onderzoek over de in randnummer 4.1 bedoelde aanvraag, dat wordt gehouden van 24 oktober 2013 tot 7 november 2013, worden 22 bezwaarschriften ingediend, waaronder één door verzoekster.

6.2. Aangaande het effectenverslag merkt verzoekster in haar bezwaarschrift op dat het gebied A van de verkaveling nooit onderhouden of aangelegd werd door de gemeente maar dat er talrijke loofbomen gegroeid zijn tot een hoogte die tot 10 meter gaat, soms meer. Aldus is een door bewoners en vogels gewaardeerd groenscherm ontstaan dat de intimiteit van de woningen bewaart en dat een antigeluidsscherm vormt ten opzichte van het binnengebied dat aan geluidsversterkende winden is blootgesteld. Verzoekster stelt in de zomer het gevoel te hebben aan een bosrand te leven.

6.3. In haar bezwaarschrift gaat verzoekster vervolgens in op het bij het ter inzage gelegde dossier gevoegde stuk waaruit blijkt dat via een parallelle aanvraag acht parkeerplaatsen en een voor twee voertuigen geschikte “*kiss & ride*”-zone zullen worden gecreëerd op het Charbopleintje. Zij stelt dat dit aantal niet zal volstaan, gelet op de bestaande parkeerproblemen in de buurt.

6.4. Tot slot zet verzoekster in haar bezwaarschrift uiteen dat wordt afgeweken van het toepasselijke verkavelingsvoorschrift onder meer door het aanleggen van de drie door een anderhalve meter hoge haag afgesloten speelzones, dat de aanvraag strijdig is met wettelijke bepalingen, dat de realisatie voor wateroverlast zal zorgen, dat de gekozen site niet prioritair is, dat er onvoldoende maatregelen zijn om de veiligheid en de rust van de buurtbewoners te waarborgen en dat er niet is overlegd met de omwonenden.

7. Op 21 november 2013 vergadert de gemeentelijke overlegcommissie over de in randnummer 4.1 bedoelde aanvraag. Het verslag van deze vergadering vermeldt:

“De Commissie hoort:

De aanvrager [...]

De buurtbewoner(s) of aanklager(s) :

[...]

- Mevrouw Dugauquier Brigitte Félix Marchallaan, 3H/11
1030 Brussel

[...]

De Commissie brengt in besloten vergadering, het volgende advies uit:

Aangezien gedurende het openbare onderzoek, de volgende opmerkingen werden ingediend:

- het project wijkt af van het artikel 2.2.5. van de verkavelingsvergunning van 1996 (wijziging van het dakmateriaal, overschrijding van de vergunde bebouwbare oppervlakte, inrichting van drie speelpleinen afgebakend door een haag van 1,5 m. hoog);

- het kinderdagverblijf is in tegenstrijd met de wettelijke bepalingen (voorschrift 0.6 van het Gew.B.P. – verbetering van de binnenterreinen van huizenblokken; voorschrift 0.7 van het Gew.B.P. – verenigbaarheid van de voorzieningen van collectief belang met de rust van het huizenblok; prioriteit 7.1 van het Gem.O.P. – bewaren en verbeteren van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken);

- de bouw van een uitrusting in het binnenterrein van het huizenblok vormt een aantasting ervan en zal een bron van hinder voor de buurt zijn;

- de aanwezige bomen beschermen de intimiteit van de woningen en bieden een gewaardeerd antigeluidsscherm; ze verwijderen zou een grote vergissing zijn en het huizenblok moet als een rustige en een groene ruimte bewaard blijven;

- het risico op overstromingen te wijten aan de werf is zeer reëel gelet op de afwezigheid van overtuigende bodemtesten;

- de geplande capaciteit van 48 plaatsen voor het kinderdagverblijf zal evidente verkeers- en parkeerproblemen teweegbrengen bij het afzetten en ophalen van de kinderen omwille van de exclusieve voetgangerstoegang;

- de hulpdiensten zouden moeilijk toegang tot het kinderdagverblijf kunnen vinden in geval van een ongeval of een ramp;

- de inplanting is niet prioritair; de wijk is reeds zeer goed bedekt in opvangplaatsen terwijl andere wijken dit absoluut niet zijn;

- de wijk is reeds in de week zeer luidruchtig met twee aanwezige scholen en het geluidsniveau zal nog worden versterkt; de akoestische isolatie moet prioritair zijn;

- de genomen maatregelen om de veiligheid en de rust van de buurtbewoners te verzekeren, zijn niet duidelijk;

- de buurtbewoners betreuren niet bij het project betrokken te zijn geweest en het moment gekozen voor het openbare onderzoek, tijdens de herfstvakantie;

1) Overwegende dat de aanvraag de bouw van een gebouw (gelijkvloers en eerste verdieping van 710m²) voor een kinderdagverblijf op een bouwterrein in het huizenblok beoogt;

2) Gelet op het milieueffectenverslag dat aantoonst dat het project geen nadelige effecten voor de buurt teweegbrengt;

3) Gelet op de verklaringen van de aanvrager in zitting over de werking van het toekomstige kinderdagverblijf en het gebruik van de buitenruimtes die enkel door de gebruikers van het kinderdagverblijf gedurende haar openingsuren zullen worden gebruikt;

4) Overwegende dat de nieuwbouw van 710 m² op dit bouwperceel geen invloed heeft op de woonkwaliteiten van de gebouwen in de directe omgeving als gevolg van de grote afstand met de achtergevels van de bewoonde buurgebouwen, het lage bouwvolume van de nieuwbouw en het voorziene groendak;

5) Overwegende dus dat de afwijking op het art. 2.1.7. van de verkavelingsvergunning nr. 7 (dakmaterialen) toelaatbaar is;

6) Overwegende dat de minieme afwijking op het art. 2.2.5. van de verkavelingsvergunning nr. 7 (terreinbezettingsgraad 60,1% in plaats van 60%) toelaatbaar is;

7) Overwegende dat de afwijking op het art. 2.2.5. van de verkavelingsvergunning nr. 7 (speelplein binnen haagstructuur i.p.v. vrij toegankelijke speelplaats) toelaatbaar is om de veiligheid van de kinderen te garanderen;

8) Gelet op de ingediende aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van extra parkeerplaatsen en een *kiss and ride*-zone [op het Charbopleintje];

9) Overwegende dat deze extra parkeerplaatsen en de *kiss and ride*-zone alleen voor het kinderdagverblijf zullen worden gebruikt;

10) Overwegende dat de nieuwbouw en de te gebruiken materialen zich goed integreren in de typologie van de bestaande bebouwing op de site;

11) Overwegende dat doorlaatbare buitenzones worden voorzien, alsook een regenwaterput en een groendak, wat zal toelaten om het regenwater in grote mate op te vangen en te evacueren;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES.”

8. Op 3 december 2013 brengt het college van burgemeester en schepenen van Schaarbeek een gunstig advies uit over de in randnummer 4.1 bedoelde aanvraag.

9.1. Op 6 februari 2014 dient de tussenkomenende partij een gewijzigd aanvraagformulier tezamen met aangepaste grafische plannen in.

9.2. Vooreerst worden op het grafisch plan in de in randnummer 4.2 bedoelde hagen telkens twee poortjes ingetekend en wordt de vermelding “semi-publiek” toegevoegd.

Er wordt tevens een detailplan toegevoegd dat een vooraanzicht en een bovenaanzicht van het voor de hagen te plaatsen hekwerk met daarin een poortje van 1,2 op 1,2 meter toont (hierna: het toegevoegde detailplan).

9.3. Verder wordt de “bezetting op de grond” van het crèchegebouw teruggebracht van 494 m² tot 490 m² en wordt dit gebouw beter toegankelijk gemaakt voor personen met een beperkte mobiliteit.

10. Nadat er tijdens het openbaar onderzoek geen enkel bezwaarschrift werd ingediend verleent de gemachtigde ambtenaar op 11 maart 2014 aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voor de in randnummer 5 bedoelde heraanleg van het Charbopleintje.

11.1. Op 28 maart 2014 neemt de gemachtigde ambtenaar het bestreden besluit waarin de aanvraag, zoals aangepast op grond van de in randnummers 9.1 tot 9.3 bedoelde wijzigingsplannen, voorwaardelijk wordt goedgekeurd.

11.2. In het bestreden besluit overweegt de gemachtigde ambtenaar aangaande de aanvaardbaarheid van de aanvraag onder meer het volgende:

“Gelet op het milieueffectenrapport dat aantoonst dat het project geen nadelige effecten voor de buurt teweegbrengt;

Overwegende dat het project in de perimeter ligt van de verkaveling ‘kazerne Prins Boudewijn’;

Dat deze verkaveling de bouw van een buurtvoorziening mogelijk maakt op het binnenterrein van het huizenblok;

Dat dit project beantwoordt aan dit criterium gelet op het voornamelijk residentieel karakter van de wijk;

[...]

Overwegende dat de nieuwbouw op dit bouwperceel geen invloed heeft op de woonkwaliteit van de gebouwen in de directe omgeving als gevolg van de grote afstand met de achtergevels van de bewoonde buurgebouwen, het lage bouwvolume van de nieuwbouw en het voorziene groendak;

[...]

Overwegende dat de nieuwbouw en de te gebruiken materialen zich goed integreren in de typologie van de bestaande bebouwing op de site.”

Specifiek wat de dakvorm betreft overweegt de gemachtigde ambtenaar onder meer het volgende:

“Overwegende dat deze afwijking echter een betere integratie mogelijk maakt in het binnenterrein van het huizenblok en in de openbare groene ruimte terwijl toch een aangenaam uitzicht vanuit de bestaande woningen [...] [wordt] gecreëerd.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Het aangevoerde middel

12.1. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 98, § 1, 1°, 105, 150, 151, 155, § 2 en 188, derde lid van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet) en het materiële motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

12.2. In een eerste middelonderdeel voert verzoekster aan dat de bestreden vergunning toelaat dat het buiten het crèchegebouw gelegen terrein wordt ingericht als een semi-publieke ruimte met daarin drie afgesloten speelzones in open lucht met een rubberen valdempende gietvloer, terwijl het volgens de verkavelingsvoorschriften moet gaan om “een groene openbare ruimte”. Verzoekster betoogt dat een semi-publieke ruimte geen openbare ruimte is, en dat uit het bestreden besluit niet blijkt waarom hierover anders kan geoordeeld worden, minstens dat niet blijkt dat er enig zorgvuldig onderzoek gewijd is aan dit probleem. De drie speelzones zijn immers enkel toegankelijk via het crèchegebouw en zijn afgesloten door een haag waarin draadgaas is

aangebracht. Dit verklaart ook dat er in het effectenverslag sprake is van “speelplein binnen haagstructuur i.p.v. vrij toegankelijke speelplaats”, als vormende een afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

Verder missen deze speelzones een groene bestemming omwille van de rubberen valdempende gietvloer, en werd geen afwijking van het bestemmingsvoorschrift goedgekeurd.

12.3. In een tweede middelonderdeel zet verzoekster uiteen dat enkel de oppervlakte van het eigenlijke crèchegebouw in aanmerking werd genomen bij de berekening van de maximale “bezetting op de grond”, zonder dat rekening is gehouden met de drie speelzones die worden aangelegd in een rubberen valdempende gietvloer. Uit de motivering blijkt niet waarom dergelijke vloer niet in rekening moet worden gebracht en zodoende is er evenmin een zorgvuldig onderzoek aan gewijd.

De vloer is volgens verzoekster te beschouwen als een gebouw of een kunstwerk, minstens als een geplaatste inrichting.

12.4. In een derde middelonderdeel benadrukt verzoekster dat de verkavelingsvergunning onvoldoende gedetailleerde voorschriften bevat opdat daarnaar voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou kunnen worden verwezen. De door artikel 2.2.5 van de verkavelingsvoorschriften opgelegde norm van 60% is een maximumnorm, zodat men er niet van kan uitgaan dat een bebouwing van 60% per definitie beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor de maximale hoogte van 10 m. Dit geldt des te meer daar meerdere verkavelingsvoorschriften die voor alle andere loten essentieel zijn om een voldoende graad van detaillering van de goede ruimtelijke ordening te verzekeren, zoals artikel 2.1.3 inzake de indeling van de loten en artikel 2.1.4 inzake de bouwhoogte, niet gelden in het gebied A van de verkaveling.

Volgens verzoekster wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het crèchegebouw niet gemotiveerd. De loutere bewering van de gemachtigde ambtenaar dat een speelse architectuur wordt gecreëerd wijst op het feit dat de verkavelingsvoorschriften dergelijke architectuur toelaten maar verantwoordt niet waarom de goedgekeurde bebouwing *in concreto* in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening.

12.5. Verzoeksters vierde middelonderdeel heeft betrekking op de verenigbaarheid van de aanvraag met het verkavelingsvoorschrift dat stelt dat de keuze voor hoogstammen moet begunstigd worden. Het verwijderen van alle aanwezige hoogstammen en het aanplanten van slechts 5 nieuwe hoogstammen kan volgens haar niet als een begunstiging van hoogstammen begrepen worden, minstens blijkt niet waarom hier anders over wordt gedacht. Dit klemmt des te meer daar verzoekster in haar bezwaarschrift uitdrukkelijk heeft gewezen op de aanwezigheid van meerdere bomen met een hoogte van 10 meter.

Verder benadrukt verzoekster dat zij in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift heeft gewezen op het belang van het aanwezige groen voor haar uitzicht. Zij zal immers door het verwijderen van dit groen een storend uitzicht krijgen op het grootwarenhuisterrein. Het bestreden besluit bevat op dit punt niet de minste motivering. De gemachtigde ambtenaar motiveert weliswaar over de meerwaarde van het zicht op het groendak van het crèchegebouw, maar staat niet stil bij het uitzicht van verzoekster op het grootwarenhuisterrein, terwijl de parking van het grootschalige grootwarenhuis maar “op zo'n 20-tal meter” van haar appartement gelegen is.

13.1. Inzake het eerste middelonderdeel benadrukt verzoekster in haar toelichtende memorie dat de speelzones als “niet vrij toegankelijk voor om het even wie” zijn, zoals dit “dient te gelden [...] in een openbare ruimte”. Om de speelzones te kunnen aanmerken als “een groene openbare ruimte” volstaat het volgens verzoekster niet in de hagen diverse poortjes te voorzien.

13.2. Wat het vierde middelonderdeel betreft, benadrukt verzoekster in haar toelichtende memorie dat het gegeven dat de gemachtigde ambtenaar geen rekening heeft gehouden met het uitzicht op het grootwarenhuisterrein volstaat om de kennelijke onzorgvuldigheid van de besluitvorming vast te stellen.

14. Wat het vierde middelonderdeel betreft, erkent verzoekster in haar laatste memorie dat zij in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift niet uitdrukkelijk heeft verwezen naar het grootwarenhuisterrein en dat het verslag van de gemeentelijke overlegcommissie daarover “geen notulering” bevat. Verzoekster kan echter enkel meedelen dat zij haar grief inzake het moeten uitkijken op het grootwarenhuisterrein wel degelijk mondeling heeft toegelicht op de vergadering van de gemeentelijke overlegcommissie. Hoe dan ook betekent het voorgaande niet dat de gemachtigde ambtenaar zomaar abstractie kon maken van de grief inzake het uitzicht op het grootwarenhuisterrein. Als zorgvuldig handelende overheid diende de gemachtigde ambtenaar immers alle pertinente elementen uit de bestaande omgeving in aanmerking te nemen en dus ook laatstgenoemde grief.

Beoordeling

15.1. Uit het in randnummer 3.2 geciteerde verkavelingsvoorschrift volgt dat in het betrokken binnengebied, en meer bepaald in het “gebied A” daarvan, de oprichting van “een gebouw, bestemd voor de uitrusting van de wijk, toegelaten [is]”. Het door het bestreden besluit vergunde crèchegebouw beantwoordt aan deze omschrijving en is gesitueerd in het “gebied A”, zodat het overeenstemt met het toepasselijke verkavelingsvoorschrift.

15.2. Uit het voornoemde voorschrift volgt verder dat rond het voornoemde gebouw het resterende gedeelte van het betrokken binnengebied ingericht moet worden als “een groene openbare ruimte”, waarin uitdrukkelijk “de [c]reatie van infrastructuur voor vrije tijd, open lucht sport en speelpleinen toegestaan [is]”.

16. Zoals vermeld (randnummer 9.2) werden voor het terrein rond het crèchegebouw planwijzigingen goedgekeurd. Dienaangaande verduidelijkt het bestreden besluit dat “de buitenzones van het kinderdagverblijf [...] toegankelijk blijven voor het publiek, terwijl de veiligheid van de zone en van de bewoners toch gewaarborgd wordt”.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken binnengebied om veiligheidsredenen enkel toegankelijk zal zijn voor bewoners van de omliggende appartementen en voor de gebruikers en personeelsleden van het kinderdagverblijf.

Die feitelijke beperking van de toegankelijkheid staat er niet aan in de weg dat het terrein rond het crèchegebouw, zoals artikel 2.2.5 van de verkavelingsvoorschriften (randnummer 3.2) voorschrijft, “ingericht [wordt] als groene openbare ruimte”.

17. Uit hetgeen verzoekster in het eerste middelonderdeel aanvoert blijkt niet waarom de drie speelzones niet zouden kunnen worden gekwalificeerd als “speelpleinen” die het toepasselijke verkavelingsvoorschrift in het betrokken binnengebied uitdrukkelijk toelaat. Immers, anders dan verzoekster dit ziet, ontnemt het gegeven dat niet “om het even wie” toegang zal hebben tot de speelzones deze zones niet de voornoemde kwalificatie.

18. Verzoekster duidt geen enkel voorschrift aan dat er zich zou tegen verzetten om “speelpleinen”, zoals voor de drie betrokken speelzones is gebeurd, van “een rubberen valdempende gietvloer” te voorzien.

19. Aangezien de drie speelzones gelegen zijn in het resterende gedeelte van het betrokken binnengebied, buiten het “gebouw, bestemd voor de uitrusting van de wijk”, moeten ze, anders dan verzoekster in het tweede middelonderdeel voorhoudt, niet in aanmerking worden genomen bij de berekening van de maximale “bezetting op de grond” van het laatstgenoemde gebouw.

20. Wat het derde middelonderdeel betreft moet vooreerst worden vastgesteld dat verzoekster daarin voorbijgaat aan de gedetailleerde verkavelingsvoorschriften inzake de bouwmaterialen (artikel 2.1.7) die voor het door het bestreden besluit vergunde gebouw gelden.

Verder kan verzoeksters zich niet dienstig beroepen op het niet toepasselijk zijn op het vergunde gebouw van artikel 2.1.3 inzake de indeling van de loten en van artikel 2.1.4 inzake de bouwhoogte, al was het maar omdat deze niet-toepasselijkheid het logische gevolg is van respectievelijk het feit dat het betrokken binnengebied niet mag worden ingedeeld in loten en het feit dat artikel 2.2.5 (randnummer 3.2) een specifiek voorschrift inzake bouwhoogte bevat.

In het licht van het voorgaande toont verzoekster niet aan dat de in randnummer 11.2 geciteerde overwegingen, waarover het derde middelonderdeel het stilzwijgen bewaart, niet konden volstaan ter motivering van de overeenstemming van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening.

21. Het moge dan juist zijn dat er zich in het betrokken binnengebied, zoals verzoekster in het vierde middelonderdeel – met verwijzing naar haar bezwaarschrift – voorhoudt, “meerdere” spontaan gegroeide loofbomen met een hoogte van 10 meter bevinden, uit dit enkele gegeven en uit het feit dat er op de goedgekeurde plannen heesters en vijf hoogstammen worden voorzien blijkt niet dat het bestreden besluit ingaat tegen het verkavelingsvoorschrift dat stelt dat de keuze voor hoogstammen moet begunstigd worden.

Gelet op hetgeen verzoekster in haar laatste memorie stelt (randnummer 14) blijkt niet hoe de gemachtigde ambtenaar op de hoogte kon zijn van het gegeven dat verzoekster vreest dat zij na het uitvoeren van de vergunning vanuit haar appartement een storend uitzicht zal hebben op het grootwarenhuisterrein. Redelijkerwijze kon, anders dan verzoekster aanneemt, van de gemachtigde ambtenaar niet worden verwacht dat hij dit persoonsgebonden gegeven spontaan betrokken zou hebben bij zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

22. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Het aangevoerde middel

23.1. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 177/1 BWRO, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het materiële motiveringsbeginsel, alsook van “het redelijkheidsbeginsel, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur”.

23.2. Verzoekster poneert dat de na het openbaar onderzoek doorgevoerde aanpassingen van de plannen niet beantwoorden aan de door artikel 177/1, BWRO opgelegde voorwaarden dat het voorwerp van de aanvraag niet mag gewijzigd worden, dat de wijzigingen van bijkomstige aard moeten zijn en dat ze tegemoet moeten komen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen.

23.3. Vooreerst is volgens verzoekster het voorwerp van de aanvraag aangetast omdat een nieuw plan werd ingediend voor de inrichting van de groene openbare ruimte, dit is het grootste gedeelte van de oppervlakte van de goedgekeurde vergunning.

23.4. Vervolgens stelt verzoekster dat het toegevoegde detailplan de toegankelijkheid voor het publiek en de veiligheid van de bewoners betreft, hetgeen niet als van bijkomstig belang kan worden beschouwd.

Als bijkomend argument om het essentieel karakter van de wijziging te benadrukken, beroept verzoekster zich op het als volgt luidende artikel 2.1.1, vierde lid, van de verkavelingsvoorschriften:

“Om een goede inrichting van de terreinen te bekomen dient de bouwheer terzelfder tijd met de stedenbouwkundige vergunning plannen in met de tuinaanleg en de omheining.”

23.5. Tot slot meent verzoekster dat de wijzigingsplannen niet tegemoetkomen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen, aangezien het belangrijkste bezwaar gericht was op het behoud van het bestaande groen.

24. Zowel in haar toelichtende memorie als in haar laatste memorie herhaalt verzoekster dat de wijzigingen op het toegevoegde detailplan essentieel zijn omdat ze de toegankelijkheid voor het publiek en de veiligheid van de bewoners betreffen.

Beoordeling

26. Artikel 177/1 BWRO bepaalt het volgende:

“Voorafgaand aan de beslissing van de gemachtigde ambtenaar kan de aanvrager gewijzigde plannen indienen [...].

Wanneer die gewijzigde plannen niet het voorwerp van het project wijzigen, van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep [...] wordt de vergunning afgeleverd zonder dat het gewijzigde project opnieuw moet worden onderworpen aan de reeds verrichte onderzoekshandelingen.”

27. Verzoekster kan zich niet dienstig beroepen op artikel 2.1.1, vierde lid, van de verkavelingsvoorschriften, aangezien die bepaling niet geldt voor het betrokken binnengebied, maar – zoals bevestigd wordt door het gebruik van het woord “tuin” – enkel voor de loten van de verkaveling die woonpercelen zijn.

28. De op 6 februari 2014 door de tussenkomende partij ingediende gewijzigde plannen behelzen uitsluitend de in de randnummers 9.2 en 9.3 vermelde aanpassingen en niet, zoals verzoekster laat uitschijnen, het geheel van de inrichting van de “groene openbare ruimte”.

29. Mede in het licht van wat in de randnummers 16 en 17 werd gesteld zijn, anders dan verzoekster meent, de toevoeging van tot de speelzones toegang gevende poortjes en van de vermelding “semi-publiek” wel degelijk

wijzigingen van bijkomstig belang. Verder kan niet worden ingezien dat die toevoegingen het voorwerp van het project zouden wijzigen.

30. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de in het vorige randnummer bedoelde planwijzigingen tegemoet komen aan de tijdens het openbaar onderzoek onder meer door verzoekster geuite bezwaren inzake de afgesloten speelzones en de veiligheid van de buurtbewoners (randnummer 6.4).

Verzoekster gaat er aan voorbij dat onder de woorden “de bezwaren” in artikel 177/1, tweede lid, BWRO (randnummer 26) enkel die bezwaren begrepen zijn die verband houden met de doorgevoerde wijzigingen. Zij kan zich dan ook niet dienstig beroepen op het bezwaar inzake het behoud van het bestaande groen dat door de vergunningverlenende overheid ongegrond werd bevonden en geen aanleiding heeft gegeven tot een planwijziging.

31. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Het aangevoerde middel

32.1. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 177, § 2/1, BWRO, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het materiële motiveringsbeginsel, alsook van “het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur”.

32.2. Verzoekster voert aan dat de bestreden vergunning werd verleend zonder dat het krachtens artikel 177, § 2/1 BWRO vereiste voorafgaandelijk advies van het Gewestelijk Bestuur Uitrusting en Vervoer gevraagd werd.

33. In haar toelichtende memorie merkt verzoekster nog op dat ook de vergunning van 11 maart 2014 voor de heraanleg van het Charbopleintje afgeleverd werd zonder dit advies in te winnen.

Beoordeling

34. Artikel 177, § 2/1, BWRO bepaalt het volgende:

“Heeft de aanvraag betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, met inbegrip van het wegennet, dan wordt ze voorgelegd om voorafgaand advies van het gewestelijk Bestuur Uitrusting en Vervoer aangaande de overeenstemming van de aanvraag met het gewestelijk en gemeentelijk mobiliteitsplan.”

Artikel 4/1, BWRO luidt als volgt:

“Dit wetboek staat borg voor de overeenstemming van de stedenbouwkundige vergunningen, voor wat betreft de handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimte, met het gewestelijk mobiliteitsplan zoals vastgesteld door de ordonnantie tot oprichting van een kader inzake mobiliteitsplanning en tot wijziging van sommige bepalingen die een impact hebben op het vlak van mobiliteit.

Alle interventies in de openbare ruimte en aan het wegennet met betrekking tot de markering, de uitrusting of de inrichtingen, gevraagd en uitgevoerd door een openbare overheid, zijn handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimte in de zin van het eerste lid.”

35. Zoals verzoekster in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift heeft vastgesteld (randnummer 6.3) heeft de tussenkomende partij voor wat het mobiliteitsaspect betreft een afzonderlijke aanvraag ingediend voor de herinrichting van het Charbopleintje. De vergunning voor die herinrichting werd verkregen vóór het bestreden besluit genomen werd.

36. Het bestreden besluit vergunt in het betrokken binnengebied enkel een voetgangersweg tussen het crèchegebouw en de toegangspoort (randnummer 4.3), zodat dit gebied – zoals artikel 2.2.5 van de verkavelingsvoorschriften vereist (randnummer 3.2) – ontoegankelijk zal zijn voor “wagens met het openbaar verkeer”.

37. Het blijkt bijgevolg niet dat de bestreden vergunning betrekking zou hebben op “handelingen en werken betreffende het weggennet en de openbare ruimte” in de zin van de in randnummer 34 geciteerde bepalingen.

38. De in de toelichtende memorie geuite kritiek (randnummer 33) is niet dienstig omdat ze niet tegen het bestreden besluit is gericht.

39. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Het aangevoerde middel

40.1. In een vierde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en het materiële motiveringsbeginsel, alsook van “het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur”.

40.2. Verzoekster stelt dat de in het advies van de brandweerdienst vooropgestelde minimale toegangsbreedte tot de site niet is nageleefd.

41. In haar laatste memorie voert verzoekster aan dat het de auditeur-verslaggeefster niet toekwam “blijkbaar met een schaallat in de hand” na te gaan wat volgens het goedgekeurde plan de toegangsbreedte is.

Beoordeling

42. Anders dan verzoekster dit ziet kwam het de auditeur-verslaggeefster wel degelijk toe om, zoals zij te dezen gedaan heeft, klaarheid te brengen in de feitelijke toedracht van de zaak.

43. Met de tussenkommende partij en de auditeur moet worden vastgesteld dat het middel feitelijke grondslag mist aangezien uit het goedgekeurde

plan blijkt dat de in het advies van de brandweerdienst vooropgestelde minimale toegangsbreedte werd nageleefd.

44. Het middel wordt verworpen.

V. Kosten

45. In zoverre de tussenkomende partij vraagt om verzoekster te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding, wordt erop gewezen dat zij, overeenkomstig het uitdrukkelijk bepaalde in artikel 30/1, § 2, laatste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, niet voor deze vergoeding in aanmerking komt.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2 De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op een rolrecht van 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf januari 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust