

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 64.110 van 17 januari 1997

A. 70.212/III-22.428

A. 70.315/III-22.432

- In zake :
1. **d'Aoust** Bernard,
 2. **ENGELS** Martine,
 3. **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Ateliers Bernard d'Aoust,**
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Philippe BOUILLARD, advocaat,
rue Lelièvre 9
5000 Namen,
 4. **ANTOINE** Frédéric,
 5. **JOSZ** Marc,
 6. **VAN LEEUW** Valentine,
die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. François JONGEN, advocaat,
Terhulpensteenweg 187
1170 Brussel,
- tegen :
1. **de gemeente Ukkel**
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Olivier SLUSNY, advocaat,
Waterkrachtstraat 6
1210 Brussel,
 2. **het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest,** vertegenwoordigd door
zijn Regering,
dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. André MOYAERTS, advocaat,
Gulden-Vlieslaan 77
1060 Brussel.

Tussenkommende partijen :

**1. de naamloze vennootschap
"Immobilière du Ham"**

die woonplaats heeft gekozen bij
Mrs. Benoît en Luc CAMBIER,
advocaten,
Jean-Baptiste Meunierstraat 22
1050 Brussel,

**2. de naamloze vennootschap
"THOMAS et PIRON",**

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Xavier XHARDEZ, advocaat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

DE VOORZITTER VAN DE IIIe KAMER,

Gezien het op 5 augustus 1996 ingediende verzoekschrift, waarbij Bernard d'Aoust, Martine ENGELS en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Ateliers Bernard d'Aoust" de nietigverklaring vorderen van de stedenbouwkundige vergunning die op 26 maart 1996 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ukkel is afgegeven aan de naamloze vennootschap "Immobilière du Ham", voor de bouw van een complex van 35 woningen, 36 ondergrondse parkeerplaatsen en twee bedrijfslokalen op een terrein gelegen te Ukkel tussen de Hamstraat en de Berg van Sint-Jobstraat, kadastraal bekend sectie D, 273 z en 324 a/2;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van die handeling vorderen;

Gezien het op 13 augustus 1996 ingediende verzoekschrift, waarbij Frédéric ANTOINE, Marc JOSZ en

Valentine VAN LEEUW de nietigverklaring van dezelfde handeling vorderen;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van die beslissing vorderen;

Gezien de op 12 en 13 september 1996 ingediende verzoekschriften, waarbij de n.v. "Immobilière DU HAM" en de n.v. "THOMAS et PIRON" vragen om als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikkingen van 24 oktober 1996, waarbij die tussenkomsten worden toegestaan;

Gezien de nota met opmerkingen;

Gezien het verslag van Mevr. GUFFENS, auditeur bij de Raad van State, op basis van artikel 94 van de procedureregeling;

Gelet op de beschikkingen van 25 oktober 1996, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij de neerlegging van het verslag wordt gelast en de partijen worden opgeroepen om te verschijnen op 13 november 1996;

Gehoord het verslag van de heer GEUS, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. BOUILLARD en Mr. JONGEN, advocaten, die voor de verzoekende partijen verschijnen, van Mr. SLUSNY, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. MOYAERTS, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, van Mr. B. CAMBIER en Mr. VERBRUGGEN,

advocaten, die voor de eerste tussenkomende partij verschijnen, en van Mr. XHARDEZ, advocaat, die voor de tweede tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. GUFFENS, auditeur;

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

Overwegende dat de naamloze vennootschap "Génie et Bâtiments" een bouwvergunning heeft aangevraagd voor een complex van 41 woningen en 46 ondergrondse parkeerplaatsen en het bouwproject gelegen is in een op het gewestplan van Brussel als woongebied aangewezen zone, binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg van de Sint-Job/Carloo-wijk nr. 56, dat bij een koninklijk besluit van 8 februari 1989 is goedgekeurd; dat de overlegcommissie na een openbaar onderzoek een gunstig advies heeft uitgebracht onder een aantal voorwaarden en gevraagd heeft dat er dienovereenkomstig gewijzigde plannen ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen zouden worden voorgelegd; dat de naamloze vennootschap "Génie et Bâtiments" op 17 mei 1995 een nieuwe aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend, die deze keer een complex van 35 woningen, 36 ondergrondse parkeerplaatsen en twee bedrijfslokalen betrof; dat het college van burgemeester en schepenen van Ukkel op 30 mei 1995 een gunstig advies heeft uitgebracht en het dossier aan de gemachtigde ambtenaar heeft overgezonden opdat hij zijn advies zou geven en zou instemmen met de afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg, namelijk de plaatsing van de gebouwen, de ligging van de ingang van de ondergrondse garages en de breedte van de ingangspoort;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 21 februari 1996 de gevraagde afwijkingen heeft toegestaan om de volgende redenen :

" Overwegende dat het overgelegde ontwerp geen afbreuk doet aan de wezenlijke gegevens van het plan, aangezien het past in de sfeer van de Berg van Sint-Jobwijk, de vormkenmerken ervan eerbiedigt en een samenhangende structuur brengt in het bebouwde terrein;

Overwegende dat de voornaamste kwaliteiten van de aangrenzende stroken op het plan (achteruitbouwstrook en strook voor binnenplaatsen en tuinen) niet bedreigd worden aangezien het ontwerp :

- harmonieus aansluit langs de Hamstraat en het voetpad, en een homogene gevellijn beëindigt en een nieuwe homogene gevellijn vormt, waarbij de perceelsstructuur, alsook de helling van de straat en de discrete privé- en gemeenschappelijke ingangen, geëerbiedigd worden;
- op rationele wijze de sterke helling van het terrein (achterste zone) benut ten gunste van de bewoonbaarheid van de gezamenlijke voorgestelde woningen, waarbij deze de kwaliteiten krijgen die nodig en onmisbaar zijn voor een stedelijke woonvorm;

Overwegende dat de voornaamste afwijking van de plaatsing erin bestaat dat de onderbreking van de gevellijn verplaatst wordt naar de binnenkant van het blok, waardoor enerzijds zowel voor de bestaande gebouwen in de omtrek van het blok, aan het Sint-Jobsplein en aan de Berg van Sint-Job als voor de geplande woningen, een breder uitzicht verkregen wordt en de kamers meer natuurlijk verlicht worden, en waardoor anderzijds voorkomen wordt dat men vanuit de Victor Emmanuel III-straat rechtstreeks op de achtergevels van de gebouwen van het project kijkt, en tegelijkertijd de nadruk wordt gelegd op de inrichting van de openbare ruimte ter hoogte van de plaats waar het aan te leggen voetpad en het trottoir van de Hamstraat op elkaar aansluiten;

Overwegende dat er volgens het ontwerp één gezamenlijk punt is dat toegang biedt tot de ondergrondse garages, dat zodanig gelegen is dat er geen problemen kunnen ontstaan tussen de auto's en de voetgangers in de buurt van het voetpad en de tramhalte, zoals die zijn vastgesteld in het bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat de wijze waarop de uitrit van de garages volgens het plan zou worden aangelegd, namelijk parallel met de rooilijn van de straat,

waarbij de achteruitbouwstrook en het trottoir zouden worden aangepast, een grotere zichtbaarheid en veiligheid biedt dan onder meer een uitrit die schuin ten opzichte van het verkeer in de Hamstraat zou worden aangelegd";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Ukkel op 26 maart 1996 de gevraagde vergunning heeft afgegeven om de volgende redenen :

" (...)

Gezien het aantal woningen dat van 41 tot 35 is teruggebracht als gevolg van de voorschriften van de overlegcommissie inzake de beperking van de omvang van de gebouwen;

Gezien de parkeergarage die zich over één verdieping uitstrekt en 36 parkeerplaatsen omvat, m.a.w. minstens 1 per woning zoals voorgeschreven bij het BPA;

Gezien de hoogtes waarop de gebouwen volgens het plan zouden worden opgetrokken en de hoogte van het voetpad ten opzichte van de huidige terreinhoogte en van de aangrenzende tuinen, en overwegende dat gezorgd dient te worden voor enige samenhang bij de aanleg van de onmiddellijke omgeving, zowel wat de openbare ruimte als wat de privé-ruimte betreft;

Gezien de uitzonderlijke topografie van de plaats en meer bepaald het feit dat de natuurlijke topografie van het terrein op sommige plaatsen een hoogteverschil van twee bouwlagen vertoont tussen het gevelvlak voor en het gevelvlak achter het plaatsingsgebied zoals dat is vastgesteld in het BPA;

Overwegende dat de wijziging van de bestaande topografie ter hoogte van de strook voor binnenplaatsen en tuinen en aan de binnenkant van het blok, door terrassen aan te leggen volgens de helling van de Hamstraat, een natuurlijke verlichting van de kamers vanaf de eerste verdieping mogelijk maakt;

Overwegende dat de voornaamste afwijking van de plaatsing erin bestaat dat de onderbreking van de gevellijn verplaatst wordt naar de binnenkant van het blok, waardoor enerzijds zowel voor de gebouwen aan de Berg van Sint-Job als voor de geplande woningen, een breder uitzicht verkregen wordt en de kamers meer natuurlijk verlicht worden, en waardoor anderzijds voorkomen wordt dat men vanuit de Victor Emmanuel III-straat rechtstreeks op de achtergevels van de gebouwen van het ontwerp kijkt, en tegelijkertijd de nadruk wordt gelegd op de inrichting van de openbare ruimte ter hoogte van de plaats waar het aan te leggen voetpad en het trottoir van de Hamstraat op elkaar aansluiten;

Overwegende dat de aanpassing van de gevel aan de kant van de Hamstraat door een opklimmende gevellijn aan te brengen die de rooilijn van de gevels nr. 1 B C met

die van nr. 3 verbindt, een architectonisch aanzien geeft met erkers, gevelopeningen in de hoeken, verspringingen van architecturale lijnen, en nog andere architectonische elementen, ...

Overwegende dat er volgens het ontwerp één gezamenlijk punt is dat toegang biedt tot de ondergrondse garages, dat zodanig gelegen is dat er geen problemen kunnen ontstaan tussen de auto's en de voetgangers in de onmiddellijke buurt van het voetpad en de tramhalte, zoals die zijn vastgesteld in het BPA;

Overwegende dat de wijze waarop de uitrit van de garages volgens het plan zou worden aangelegd, namelijk in een gedeelte van de gevel en parallel met de rooilijn, waarbij de achteruitbouwstrook en het trottoir worden aangepast, een grotere zichtbaarheid en veiligheid biedt dan onder meer een uitrit die schuin ten opzichte van het verkeer in de Hamstraat zou worden aangelegd;

Overwegende dat in het ontwerp wordt aangegeven dat ervoor gezorgd wordt dat het binnen- en buitenrijden van de parkeergarage van het plan vlotter zal verlopen en de zichtbaarheid vergroot zal worden, doordat er een bredere poort wordt gebouwd (afwijking van het BPA) en buiten een opstelruimte wordt aangelegd die volledig buiten de weg ligt, die de voetgangers volgen;

Overwegende dat het plan de ingangen van de woningen zodanig verdeelt dat de meeste ingangen in de Hamstraat of langs het aan te leggen voetpad, privé-ingangen zijn, (de andere woningen zijn toegankelijk via de binnenkant van het huizenblok), waardoor de ingangen het voor de wijk typische privé- of gemeenschappelijk en vertrouwelijk karakter krijgen;

Overwegende dat het plan, gezien de daarin voorgestelde bovengrondse ruimte, met dakhellingen van 38°, en een beperking van de bouwdiepte, overeenstemt met de gebouwen van de wijk en tegelijkertijd de nokhoogten verlaagt.
(...)"

Overwegende dat de zaken verknocht zijn; dat zij dienen te worden samengevoegd;

Overwegende dat de tussenkomende partijen aanvoeren dat de beroepen onontvankelijk zouden kunnen zijn indien niet elke verzoekende partij de fiscale zegels op de verzoekschriften zou hebben aangebracht;

Overwegende dat uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de exceptie feitelijke grondslag mist;

Overwegende dat de tussenkomende partijen opmerken dat de vierde, vijfde en zesde verzoeker het volgende uiteenzetten :

" Nadat (de vijfde) verzoeker daarom tevergeefs verzocht had en zijn advocaat dat verzoek had herhaald, is een niet eensluidend verklaarde kopie van die vergunning de advocaat van (de vijfde) verzoeker ter kennis gebracht bij een brief van 13 juni 1996, die hij op 18 juni 1996 ontvangen heeft";

dat zij daaruit afleiden dat de verzoekende partijen lange tijd vóór de brief van 13 juni kennis hebben gekregen van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 26 maart 1996, en dat hun beroep, dat op 13 augustus 1996 is ingesteld, te laat is ingesteld;

Overwegende dat de bestreden vergunning pas op 4 juni 1996 ter kennis van de aanvrager ervan en van de gemachtigde ambtenaar is gebracht; dat dat gegeven de beweringen van de verzoekende partijen adstrueert; dat niet bewezen is dat zij vóór de datum die zij opgeven kennis zouden hebben gekregen van de afgifte van de vergunning; dat hun niet verweten wordt dat zij er te laat de strekking van hebben ingezien; dat het beroep, aangezien de termijn voor de instelling ervan op 19 juni 1996 beginnen lopen is, ontvankelijk is;

Overwegende dat de verzoekende partijen onder meer als middel aanvoeren dat de bestreden vergunning, naast andere nadelen, op verschillende punten afwijkt van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg van de Sint-Job/Carloo-wijk nr. 56, terwijl de gemachtigde ambtenaar geen afwijkingen als bedoeld in artikel 118, § 2, van de ordonnantie van

29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, heeft toegestaan;

Overwegende dat volgens artikel IV.2.2.A.1.3. van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 56 de ontworpen gebouwen niet meer dan drie verdiepingen mogen hebben, met inbegrip van de gelijkvloerse verdieping; dat het op grond van artikel IV.2.2.A.1.4. niettemin toegestaan is dat "de ruimten onder het dak (...) over één enkel niveau (bewoonbaar zijn)"; dat uit de plannen die bij de vergunningsaanvraag zijn gevoegd blijkt dat de omstreden gebouwen, naast de gelijkvloerse en de twee andere verdiepingen, die toegestaan zijn, een bijkomende verdieping zou omvatten, die gedeeltelijk onder de kroonlijst zou liggen; dat het geen zin heeft na te gaan of het om een vierde verdieping gaat die niet is toegestaan of om de verdieping onder het dak die wel is toegestaan; dat de architecturale vormgeving in beide gevallen in strijd is met het bijzonder plan van aanleg, waarin enerzijds wordt opgelegd dat een bijkomende verdieping volledig onder het dak ligt en dat de terrassen in zulk geval niet groter zijn dan het dakvolume, zoals dat hier wel het geval is; dat de grote ramen, inzonderheid die in de gevels en onder het dak, groter zijn dan de afmetingen die toegestaan zijn bij artikel IV.4.1.6.; dat de geplande bouwwerken gedeeltelijk op de achteruitbouwstrook langs de Hamstraat en op de hoek van deze weg met het voetpad staan, terwijl artikel III.2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 56 bepaalt dat de achteruitbouwstroken "bestemd (zijn) om als groenzone aangelegd te worden";

Overwegende dat de bestreden vergunning in ieder geval op deze verschillende punten in strijd is met het bijzonder plan van aanleg, terwijl er geen

enkele afwijking op dat plan is toegestaan, en zelfs niet is aangevraagd;

Overwegende dat het betoog dat het hier om niet erg relevante schendingen van het bijzonder plan van aanleg gaat, die de verzoekende partijen bijgevolg geen nadeel kunnen berokkenen, zinloos is;

Overwegende dat het middel immers enerzijds ontleend is aan de schending van een substantiële vormvereiste, namelijk de procedure voor het toestaan van afwijkingen waarin artikel 118, § 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw voorziet, die anderzijds bepaalt dat dergelijke afwijkingen geen afbreuk mogen doen aan de wezenlijke gegevens van het plan; dat het middel in de hierboven bepaalde mate kennelijk gegrond is;

Overwegende dat de nietigverklaring van de omstreden vergunning de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan doelloos maakt,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken met de nrs. 70.212/III-22.428 en 70.315/III-22.432 worden samengevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt de stedenbouwkundige vergunning die op 26 maart 1996 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ukkel is afgegeven aan de n.v. "Immobilière du Ham" voor de bouw van een complex van 35 woningen, 36 ondergrondse

parkeerplaatsen en twee bedrijfslokalen op een terrein gelegen in Ukkel tussen de Hamstraat en de Berg van Sint-Jobstraat, kadastraal bekend afdeling D, 273 z en 324 a/2.

Er is geen grond meer om uitspraak te doen over de vorderingen tot schorsing.

Artikel 3.

De kosten, bepaald op 36.000 frank, komen ten laste van de verwerende partijen ten belope van elk 12.000 frank en ten laste van de tussenkomende partijen ten belope van elk 6.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting, op zeventien januari 1900 zevenennegentig door :

de Hr. GEUS,	kamervoorzitter,
Mevr. HONDERMARCQ,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-CL. GEUS.

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