

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. 73.749 van 19 mei 1998

A. 78.544/XIII-616

In zake : **de l MARMOL** Anne,  
Montjoielaan 92  
1180 Brussel,

tegen :

**de gemeente Ukkel.**

Tussenkommende partijen :

1. **MODECKI** Marek,
2. **WOYRSCH** Gitte,

die beiden woonplaats hebben  
gekozen bij Mr. Piet VERCRUYSE,  
advocaat,  
Terhulpsessesteenweg 150  
1170 Brussel.

-----  
**DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,  
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de op 11 mei 1998 ingestelde  
vordering waarbij Anne del MARMOL, onder aanvoering van  
de uiterst dringende noodzakelijkheid, de schorsing  
vordert van de tenuitvoerlegging van een  
stedenbouwkundige vergunning die op 27 maart 1998 door  
het college van burgemeester en schepenen van de  
gemeente Ukkel is afgegeven aan Marek MODECKI en zijn  
echtgenote Gitte WOYRSCH voor de bouw van een villa op  
de hoek van de Montjoielaan en de Moscickilaan;

Gelet op arrest nr. 73.616 van 12 mei 1998, waarbij de tenuitvoerlegging van de voormelde vergunning voorlopig wordt geschorst en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de openbare terechtzitting van 18 mei 1998;

Gelet op de kennisgeving van dat arrest aan de partijen;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van verzoekster en van haar raadsman, Mr. DEHIN, advocaat, van de heer HEYMANS, architect, en van Mr. SLUSNY, advocaat, die beiden voor de verwerende partij verschijnen, en van Mr. VERCRUYSSSE, advocaat, die voor de tussenkomende partijen verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer KOVALOVSKY, auditeur bij de Raad van State;

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

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

De echtgenoten MODECKI-WOYRSCH hebben een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd om een vrijstaande villa te bouwen op een terrein dat hun eigendom is en dat gelegen is op de hoek van de Montjoielaan (nr. 90 van die laan) en de Moscickilaan te Ukkel; van die aanvraag is op 26 augustus 1997 de ontvangst bericht. Het goed ligt volgens het gewestplan in een woongebied en volgens het gewestelijk

ontwikkelingsplan in een perimeter voor de bescherming van de huisvesting; volgens bijzonder plan van aanleg nr. 51, dat bij koninklijk besluit van 15 april 1988 is goedgekeurd, ligt het perceel aan de Montjoielaan 9 meter en aan de Moscickilaan 3 meter in een achteruitbouwstrook en ligt de rest van het perceel in een woongebied voor open bebouwing. Bijna het hele perceel is bovendien, zowel in de achteruitbouwstrook als in het woongebied, in overdruk afgebeeld met een grafisch teken dat een beschermingsgebied voor bomen voorstelt.

De aanvraag is aan een openbaar onderzoek onderworpen wegens de wijziging van de grenzen van het beschermingsgebied voor bomen. Na een eerste onderzoek van 23 juni tot 7 juli 1997 heeft de overlegcommissie een gunstig advies uitgebracht op voorwaarde :

- 1) dat de terreinbezettingsgraad beperkt wordt tot het maximale percentage dat in het bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan;
- 2) dat een plan voor de landschappelijke aanleg wordt ingediend, waarbij de voormelde terreinbezettingsgraad wordt nageleefd, meer bomen (haagbeuk) worden beschermd, de beplanting wordt verdicht en de oppervlakte van het in anorganische materialen uitgevoerde terras wordt beperkt.

Na een tweede onderzoek van 24 november tot 8 december 1997, ditmaal over de gewijzigde plannen, heeft de overlegcommissie een gunstig advies uitgebracht en daaraan de volgende voorwaarden verbonden :

- "1. de indrukwekkend grote trappen en kelders in de achteruitbouwstrook schrappen ten gunste van een aanleg waarbij het huidige groene karakter van de achteruitbouwstrook gerespecteerd wordt en de

inpassing in het landschap op de voorgrond gesteld wordt;

2. de V-index verlagen door de hoofdgevel aan de zuidkant op zijn minst 50 cm smaller te maken zodat zo weinig mogelijk bomen in het gedrang komen;
3. de afwijking van de algemene bouwverordening van de agglomeratie inzake de hoogte onder plafond schrappen;
4. de gewijzigde plannen indienen vóór de vergunning wordt afgegeven;
5. al het nodige doen om de te behouden bomen te beschermen (een beschermende omheining plaatsen, met beschoeide werkputten werken als het wortelstelsel en de aard van de bodem dat vereisen ...).

De aangevochten vergunning is afgegeven op 27 maart 1998. De motivering ervan luidt aldus :

" Gelet op bijzonder plan van aanleg nr. 51, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 15-04-1988, dat bepaalt dat het stuk grond in een woongebied voor open bebouwing en in een achteruitbouwstrook ligt en dat in overdruk aangeeft dat het perceel grotendeels in een beschermingsgebied voor bomen gelegen is.

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg bovendien groengebieden bevat (bijvoorbeeld: Bosveldweg, hoek van de Defrélaan-Waterloolaan ...) die uitsluitend voor beplante ruimten bestemd zijn.

Overwegende dat de overdruk "beschermingsgebied voor bomen" bedoeld is om zowel in woongebieden voor open bebouwing, in gebieden voor tuinen, op achteruitbouwstroken als in groengebieden de aanleg van groenschermen te behouden.

Overwegende inzonderheid, wat de ligging en de nabije omgeving van het Moscicki-Montjoiekruispunt betreft, dat het bijzonder plan van aanleg tot doel heeft het groene karakter van de twee hoeken te bevestigen.

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg bepaalt dat de omtrek van het beschermingsgebied voor bomen na maatregelen van openbaarmaking kan worden gewijzigd en niet bepaalt dat daar andere dichtheidsindexen gelden dan die welke van toepassing zijn op de gedeelten van het woongebied

voor open bebouwing waar die overdruk "beschermingsgebied voor bomen" niet geldt.

Gelet op de specifieke kenmerken van het perceel en van het ontwerp, inzonderheid :

- a) de omstandigheid dat het perceel op de hoek van twee lanen ligt, waardoor de bouwvrije achter-uitbouwstrook groter is dan bij een stuk grond dat aan één laan ligt;
- b) de grootte van de oriëntering (?);
- c) de omstandigheid dat de zijdelingse bouwvrije stroken (meer dan 8 meter aan de Montjoielaan en meer dan 11 meter aan de Moscickilaan) volgens het ontwerp veel groter zijn dan het minimum van 3 meter dat in het plan van aanleg wordt voorgeschreven ;

Overwegende dat men volgens het ontwerp (dat betrekking heeft op een eengezinswoning die aan de geldende dichtheidsindexen en inzonderheid aan de V/T-index voldoet) het groene karakter van de plaats wil behouden, ondanks dat er een woning wordt opgetrokken :

- a) op de hoek van de twee lanen, door het aanzien van het reliëf en het grootste gedeelte van het plantendek in de achteruitbouwstrook te behouden en door de bestaande situatie aan de Montjoielaan niet te wijzigen;
- b) op de zijstroken en op het binnenterrein van het huizenblok door aan te sluiten op de groenschermen en de groepen bomen in de nabije omgeving.

Overwegende dat de plannen die naar aanleiding van het advies van de overlegcommissie gewijzigd zijn, niet langer van het bijzonder plan van aanleg afwijken.

Overwegende dat de bouwhoogte er volgens het ontwerp als volgt uit ziet : een benedenverdieping + eerste verdieping + mansardedak waarvan de gevelrand (bovenste rand van de sierbalustrade) ongeveer 2 meter lager is dan de maximale daklijsthoogte die in het bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan en waarvan de nok ongeveer 4,50 meter lager is dan de maximale nokhoogte die in het bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan.

Overwegende dat de boomtoppen vanuit alle invalshoeken beter zichtbaar zijn, aangezien bij

deze bouwvolumes niet voor de toegestane maximum-hoogten is gekozen";

Overwegende dat de advocaat van Marek MODECKI en Gitte WOYRSCH op de terechtzitting van 18 mei 1998 een verzoekschrift heeft ingediend, waarbij zij vragen als tussenkomende partij in het kort geding te mogen optreden; dat er grond is om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoekster een eerste middel ontleent aan de schending van bijzonder plan van aanleg nr. 51 dat het beschermingsgebied voor bomen waarin het gebouw gelegen is waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, als volgt omschrijft :

" 10. BESCHERMZONE VOOR BOMEN

Zone hoofdzakelijk bestemd tot het beschermen van de beplantingen en van hun regeneratie.

Het aanleggen of behouden van een groenscherm beoogt de ruimte te scheiden en dus de binnenterreinen van de huizenblokken visueel te beperken. Deze beplantingen behoren tot de landschappelijke aanleg. Deze zones moeten als niet-bebouwbaar beschouwd worden, behalve een bijzondere situatie waar wegens plaatselijke omstandigheden de grens van de zone kan gewijzigd worden mits speciale regelen van openbaarmaking";

dat zij aanvoert dat de mogelijkheid om te bouwen een uitzondering is op de regel dat zulk een gebied bouwvrij is en in enge zin geïnterpreteerd moet worden; dat zij onder meer opwerpt dat de afmetingen van de geplande villa volledig buiten verhouding staan tot de oppervlakte van het perceel;

Overwegende dat bijna het hele perceel waarop de villa zou worden opgetrokken volgens bijzonder plan van aanleg nr. 51 in een woongebied voor open bebouwing en in een beschermingsgebied voor bomen gelegen is; dat het eerstgenoemde gebied volgens

artikel 1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. "uitsluitend voorbehouden voor woningen" is, met een aantal beperkingen inzake woningdichtheid, ligging, afmetingen, dak en fraaiheid van de materialen; dat het laatstgenoemde gebied, dat onder het voorschrift valt dat in het middel wordt vermeld, hoofdzakelijk bestemd is voor het beschermen van de beplantingen en hun regeneratie, wat inhoudt dat dit gebied bouwvrij is "behalve een bijzondere situatie waar wegens plaatselijke omstandigheden de grens van de zone kan gewijzigd worden mits speciale regelen van openbaarmaking";

Overwegende dat, wanneer men rekening houdt met B.P.A. nr. 51 in zijn geheel, blijkt dat sommige beschermingsgebieden voor bomen in groengebied, andere in een gebied voor tuinen en nog andere tot slot, waarvan de omvang geenszins te verwaarlozen is, in een woongebied voor open bebouwing liggen en hier en daar tot op de achteruitbouwstroken komen; dat een beschermingsgebied voor bomen wel kennelijk verenigbaar is met een groengebied en een gebied voor tuinen, maar niet met een woongebied; dat men evenwel rekening ermee moet houden dat het woongebied in kwestie voor open bebouwing bestemd is en niet dicht bebouwd is voor een stadswijk, wat betekent dat er veel ruimte tussen de gebouwen is; dat beschermingsgebieden voor bomen precies als scheiding tussen gebouwen bedoeld zijn;

Overwegende dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft nagenoeg volledig in een beschermingsgebied voor bomen gelegen is; dat de twee bestemmingen die aan dat perceel gegeven zijn, namelijk woongebied, al is het dan voor open bebouwingen, en bescherming van bomen, totaal onverenigbaar zijn; dat uit de beraadslagingen die zijn gevoerd toen het B.P.A. is vastgesteld blijkt dat het kwestieuze perceel op zijn

minst bij één van de aanpalende percelen was gevoegd (betwist wordt dat het andere aangrenzende perceel eigendom is van dezelfde eigenaar); dat het B.P.A. bijgevolg geen tegenstrijdigheid bevatte, aangezien het huidige perceel een bouwvrij gedeelte is van een perceel waarop mocht worden gebouwd; dat noch de kadastrale afdeling, dat vooral een fiscaal oogmerk heeft, noch de latere indeling van het perceel op basis van privaatrechtelijke handelingen kunnen tot gevolg hebben dat de verordenende voorschriften van het B.P.A. worden gewijzigd;

Overwegende, nog steeds louter wat het omstreden perceel betreft, dat van de twee tegenstrijdige voorschriften die op dat perceel van toepassing zijn en die in de hiërarchie van de verordenende voorschriften van hetzelfde B.P.A. van dezelfde rang zijn, met toepassing van het principe dat doorgaans wordt weergegeven met de rechtsspreuk "specialia generalibus derogant", de meest bijzondere boven de meest algemene moet worden verkozen; dat het meest bijzondere voorschrift datgene is dat in het gehele B.P.A. betrekking heeft op de kleinste oppervlakte, namelijk het beschermingsgebied voor bomen;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. weliswaar de mogelijkheid bieden om de grens van het gebied in "bijzondere situaties" en "wegens plaatselijke omstandigheden" te wijzigen op voorwaarde dat speciale regelen van openbaarmaking worden getroffen, maar dat die wijziging niet tot gevolg mag hebben dat de aard zelf van het gebied wordt geschaad of dat het typische karakter ervan wordt teniet wordt gedaan;

Overwegende dat het geplande bouwwerk onverenigbaar is met de bestemming van de plaats waar het

bouwwerk moet komen, te weten in een beschermingsgebied voor bomen; dat het middel ernstig is;

Overwegende, wat het gevaar voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat aan de oordeelkundige beschouwingen van arrest nr. 73.616 moet worden toegevoegd dat uit de plaatsopneming waartoe de Raad van State is overgegaan blijkt dat verscheidene te vellen bomen dicht bij het eigendom van verzoekster staan en dat de kroon van één van die bomen tussen de woning van verzoekster en de geplande villa zelfs enigszins over haar eigendom hangen, zodat het groenscherm dat dient om de ruimten van elkaar te scheiden en het uitzicht op de binnenterreinen van de huizenblokken te beperken, door het vellen van die bomen zou verdwijnen; dat de snoeibeurt die drie hoogstammige bomen hebben gekregen normalerwijze niet verhindert dat ze nieuwe takken krijgen, zodat dit aspect van het nadeel in enkele jaren op natuurlijke wijze wordt hersteld op voorwaarde dat de bomen niet geveld worden; dat het gevaar voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bewezen is;

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, wil de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kunnen bevelen,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst in de rechtspleging in kort geding, ingediend door Marek MODECKI en Gitte WOYRSCH, wordt ingewilligd.

### **Artikel 2.**

Bevestigd wordt de voorlopige schorsing, bevolen bij arrest nr. 73.616 van 12 mei 1998, van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning die op 27 maart 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ukkel is afgegeven aan Marek MODECKI en zijn echtgenote Gitte WOYRSCH voor de bouw van een villa op de hoek van de Montjoielaan en de Moscickilaan.

### **Artikel 3.**

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op negentien mei 1900 achtennegentig door :

|        |          |                              |
|--------|----------|------------------------------|
| de HH. | LEROY,   | staatsraad, wnd. voorzitter, |
|        | HANSE,   | staatsraad,                  |
| Mevr.  | GEHLEN,  | staatsraad,                  |
| de Hr. | BOSQUET, | toegevoegd griffier.         |

**De toegevoegd Griffier,                      De wnd. Voorzitter,**

**E. BOSQUET.**

**M. LEROY.**

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