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. 79.357 van 19 maart 1999

A. 81.842/XIII-950

In zake : 1. **de gemeente Oudergem,**

2. **VANDERVELDEN** Gérald,

3. **CARPANESE** Gabrielle,

4. **PIRET** J.,

die woonplaats hebben gekozen bij Mr. Dominique LAGASSE, advocaat, Terhulpsesteenweg 187
1170 Brussel,

A. 81.863/XIII-951

In zake : 1. **de vereniging zonder winst-oogmerk GEMEENSCHAPPELIJK VERBOND VAN DE VERENIGINGEN VOOR NATUURBESCHERMING,**

2. **de vereniging zonder winst-oogmerk LIGA VAN DE VRIENDEN VAN HET ZONIËNBOS**,

die woonplaats hebben gekozen bij Mr. Jacques SAMBON, advocaat, Wijnheuvelenstraat 227
1030 Brussel,

tegen :

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vertegenwoordigd door zijn Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij Mr. Marc UYTTENDAELE en
Mr. Renaud WITMEUR, advocaten, Kapitein Crespelstraat 2-4
1050 Brussel.

Tussenkomende partij :

de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Francis HAUMONT,
Mr. Michel SCHOLASSE en
Mr. Bernard PAQUES, advocaten,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Waver.

**DE WND. VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,
RECHTSPREKEND IN KORT GEDING,**

Gezien de vordering die de gemeente Oudergem, Gérald VANDERVELDEN, Gabrielle CARPANESE en J. PIRET op 6 januari 1999 hebben ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging te verkrijgen van het besluit van 12 november 1998 waarbij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep inwilligt dat de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE heeft ingesteld "om een wooncomplex te kunnen bouwen" op een goed gelegen te Oudergem, Tervuursesteenweg nrs. 167-169;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekers de nietigverklaring van dezelfde handeling vorderen;

Gezien de vordering die de vereniging zonder winstoogmerk GEMEENSCHAPPELIJK VERBOND VAN DE VERENIGINGEN VOOR NATUURBESCHERMING en de vereniging zonder winstoogmerk LIGA VAN DE VRIENDEN VAN HET ZONIËNBOS op 8 januari 1999 hebben ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging van dezelfde handeling te vorderen;

Gezien het op dezelfde dag ingediende verzoekschrift waarbij dezelfde verzoekende partijen de nietigverklaring van dezelfde handeling vorderen;

Gezien de op 27 en 29 januari 1999 ingediende verzoekschriften, waarbij de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de kort gedingen;

Gezien de nota's met opmerkingen en de administratieve dossiers van de verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer KOVALOVSZKY, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikkingen van 1 maart 1999, waarbij is bepaald dat de zaken voorkomen op de terechtzitting van 16 maart 1999 om 9.30 uur;

Gelet op de kennisgeving aan de partijen van het verslag en van de beschikkingen tot vaststelling van de rechtsdag;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de verzoekende partijen in zaak A. 81.842/XIII-950 verschijnt, van Mr. J. SAMBON, advocaat, die voor de verzoekende partijen in zaak A. 81.863/XIII-951 verschijnt, van Mr. R. WITMEUR, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. M. SCHOLASSE, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer KOVALOVSZKY, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van de vorderingen tot schorsing :

Bij de bestreden handeling is toestemming gegeven om op een stuk grond aan de Tervuursesteenweg nrs. 167-169 te Oudergem een wooncomplex van om en bij de 4.000 m^2 te bouwen dat een twintigtal flatwoningen omvat. Dat stuk grond van 2 ha 74 a 42 ca is aan de straatkant ongeveer 53 meter breed en wordt ongeveer 30 meter verderop breder; ten noorden grenst het aan de Tervuursesteenweg, ten oosten aan het Zoniënbos en ten zuiden aan de Rokloosterstraat. Een deel van het terrein, dat zich vanaf de straatkant tot 60 meter uitstrekt, ligt volgens het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan dat op 16 juli 1998 is vastgesteld (GBP) in een woongebied met residentieel karakter. Het gedeelte dat in het verlengde naar de Rokloosterstraat en de lager gelegen vijvers van het Rood Klooster afloopt, ligt volgens dat ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan in een groengebied. Die bestemmingen stemmen overeen met de bestemmingen die worden voorgeschreven in het gewestplan waar respectievelijk sprake is van een woongebied en een groengebied waarop, in overdruk, een gebied van culturele, historische of esthetische waarde is aangegeven. Het stuk grond ligt aan de rand van het Zoniënbos dat volgens het GBP in bosgebied ligt. Het deel van het bos dat aan het perceel grenst en dat rondom het Rood Klooster en de vijvers ligt, heeft in 1990 de status van natuurreservaat gekregen. Op het terrein in kwestie stonden vroeger het kasteel van het Rood Klooster en de aanhorigheden ervan. Dat kasteel, dat ongeveer 100 meter van de steenweg lag, is in de jaren zestig gesloopt. Volgens de verzoekende partijen is het terrein ecologisch bijzonder waardevol, onder meer omdat het aan het Zoniënbos en het natuurreservaat van het Rood Klooster grenst. Sinds 1994

beschouwt het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) de plek als "prioritair groengebied"; uit een studie van de ULB blijkt dat daar een rijke flora aanwezig is. Het BIM wijst erop dat "de vegetatie bestaat uit een oud beukenbos met veldbies op de helling en een gemengd rekolonisatiebos die een opmerkelijk geheel vormen dat tot in de 19e eeuw deel uitmaakte van het bos" en preciseert dat het gaat om een "bijzonder belangrijke bufferzone tussen het bestaande reservaat en de bebouwde omgeving" die het mogelijk maakt om "zeldzame soorten zoals de houtsnip, een sterk bedreigde soort in het Gewest, en tal van andere vogelsoorten in stand te houden". Het standpunt dat het om een bufferzone gaat, wordt gedeeld door het *Laboratorium voor Algemene Plantkunde en Natuurbeheer* van de VUB en door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Volgens een studie die de vzw AVES in 1997 voor het BIM heeft gemaakt, konden op het terrein zeventien vogelsoorten en een opmerkelijke flora worden geïnventariseerd. In een studie die in de "*Documents*" van het Koninklijk Belgisch Instituut voor Natuurwetenschappen verschenen is, wordt het domein als een "gebied met een hoge biologische waarde" beschouwd.

Nadat de N.V. Château du Rouge Cloître in december 1990 een eerste aanvraag om een stedenbouwkundig attest voor de bouw, op het voormelde stuk grond, van een wooncomplex bestaande uit drie flatgebouwen met een ondergrondse parkeergarage had ingediend, dient ze in maart 1992 een aanvraag om een stedenbouwkundig attest nr. 2 in bij het college van burgemeester en schepenen van Oudergem. Van 27 augustus tot 10 september 1992 wordt een openbaar onderzoek gehouden. Op 18 september 1992 verstrekt de overlegcommissie een "eenparig ongunstig advies, omdat het project te omvangrijk is, te veel oppervlakte in beslag neemt en de bosrandgebieden schendt". Op 22 maart

1993 verstrekt de overlegcommissie opnieuw een "ongunstig advies, omdat het project te omvangrijk is en er te veel grond wordt ingenomen. Er wordt gevraagd onderzoek te doen naar de aangrenzende vloerindexen, het uitzicht van de huidige gebouwen (inzonderheid het rooilijnbeginsel, de omvang en de diepte van de gebouwen) en de zorg voor de gebieden die nuttig zijn om de bosranden te beschermen". Nadat de overlegcommissie een derde keer bijeengekomen is en nadat een nieuw project is ingediend, brengt de gemachtigde ambtenaar op 25 februari 1994 het volgende advies over de aanvraag om een stedenbouwkundig attest uit :

" Aangezien de aanvraag betrekking heeft op een groengebied en een erfdienstbaarheidsgebied rondom bossen;

ONGUNSTIG advies op grond van de overweging dat het project te omvangrijk is en te veel oppervlakte in beslag neemt".

Op 24 maart 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundige attest om de redenen die in het advies van de gemachtigde ambtenaar worden opgegeven. Inmiddels, namelijk op 26 januari 1994, heeft de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE de gemachtigde ambtenaar verzocht op haar aanvraag te beschikken; aangezien de beslissing van die ambtenaar uitblijft, stelt de N.V. beroep in bij het stedenbouwkundig college dat het beroep niet-ontvankelijk verklaart bij een beslissing die wordt aangevochten bij de Regering die, ondanks een aanmaning, geen uitspraak doet.

Op 25 maart 1996 dient de N.V. Château du Rouge Cloître bij het college van burgemeester en schepenen van Oudergem een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning in, alsook een aanvraag om een milieuvergunning betreffende een inrichting van klasse II voor de exploitatie van een parkeergarage met

vierentwintig parkeerplaatsen en een verwarmingssysteem. De N.V. krijgt op 2 april 1996 bericht dat het college die aanvragen ontvangen heeft. Na het openbaar onderzoek over die aanvragen geeft de overlegcommissie op 3 juli 1996 advies, waarbij de meerderheid een ongunstig oordeel en de minderheid onder bepaalde voorwaarden een gunstig oordeel had. Het BIM, dat niet vertegenwoordigd was op de vergadering van de overlegcommissie, bezorgt de schepen van stedenbouw van Oudergem een "volledig ongunstig" advies. Op 7 april 1997 verstrekt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies en stelt hij evenwel zes voorwaarden waaraan zou moeten worden voldaan, wil het project aanvaardbaar zijn. Op 18 april 1997 wordt de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Intussen dient de N.v. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE in oktober 1996 een nieuwe aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning en een nieuwe aanvraag om een milieuvergunning in. Het bericht van ontvangst wordt afgegeven op 14 december 1996. Van 13 tot 27 januari 1997 wordt een openbaar onderzoek over de aanvraag gehouden; er worden 63 bezwaarschriften ingediend. De overlegcommissie brengt op haar vergadering van 7 februari 1997 een eenparig ongunstig advies over de vergunningsaanvragen uit. Op 7 april 1997 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over het project uit, waarbij hij ervan uitgaat "dat deze aanvraag gelijkenis vertoont met de vorige aanvraag waarover de overlegcommissie op 03-07-1996 advies heeft uitgebracht". Bijgevolg is hij van oordeel dat "dezelfde conclusies moeten worden getrokken als in het vorige advies, namelijk dat "de bouw van een wooncomplex in principe aanvaardbaar is, maar dat het project aan de voorwaarden moet voldoen" die hij als gemachtigde ambtenaar stelt. Op 18 april 1997 wordt de aangevraagde

vergunning door het college van burgemeester en schepenen van Oudergem geweigerd.

In juni 1997 dient de N.V. Château du Rouge Cloître een derde aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning in, alsook een aanvraag om een milieuvergunning voor een inrichting van klasse II. De ontvangst van de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning wordt bericht op 4 juli 1997. Het project heeft betrekking op een wooncomplex dat bestaat uit twee gebouwen die loodrecht op de Tervuursesteenweg komen te staan en die vanaf die steenweg tot 60 meter diep van het perceel reiken. Van 29 augustus 1997 tot 12 september 1997 wordt een openbaar onderzoek gehouden; er worden 19 bezwaarschriften ingediend. Het bestuur Uitrusting en Vervoer verstrekt een gunstig advies, op voorwaarde dat aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, die door de overlegcommissie om advies was verzocht, stelt aan het einde van haar advies dat "de geplande gebouwen niet bestaanbaar zijn met het lager gelegen beschermde landschap van het Rood Klooster" en dat "dit stuk grond om ecologische, esthetische en juridische redenen intact moet blijven en dat daar dus niet mag worden gebouwd", waarbij ze voorts stelt dat "dit project door zijn omvang en de oppervlakte dat het in beslag neemt, hoe dan ook onaanvaardbaar is en buiten proporties is in vergelijking met de bestaande gebouwen aan de Tervuursesteenweg". Op 14 november 1997 verstrekken vier leden van de overlegcommissie (de gemeente, de GOMB, de dienst Monumenten en Landschappen en het BIM) een ongunstig advies en één lid, het bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, een gunstig advies onder voorwaarden. Op 13 januari 1998 verstrekt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies "op voorwaarde dat een landschapsplan voor de onmiddellijke omgeving ter goedkeuring aan het college van burgemeester en

schepenen wordt voorgelegd vóórdat de ruwbouw klaar is". Op 22 januari 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen van Oudergem de stedenbouwkundige vergunning die de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE heeft aangevraagd.

Bij een brief van 6 maart 1998 stelt de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE bij het stedenbouwkundig college beroep in en preciseert ze dat ze wil worden gehoord. In de veronderstelling dat de termijn waarbinnen het stedenbouwkundig college uitspraak kan doen, verstreken is, stelt de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE op 30 april 1998 beroep in bij de Regering. Op 15 juli 1998 wordt overeenkomstig artikel 137 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw een aanmaning gestuurd. Aangezien de raadsman van de gemeente Oudergem erop gewezen heeft dat het op 30 april 1998 ingestelde beroep te vroeg kwam omdat de termijn waarover het stedenbouwkundig college beschikte, in werkelijkheid pas op 20 mei 1998 verstreek, stelt de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE op 23 juli 1998 evenwel een nieuw beroep in bij de Regering en zendt ze op 14 oktober 1998 een aanmaning.

Op 12 november 1998 willigt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep in dat de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE heeft ingesteld om een wooncomplex te kunnen bouwen. Dat is de bestreden handeling;

Overwegende dat de naamloze vennootschap Château du Rouge Cloître bij verzoekschriften die op 27 en 29 januari 1999 zijn ingediend, vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in de kort gedingen; dat er grond is om die verzoeken in te willigen;

Overwegende dat de vorderingen tot schorsing betrekking hebben op dezelfde handeling en gedeeltelijk dezelfde middelen aanvoeren; dat er grond is om de zaken voor het onderzoek van de kort gedingen samen te voegen;

Overwegende dat de ontvankelijkheid van het eerste beroep (A.81.842/XIII-950) niet wordt betwist; dat de excepties van niet-ontvankelijkheid die in het tweede beroep (A.81.863/XIII-951) worden opgeworpen, niet hoeven te worden onderzocht in de fase van het kort geding;

Overwegende dat de verzoekers het tweede middel van het eerste beroep en het eerste middel van het tweede beroep ontlenen aan de schending van de artikelen 2, 5, 25, 26, 31 en 138 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, van de grafische en tekstvoorschriften van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 16 juli 1998 heeft uitgevaardigd en inzonderheid van voorschrift 15 van de bepalingen betreffende de bodembestemming van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan, in zoverre met de stedenbouwkundige vergunning een wooncomplex kan worden gebouwd op minder dan 40 meter van de grens van het Zoniënbos dat volgens het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan in een bosgebied ligt, terwijl bosgebieden krachtens voorschrift 15.2 van de bepalingen betreffende de bodembestemming "in overdruk omgeven (worden) door een gebied met bouwverbod, bodemverhardingsverbod inbegrepen, zich uitstrekkend over een diepte van 40 meter vanaf de bos- en woudrand, behalve wanneer het bosgebied wordt omgeven door een openbare weg die opengesteld is voor het autoverkeer", zodat het wooncomplex volgens het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan in een niet-bebouwbare strook zou komen te liggen;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat het onjuist is te stellen dat het geplande wooncomplex in een niet-bebouwbare strook zou komen te liggen, dat de bestemming van het betrokken gebied vastgelegd is op kaart 3, blad nr. 14/16, waarop het erfdienstbaarheidsgebied rondom bossen uitdrukkelijk en nauwkeurig in overdruk afgelijnd is met een arcering, op het snijpunt van het bosgebied en het woongebied, en dat het geplande wooncomplex volgens die kaart in het woongebied en buiten het erfdienstbaarheidsgebied romdom bossen ligt; dat ze uit het feit dat het ontwerp van GBP geldend was toen de bestreden beslissing is genomen, afleidt dat ze terecht ervan uitgegaan is dat het advies van de overlegcommissie niet kon worden gevolgd doordat het gebaseerd was "op voorschriften die niet meer gelden, aangezien het stuk grond in kwestie niet meer onder de erfdienstbaarheid rondom bossen valt"; dat de tussenkomende partij onderstreept dat uit kaart nr. 3 van het ontwerp van GBP zeer duidelijk blijkt dat de erfdienstbaarheid met bouwverbod waarmee het Zoniënbos ter hoogte van het perceel waarop de bestreden handeling betrekking heeft, bezwaard is, niet geldt voor het bebouwbare gebied dat in woongebied met residentieel karakter ligt; dat ze erop wijst dat de erfdienstbaar-heidsgebieden waar niet mag worden gebouwd op kaart nr. 3 van het ontwerp van GBP nu eens binnen en dan weer buiten de bosgebieden liggen en dat de erfdienstbaar-heidsgebieden waar niet mag worden gebouwd op sommige plaatsen stukken grond bedekken die aan het bosgebied palen en in een woongebied met residentieel karakter liggen; dat ze van oordeel is dat zulk een verschil in behandeling noch aan het toeval, noch aan een vergissing van de overheid te wijten kan zijn of dat de verzoekers op zijn minst nalaten dat aan te tonen; dat ze voorts opmerkt dat de uitlegging die de verzoekers voor voorschrift 15.2 van het ontwerp van GBP voorstellen, misleidend lijkt; dat ze eerst aanvoert dat de Regering

als maker van het ontwerp van GBP het meest aangewezen is om de versie te geven die het dichtst bij haar bedoelingen aansluit; dat ze vervolgens opmerkt dat het "gebied rondom bossen" als volwaardig gebied in het ontwerp van GBP geschrapt is, zodat de uitlegging op basis van de zogenaamd expliciete bewoordingen van het opschrift "gebied rondom bossen" foutief is; dat als er in de grafische voorschriften van kaart nr. 3 een vergissing geslopen zou zijn, die vergissing volgens haar veeleer te wijten zou zijn aan het feit dat de niet-bebouwbare strook op die plaats van de kaart gewoon grafisch overgenomen is dan aan het feit dat die strook in het bosgebied voorkomt, op de grond dat er geen niet-bebouwbare strook is als er langs het bosgebied een openbare weg loopt die opengesteld is voor het autoverkeer, wat in casu het geval is aangezien de Tervuursesteenweg in de onmiddellijke omgeving van het Zoniënbos ligt; dat ze zich tot slot afvraagt krachtens welke regel of welk principe de tekstvoorschriften van het plan belangrijker zouden kunnen zijn dan de grafische voorschriften ervan, aangezien de artikelen 26 en 31 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 geen enkel onderscheid invoeren in verband met de rechtsgevolgen die respectievelijk aan de grafische en de tekstvoorschriften van de plannen worden gehecht en aangezien het grafische voorschrift dat voortvloeit uit de toepassing van het algemene voorschrift op de feitelijke omstandigheden die zich op die plek in dat verband voordoen volgens het principe "*specialia generalibus derogant*" dus doorslaggevend moet zijn;

Overwegende dat artikel 11, zesde streepje, van het besluit van 16 juli 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de algemene voorstelling van het ontwerpplan en van het gewestelijk bestemmingsplan het volgende bepaalt :

" Het plan kan bij voormelde gebieden bijkomende aanduidingen omvatten in superpositie die meer bepaald betrekking hebben op :

(...)

- de erfdienstbaarheden non aedificandi rondom bossen en wouden : deze superposities bepalen de beschermingsruimten langs de bossen en wouden";

Overwegende dat punt 15 van de bepalingen betreffende de bodembestemming van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 16 juli 1998 heeft uitgevaardigd, inzonderheid het volgende bepaalt :

" 15. Bosgebieden

15.1. Deze gebieden omvatten de beboste of te bebossen ruimten die bestemd zijn voor de vrijwaring van de harmonieuze existentie van de ecologische, economische en sociale functies van bossen en wouden.

15.2. Deze gebieden worden, in overdruk, omgeven door een gebied met bouwverbod, bodemverhardingsverbod inbegrepen, zich uitstrekkend over een diepte van 40 meter vanaf de bos- en woudrand, behalve wanneer het bosgebied wordt omgeven door een openbare weg die opengesteld is voor het autoverkeer.

(...)";

Overwegende dat het perceel in kwestie op de kaart met de bodembestemming (kaart 3, blad 14/16) op een schaal van 1/10.000, lichtgroen ingekleurd is wat overeenstemt met een "woongebied met residentieel karakter", dat het naast een bosgebied (donkergroen) ligt en dat op de eerste millimeter van dat bosgebied in overdruk kleine kruisjes zijn aangegeven wat volgens de legende overeenstemt met "erfdienstbaarheidsgebieden rondom bossen";

Overwegende dat de tekst van het voornoemde punt 15 duidelijk bepaalt dat het bosgebied op een diepte van 40 meter vanaf de bos- en woudrand omgeven is

door een niet-bebouwbare strook; dat deze bepaling door de tekst alleen al duidelijk aangeeft dat erfdienstbaarheidsgebieden buiten de bosgebieden liggen en dus noodzakelijkerwijs in gebieden voorkomen waarvan de achtergrondkleur met een andere bestemming overeenstemt; dat het bovendien absurd zou zijn een bebost of te bebossen gebied, namelijk een plaats waar de bestemming van het gebied op zich al een bouwverbod inhoudt, als niet-bebouwbaar erfdienstbaarheidsgebied te bestempelen;

Overwegende dat op de kaart in overdruk is aangegeven dat het gebied rondom bossen tot 1 millimeter in het bosgebied reikt, wat op een schaal van 1/10.000 tien meter voorstelt; dat ondanks artikel 11 van het besluit van 16 juli 1998 dat doet vermoeden dat de overdruk overeenstemt met de beschermingsruimte, blijkt dat de ontwerper van het plan alleen heeft willen aangeven dat het bosgebied omgeven wordt door een erfdienstbaarheidsgebied, maar zonder dat de overdruk een grafische weergave van de exacte omvang van het erfdienstbaarheidsgebied is; dat de overdruk immers nergens vier millimeter breed is, wat zou overeenstemmen met de 40 m diepte die in het voornoemde punt 15 wordt opgelegd; dat het in de praktijk bovendien geen enkel gevolg zou hebben de erfdienstbaarheid in een bosgebied te plaatsen en dat de algemene uitleggingsbepaling van artikel 1157 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat "wanneer een beding voor tweeërlei zin vatbaar is, (...) men het veeleer (moet) opvatten in de zin waarin het enig gevolg kan hebben, dan in die waarin het geen gevolg kan teweegbrengen"; dat daaruit enerzijds volgt dat de overdruk bedoeld is om de aandacht te vestigen op het bestaan van een niet-bebouwbare strook, maar niet om de omvang van die strook nauwkeurig aan te geven en anderzijds dat geen belang hoeft te worden gehecht aan het feit dat die overdruk nu eens binnen en dan weer buiten het bosgebied of deels in het bosgebied en deels

in het grensgebied ligt, of dat die overdruk helemaal niet wordt aangegeven, zoals op andere plaatsen het geval is; dat aangezien de grafische voorschriften onnauwkeurig zijn en niet stroken met het duidelijke, nauwkeurige en volledige voorschrift van punt 15, alleen rekening hoeft te worden gehouden met de uitlegging die de grafische voorschriften doet overeenstemmen met het genoemde tekstvoorschrift; dat daaruit voortvloeit dat de niet-bebouwbare strook de eerste veertig meter van het perceel van de tussenkomende partij beslaat; dat de tussenkomende partij tevergeefs aanvoert dat die strook niet zou bestaan omdat het perceel aan een weg gelegen is; dat de weg in kwestie immers niet langs het bosgebied loopt, maar ten opzichte van de bosrand loodrecht erdoor loopt; dat de gebouwen waarvoor de bestreden vergunning is afgegeven, grotendeels in die niet-bebouwbare strook zouden komen te liggen; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat niet hoeft te worden onderzocht - zoals de verzoekers in de eerste zaak op de terechtzitting vragen - of de tussenkomende partij met toepassing van artikel 137 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 een stilzwijgende vergunning zou hebben gekregen omdat de Regering geen beslissing zou hebben genomen over het beroep dat op 30 april 1998 was ingesteld; dat de toestemming om de werkzaamheden uit te voeren die wordt gegeven wanneer de Regering na het krijgen van een aanmaning nog altijd geen beslissing heeft genomen, immers ondergeschikt is aan het feit dat "de wetten en reglementen, met name de voorschriften van de goedgekeurde plannen" moeten worden nageleefd; dat aangezien uit het hierboven onderzochte middel blijkt dat de bouw onverenigbaar is met het goedgekeurde ontwerp van GBP, de tussenkomende partij geenszins aanspraak kan maken op de toestemming bedoeld in artikel 137, tweede lid, van de ordonnantie die

doorgaans, maar verkeerdelijk "stilzwijgende vergunning" wordt genoemd;

Overwegende dat de verzoekers aanvoeren dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden handeling een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat ze zich beroepen op een esthetisch nadeel te wijten aan de omvang van het project en op een ecologisch nadeel dat voortvloeit uit het feit dat het project betrekking heeft op een gebied dat voorkomt op de lijst van de prioritaire groengebieden die het BIM heeft opgemaakt en in een gebied voor de bescherming en ontwikkeling van biotopen dat het BIM als een plaats met een hoge biologische waarde beschouwt en uit het feit dat het bouwwerk onherstelbare schade aan het aanpalende natuurreservaat zou aanrichten doordat het de plaatselijke waterhuishouding zou aantasten; dat ze voorts opmerken dat het project meer autoverkeer en bijgevolg meer verontreiniging zou meebrengen; dat ze zich baseren op adviezen die het BIM, het Laboratorium voor Algemene Plantkunde en Natuurbeheer, alsook de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen in de loop van de procedure tot afgifte van de vergunning hebben verstrekt;

Overwegende dat de verwerende partij oordeelt dat het mogelijke nadeel dat de verzoekers hebben uiteengezet, hierin bestaat dat het veroorzaakt kan worden door elke handeling waarbij toestemming wordt gegeven om een woning te bouwen op het betrokken perceel dat in een woongebied ligt en dat volgens het ontwerp van GBP als zodanig voor woningen bestemd is, zonder dat het specifiek beschermd is, aangezien het noch in een groengebied, noch in een erfdienstbaarheidsgebied rondom bossen, noch in een gebied met biologische waarde ligt; dat ze van mening is dat het aangevoerde mogelijke ecologische nadeel niet voortvloeit uit de bestreden

handeling, maar uit de bijzondere bestemming die het perceel heeft gekregen in het ontwerp van GBP waartegen de verzoekers geen beroep hebben ingesteld; dat ze voorts erop wijst, wat het mogelijke esthetische nadeel betreft, dat naar aanleiding van de verschillende aanbevelingen die tijdens de procedure zijn gedaan wegens de bouwstijl en wegens het feit dat het geplande wooncomplex loodrecht op de weg zou komen te liggen, het project op harmonische wijze in die wijk van de gemeente Oudergem past;

Overwegende dat de tussenkomende partij het bestaan en de ernst van de aangevoerde nadelen betwist; dat ze aanvoert dat de veranderingen in de verkeerssituatie en de toename van het aantal af- en aanrijdende auto's, die alleen al het gevolg zullen zijn van de omstandigheid dat de bewoners van de flatwoningen zich in het complex zullen vestigen, op zich geen ernstig nadeel kunnen vormen, zelfs als het om een flatgebouw in een wijk met eengezinswoningen gaat, dat het esthetische nadeel dat zou voortvloeien uit de omstandigheid dat het wooncomplex te omvangrijk zou worden, niet is aangetoond en op een loutere veronderstelling berust, en dat bovendien uit de concrete analyse van de situatie van de verzoekers kan worden opgemaakt dat hun uitzicht op de vallei van het Rood Klooster in geen enkel opzicht door het project verstoord wordt en dat dit landschap niet beschermd is; dat ze, wat het ecologische nadeel betreft, aanvoert dat uit geen enkel stuk blijkt dat het te bebouwen gedeelte van het terrein in één van de gebieden ligt die volgens het BIM ecologisch waardevol zijn en dat het waarschijnlijker is dat de grenzen van die gebieden overeenstemmen met de grenzen tussen het bebouwbare gebied en het groengebied die in het ontwerp van GBP zijn vastgelegd; dat ze voorts aanvoert dat het gedeelte van het terrein dat de eigenschappen van een prioritair

groengebied en van een gebied voor de bescherming en ontwikkeling van biotopen heeft, sterk lijkt op het lagergelegen taludgebied én op het rekolonisatiegebied en dat op de kaart bij de plantkundige overzichten van de onderzoekers van de ULB duidelijk staat dat op het perceel van het domein dat overeenstemt met de plaats waar het wooncomplex zal worden gebouwd, geen vegetatie voorkomt die waardevol genoeg was om in de genoemde overzichten te worden opgenomen; dat ze preciseert dat het wooncomplex niet in het groengebied van het ontwerp van GBP zal komen, dat alle voorzorgsmaatregelen getroffen zijn zodat de naburige rekolonisatiebossen noch van de bouw, noch van de exploitatie van het flatgebouw hinder zullen ondervinden en dat er geen gevaar voor de plaatselijke waterhuishouding van het natuurreservaat bestaat;

Overwegende dat uit de stukken die ingediend zijn door de verzoekers en opgemaakt zijn door wetenschappelijke instellingen waarvan de bekwaamheid niet wordt betwist, blijkt dat het perceel uit het oogpunt van de fauna en de flora belangrijk is; dat de aanwezigheid van de geplande gebouwen, zo dicht bij een gebied met een hoge biologische waarde dat beschermd wordt door de "erfdienstbaarheid non aedificandi" die door het ontwerp van GBP wordt vastgesteld, het biologische evenwicht van het gehele domein en zelfs van het gehele naburige bos, alsook van het natuurreservaat van het Rood Klooster in het gedrang kan brengen; dat het mogelijke ernstige nadeel vaststaat; dat zulk een aantasting moeilijk omkeerbaar en moeilijk te herstellen 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 opdat de schorsing van de

tenuitvoerlegging van de bestreden handeling kan worden bevolen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken met de nrs. A.81.842/XIII-950 en A.81.863/XIII-951 worden voor de kort gedingen samengevoegd.

Artikel 2.

De verzoeken tot tussenkomst in de kort gedingen, ingediend door de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE, worden ingewilligd.

Artikel 3.

Geschorst wordt de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 november 1998, waarbij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep inwilligt dat de N.V. CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE heeft ingesteld "om een wooncomplex te kunnen bouwen" op een stuk grond te Oudergem, Tervuursesteenweg nrs. 167-169.

Artikel 4.

De kosten voor de verzoeken tot tussenkomst, ingediend door de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE, bepaald op 10.000 frank, komen ten laste van laatstgenoemde.

De beslissing over de kosten wordt voor het overige in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, rechtsprekend in kort geding, op negentien maart 1900 negenennegentig door :

de Hr. LEROY, staatsraad, wnd. voorzitter,
Mevr. MALCORPS, griffier.

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

M.-Chr. MALCORPS. **M. LEROY.**

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