

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. 88.711 van 7 juli 2000

A.78.100/XIII-560

In zake : **SCHYNS Eliane**,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Jean BOURTEMBOURG, advocaat,
Zwitserlandstraat 21
1060 Brussel,

tegen :

**de bestendige deputatie van de provincieraad van
Waals-Brabant.**

Tussenkommende partij:

Mevrouw OCREMAN-GOEMANS,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Bernard PAQUES, advocaat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Waver.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 1 april 1998 ingediende verzoekschrift, waarbij Eliane SCHYNS de nietigverklaring vordert van de bouwvergunning die op 30 oktober 1997 door de bestendige deputatie van de provincieraad van Waals-Brabant is afgegeven aan Mevrouw OCREMAN-GOEMANS voor de afbraak van het gebouw gelegen op de hoek van de avenue Maréchal Ney en de avenue Général Ruquoy, op een perceel kadastraal bekend 2de afdeling, sectie A, nr. 510a, te Eigenbrakel, en het oprichten op die plaats van een gebouw bestaande uit 19 appartementen en eenkamerflats, met 13 garages en 3 privé-parkeerterreinen;

Gelet op arrest nr. 75.430 van 23 juli 1998, waarbij het door mevrouw OCREMAN-GOEMANS ingediende verzoek tot tussenkomst in de procedure in kort geding wordt ingewilligd en waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden handeling wordt bevolen;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure, ingediend op 20 augustus 1998 door mevrouw OCREMAN-GOEMANS, welke partij belang heeft bij de beslechting van de zaak;

Gezien het op 20 augustus 1998 ingediende verzoekschrift, waarbij mevrouw OCREMAN-GOEMANS vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 26 augustus 1998, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

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

Gelet op de beschikking van 14 april 1999, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op de beschikking van 7 oktober 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 18 november 1999;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J. BOURTEMBOURG, advocaat, die voor verzoekster verschijnt, van Mr. H.-S. HUMMEL, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt en van Mr. Fr. SOLAU, loco Mr. B. PAQUES, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer KOVALOVSKY, 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 aan het geding ten grondslag liggen :

1. In juni 1996 heeft de heer B. JACQUES, architect, bij het college van burgemeester en schepenen van Eigenbrakel een "aanvraag" ingediend om "principiële instemming" met het oog op het oprichten van een gebouw bestaande uit 19 woningen op een terrein gelegen op de hoek van de avenue Maréchal NEY en de avenue Général Ruquoy, kadastraal bekend 2de afdeling, sectie A, nr. 150a, te Eigenbrakel.

2. Er wordt niet betwist dat het betrokken perceel, dat eigendom is van mevrouw OCREMAN-GOEMANS, gelegen is in een woongebied op het gewestplan van Nijvel. Dat perceel is opgenomen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto. Op dat perceel staat thans een woonhuis.

Volgens het administratief dossier is het voornoemde plan "goedgekeurd bij ministerieel besluit van 05-11-1986", terwijl het volgens de nota met opmerkingen (II.2.) "impliciet" zou zijn "goedgekeurd op 29 april 1995".

3. Op 24 juni 1996 beslist het college van burgemeester en schepenen van Eigenbrakel om het voorontwerp te onderwerpen aan een openbaar onderzoek "gelet op de belangrijkheid van het project". In het bericht van tervisielegging wordt gesteld dat de aanvraag een afwijking inhoudt ("Gelijkvloerse verdieping + 3 + dakverdieping").

Dit onderzoek, dat loopt van 5 juli 1996 tot 20 juli 1996, geeft aanleiding tot 30 bezwaarschriften.

Op 29 juli 1996 nodigt het college van burgemeester en schepenen de aanvrager uit een "nader uitgewerkt plan in te dienen, waarin onder andere de hoogte, de bouwafmetingen en het met matcijfers aangegeven perspectief van de aanpalende gebouwen vermeld zijn".

Deze beslissing wordt gemotiveerd als volgt :

" Aangezien het onderzoek dat gevoerd is van 05-07-1996 tot 20-07-1996 aanleiding gegeven heeft tot 30 individuele bezwaarschriften, waarin de volgende problemen worden aangekaart :

- aanplakking gedurende de vakantieperiode en aan één kant van het terrein (avenue G. Ruquoy en geen aanplakbiljet aan de avenue Maréchal Ney);
- de plannen zijn te vaag om er een uitspraak over te doen;
- de bomen, die typisch zijn voor de avenue Général Ruquoy, zullen worden geveld en zullen waarschijnlijk nooit vervangen worden, teneinde de toegang mogelijk te maken tot de parkeerplaatsen;
- de omvang van het gebouw is te groot vergeleken bij de voorname woningen die het gros uitmaken van de woonvorm in deze wijk;
- het aantal appartementen is te groot en dreigt te leiden tot een drukker verkeer en tot een toename van het wildparkeren;
- de vensters aan de achterkant van het gebouw bieden een rechtstreeks uitzicht op de naburige eigendommen;

Aangezien de plannen te vaag zijn om een uitspraak te kunnen doen over het zich al of niet verdragen van het ontwerp met het bijzonder plan van aanleg 3quarto, waarbinnen het goed gelegen is".

4. Er wordt dan ook een nieuwe "aanvraag om principiële instemming" ingediend, die vergezeld gaat van brieven waarin de eigenaars van een aantal aanpalende goederen hun instemming betuigen. Op 9 september 1996 beslist het college van burgemeester en schepenen om over het nieuwe voorontwerp een openbaar onderzoek te houden. Het onderzoek, dat gevoerd wordt van 23 oktober 1996 tot 7 november 1996, geeft aanleiding tot 16 bezwaarschriften.

Na afloop van dat onderzoek beslist het college van burgemeester en schepenen op 18 november 1996 "een ongunstig advies uit te brengen (...) en vestigt het de aandacht van de aanvrager op het feit dat de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg maxima zijn, die het college om redenen van goede aanleg mogelijk zou moeten verlagen".

Die beslissing is gemotiveerd als volgt :

" Gelet op de aanvraag om principiële instemming, ingediend door de heer JACQUES - architect - namens mevrouw OCREMAN en strekkende tot de afbraak van het bestaande gebouw met het oog op de bouw van een flatgebouw op het goed gelegen op de hoek van de avenue Maréchal Ney en de avenue Général Ruquoy, kadastraal bekend 2de afdeling, sectie A, nr. 510a, opgenomen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto;

Gelet op de belangrijkheid van het project;

Gelet op de beslissing van 24-06-1996 om het voornoemde voorontwerp aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Aangezien het onderzoek dat gevoerd is van 05-07-1996 tot 20-07-1996 aanleiding gegeven heeft tot 30 individuele bezwaarschriften, waarin de volgende problemen aan de orde worden gesteld :

- aanplakking gedurende de vakantieperiode en alleen aan één kant van het terrein (avenue G. Ruquoy en geen aanplakbiljet aan de avenue Maréchal Ney);
- de plannen zijn te vaag om er een uitspraak over te doen;
- de bomen, die typisch zijn voor de avenue Général Ruquoy, zullen worden geveld en zullen waarschijnlijk nooit vervangen worden, teneinde de toegang mogelijk te maken tot de parkeerplaatsen;
- de omvang van het gebouw is te groot vergeleken bij de voorname woningen die het gros uitmaken van de woonvorm in deze wijk;
- het aantal appartementen is te groot en dreigt te leiden tot een drukker verkeer en tot een toename van het wildparkeren;
- de vensters aan de achterkant van het gebouw bieden een rechtstreeks uitzicht op de naburige eigendommen;

Aangezien de plannen te vaag zijn om een uitspraak te kunnen doen over het zich al of niet verdragen van het ontwerp met het bijzonder plan van aanleg 3quarto, waarbinnen het goed gelegen is;

Gelet op de beslissing van 29-07-1996 om de ontwerper uit te nodigen een nader uitgewerkt plan in te dienen, waarin onder andere de hoogte, de bouwafmetingen en het met matcijfers aangegeven perspectief van de aanpalende gebouwen vermeld zijn;

Gelet op het nieuwe ingediende voorontwerp, dat eveneens de akkoordbevinding van een aantal burens omvat;

Gelet op de beslissing van 09-09-1996 om het nieuwe voorontwerp aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

Aangezien het onderzoek dat gevoerd is van 23-10-1996 tot 07-11-1996 aanleiding gegeven heeft tot 16 bezwaarschriften, waarin de volgende problemen aan de orde worden gesteld :

- de achteruitbouwstroken, waarvan 1/3 van hun oppervlakte beplant zou moeten worden, zullen hun betekenis verliezen door de aanleg van parkeerterreinen;
- de omvang van het gebouw is te groot en schaadt het voorname karakter die het gros van de woningen in deze wijk hebben;
- de uitsprongen zijn niet conform en zouden moeten aanvangen op 60 cm van de gemeenschappelijke as;
- het aantal appartementen is te groot en dreigt te leiden tot een drukker verkeer en tot een toename van het parkeren;

Aangezien het ontwerp niet conform de voorschriften van het BPA nr. 3quarto is wat betreft de achteruitbouwstroken aan de straatkant, de uitsprongen en de hoogte onder de daklijst, vergeleken met het zich aan de rechterkant bevindende aanpalende gebouw gelegen aan de avenue Général Ruquoy;

Aangezien, hoewel de voorschriften van het BPA geen beperking inhouden wat het aantal woningen betreft, toch blijkt dat de bebouwing te dicht is, gelet op hetgeen er ter plaatse reeds bestaat;

Aangezien het optrekken van een flatgebouw aan de avenue G. Ruquoy niet opportuun gebleken is, aangezien dit niet past bij de bestaande bebouwing en die fout niet behoort te worden herhaald;

Aangezien deze principiële instemming geen in de vereiste vorm opgemaakte bouwaanvraag is en een nader uitgewerkte motivering zou kunnen worden gegeven voor het geval een bouwaanvraag zou worden ingediend".

5. Op 22 januari 1997 dient mevrouw OCREMAN-GOEMANS een bouwaanvraag in met het oog op "het oprichten van een gebouw bestaande uit 19 appartementen en eenkamerflats, met 13 garages en 3 privé-parkeerterreinen". Van die aanvraag wordt op 24 januari 1997 de ontvangst bericht.

6. Op 7 april 1997 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning waarom verzocht is, om de volgende redenen :

" Aangezien het geplande bouwwerk, wat het volume betreft weliswaar conform de voorschriften is van het BPA nr. 3quarto, doch het toch geweldig groot is en zich niet verdraagt met het voorname karakter van de wijk;

Aangezien de opmerkingen over het voorontwerp wat betreft de te dichte bebouwing, gelet op wat ter plaatse reeds bestaat, van toepassing blijven;

Aangezien ten minste een derde van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook moet worden beplant overeenkomstig de voorschriften van het BPA nr. 3quarto, wat niet het geval is met het voorgestelde project, hetgeen te wijten is aan het grote aantal parkeerplaatsen waarin is voorzien";

Die beslissing wordt aan mevrouw OCREMAN-GOEMANS ter kennis gebracht bij een brief van 6 mei 1997.

7. Op 5 juni 1997 dient mevrouw OCREMAN-GOEMANS tegen die beslissing een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Waals-Brabant.

8. Op 16 oktober 1997 geeft de provinciale dienst voor ruimtelijke ordening het volgende advies :

" Aangezien het goed in een woongebied ligt op het gewestplan van Nijvel, goedgekeurd bij besluit van 01-12-81;

Gelet op het feit dat er voor het grondgebied waarop het goed gelegen is, een bijzonder plan van aanleg bestaat dat impliciet is goedgekeurd op 29-04-95;

Aangezien het goed in een gebied voor woningbouw ligt op het BPA nr. 3quarto;

Gelet op het feit dat het goed niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Gelet op het advies vanwege SEDILEC/SEDITEL van 21-03-97, waarbij op de noodzaak wordt gewezen om het elektriciteits-, gas- en kabeltelevisienet uit te breiden en om technische lokalen ter beschikking te stellen;

Gelet op het ongunstige advies van de brandweer van 03-04-97;

Gelet op de aanvraag om principiële instemming, gedaan op 19-06-96;

Gelet op de 30 individuele bezwaarschriften, ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat betrekking had op het eerste voorontwerp;

Gelet op de 16 bezwaarschriften die ingediend zijn naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek, dat betrekking had op het meer volledige voorontwerp;

Gelet op het ongunstige advies dat is uitgebracht door het schepencollege op 18-11-96 over de aanvraag om principiële instemming;

Overwegende dat een bezoek ter plaatse heeft geleid tot de bevinding dat :

- op het desbetreffende terrein voorkomen een onbewoond gebouw, van het type Gelijkvloerse verdieping + 1 + Zolderruimte, gelegen op de noordelijke perceelsgrens, bomen die verspreid staan op het perceel, een laag muurtje op de noordelijke grens, een muurtje van variabele hoogte (1.50 m tot 2 m) op de oostelijke grens, een smeedijzeren hek en bomen (dennenbomen) langs de zuidelijke en westelijke grens;
- het terrein begrensd wordt door 2 bebouwde percelen ten noorden en ten oosten en door 2 wegen ten zuiden en ten westen;
- de avenue Général Ruquoy, waarlangs 10 parkeerplaatsen gepland zijn, een druk bereden weg is aangezien hij de mogelijkheid biedt om vanuit de woonwijken die in de buurt gelegen zijn, het station en het centrum van Eigenbrakel te bereiken en hij bovendien een verbinding vormt tussen het iets verder gelegen atheneum en het station;
- het geplande bouwwerk niet dreigt te leiden tot drukker verkeer, gelet op het reeds aanzienlijke verkeer op de in hoofdzaak betrokken laan en door de 12 parkeerplaatsen waarin men op de achteruitbouwstrook wenst te voorzien, de berm die met kersenbomen is beplant en die thans als parkeerplaats gebruikt wordt, ontruimd zal kunnen worden;
- in de avenue Général Ruquoy een gebouw van 14 appartementen staat van het type Gelijkvloerse verdieping + 2 + Zolderruimte (verdeeld over twee bouwlagen), met 6 garages op de benedenverdieping en 6 parkeerplaatsen op de niet-beplante achteruitbouwstrook;
- in de avenue Maréchal Ney, waarlangs twee parkeerplaatsen gepland zijn, een bloemist en een carrosseriebedrijf gevestigd zijn;

Overwegende dat volgens artikel 247, 8°, van het WWROSP een openbaar onderzoek verplicht was, omdat het onderhavige ontwerp aanzienlijk afwijkt van de artikelen 13, a), en 13, b), van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 3quarto;

Overwegende dat het onderhavige ontwerp ertoe strekt het bepaalde in artikel 13, a) na te leven, waarin wordt gesteld dat ten minste 1/3 van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant moet worden en dat er voorzien moet worden in grastegels over de hele oppervlakte van de achteruitbouwstrook die dienst zal doen als parkeerterrein;

Overwegende dat, teneinde het comfort (zowel wat het uitzicht, als wat het lawaai betreft,...) te verbeteren van de woningen die gelegen zijn aan de zuid-westelijke hoek van het gebouw en om het bepaalde van artikel 13, a), na te leven, de parkeerplaatsen P1, P2 en P3 geschrapt moeten worden en de hele oppervlakte beplant moet worden (uitgezonderd boven de septic tanks);

Overwegende dat, teneinde het bepaalde van artikel 13, b), na te leven, het bovenvermelde gedeelte van de achteruitbouwstrook behoort te worden afgesloten door een groene haag en/of een muurtje, terwijl de parkeerruimte aan de voorkant natuurlijk niet moet worden omheind;

Overwegende dat de hoogte van het onderhavige ontwerp het bepaalde van artikel 3, b), 1°, naleeft, aangezien de onderste hoek van het dak van het geplande gebouw aan de kant van de avenue Général Ruquoy schommelt tussen 10,25 m (rechter- en linkerdeel) en 11,68 m (middendeel) en deze centrale verhoging goed past bij de voorgevel, gelet op de geleidelijke overgang vanwege de lagere zijkanen ten opzichte van de aanpalende daken;

Overwegende dat de onderverdeling van het dak van het geplande gebouw in 4 delen van verschillende hoogte, een interessant gegeven is omdat daardoor de monotonie en plompheid voorkomen wordt van één enkel dak op het gehele gebouw;

Overwegende dat de nokken van de verschillende delen van het dak van het geplande gebouw (hoogteverschil van het centrale deel aan de avenue Général Ruquoy) lager zijn dan die van de aanpalende gebouwen en dat de bebouwingsgrenzen op het bedoelde perceel niet overschreden worden;

Overwegende dat er andere flatgebouwen bestaan niet ver van het desbetreffende terrein, die opgenomen zijn in hetzelfde BPA en dat de woonfunctie van de wijk niet opgevat moet worden in de zin van "eengezinswoningen", zoals de weigering van het college laat doorschemeren;

Overwegende dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geen enkele aanvullende aanwijzing geeft met betrekking tot de dichtheid van het gebied voor woningbouw en het aantal woningen per hectare dus niet beperkt;

Overwegende dat de flatgebouwen in de omgeving van het desbetreffende terrein dichter bevolkt zijn dan het geplande gebouw, inzonderheid het gebouw gelegen aan het nr. 36 van de avenue Général Ruquoy, dat 14 appartementen telt, alsook 6 garages en 6 parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook op een perceel dat aanzienlijk minder breed is (+/- 21 m) dan het beoogde terrein (+/- 32 m);

Overwegende dat artikel 92, 1°, van de nieuwe gemeentewet betreffende het verbod om zitting te nemen, niet is nageleefd naar aanleiding van de beraadslaging en het besluit van het college op 17-03-97 over het onderhavige ontwerp;

Overwegende dat verzoeker in zijn brief van 05-06-97 opgemerkt heeft dat het schepencollege naar aanleiding van de beraadslaging en het besluit over het onderhavige ontwerp, het beginsel van behoorlijk bestuur heeft geschonden en artikel 10 van de Grondwet heeft overtreden waarin het fundamentele beginsel wordt gehuldigd naar luid waarvan "de Belgen (...) gelijk (zijn) voor de wet";

Overwegende dat volgens de Raad van State de overheid ertoe gehouden is het onderscheid dat ze maakt tussen individuen, te gronden op objectieve criteria, die niets van doen hebben met willekeurige beoordeling door de administratieve overheid;

Gelet op het erratum bekendgemaakt door het schepencollege op 30-06-97, waarbij de akte van weigering wordt aangevuld die is afgegeven op 07-04-97 en die betrekking heeft op het onderhavige ontwerp en waarbij inzonderheid wordt bepaald dat artikel 92, 1°, van de nieuwe gemeentewet nageleefd is;

Gelet op hetgeen voorafgaat, stel ik de bestendige deputatie voor om dit beroep in te willigen, onder voorbehoud dat :

- de parkeerplaatsen P1, P2 en P3 geschrapt worden van de tekening van de plaatsing van het bouwwerk op het terrein;
- de ruimte gelegen aan de zuidwestelijke hoek van het bewuste perceel beplant wordt (zie de atlas van de Belgische en Luxemburgse flora);
- deze hoekruimte omheind wordt overeenkomstig artikel 13, b), van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 3quarto;
- artikel 2, a), 3°, van de voorschriften van het BPA nr. 3quarto met betrekking tot de raamwerken en de drempels van deuren en vensters wordt nageleefd;
- de voorwaarden worden nageleefd die zijn voorgeschreven door de brandweerdienst in zijn advies van 03-04-97 (voorschriften van het KB van 07-07-94 en inzonderheid bijlage 3).
- de voorwaarden worden nageleefd die zijn voorgeschreven door SEDILEC/SEDITEL in zijn advies van 31-03-97".

9. Op 30 oktober 1997 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Waals-Brabant om het door mevrouw OCREMAN-GOEMANS ingediende beroep in te willigen en de gevraagde vergunning toe te kennen, onder voorbehoud van de voorwaarden die zijn voorgesteld door de provinciale dienst voor ruimtelijke ordening.

Die beslissing, die de handeling is die met het onderhavige beroep wordt aangevochten, haakt aan bij de motivering van de voornoemde provinciale dienst, welke zij volledig weergeeft;

Overwegende dat verzoekster een tweede middel ontleent aan "dwaling omtrent de motieven, gebrek aan motivering, schending van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto, zoals dit goedgekeurd is door het ministerieel besluit

van 5 november 1986, van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, inzonderheid van de artikelen 48 en 52, § 3, ervan (zoals deze luiden voordat ze gewijzigd zijn bij het decreet van 27 november 1997), van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en aan machtsoverschrijding, doordat de verwerende partij de gevraagde vergunning uitreikt, inzonderheid omdat enerzijds het ontwerp beweerdelijk rekening houdt met het bepaalde in artikel 3, b), 1°, van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto, aangezien de hoogte van de onderste hoek van het dak van het geplande bouwwerk aan de kant van de avenue Général Ruquoy schommelt tussen 10,25 m (rechter- en linkerdeel) en 11,68 m (middendeel) en deze centrale verhoging goed past bij de voorgevel, gelet op de geleidelijke overgang bewerkstelligd door de lagere zijkanten ten opzichte van de aanpalende daken en omdat anderzijds met het ontwerp beweerdelijk beoogd wordt het bepaalde na te leven van artikel 13, a), van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto, door te voorzien in grastegels over heel de achteruitbouwstrook, die zal dienen als parkeerterrein, omdat het dak van het gebouw waarvan de bouw is toegestaan, eindigt in een plat dak, dat het gebouw over de hele lengte bedekt en de uitsprongen van voornoemd gebouw 40 cm meten aan de rechterzijde van de voorgevel aan de avenue Général Ruquoy en op een afstand van 60 cm gelegen zijn van de scheidingslijnen, terwijl elke administratieve handeling moet steunen op exacte, relevante en wettelijk toelaatbare motieven, die in de handeling zelf opgegeven moeten worden, terwijl het ontwerp waarvoor een vergunning is afgegeven afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de hoogte van de bouwwerken waarin voorzien wordt door het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto, terwijl, volgens artikel 13, a), van het plan ten minste een derde van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant moet worden, terwijl artikel 2, b) van het plan bepaalt dat de daken uit minstens twee dakvlakken moeten bestaan, met een helling tussen 35° en 50°, terwijl in artikel 2, f), van het plan bepaald wordt dat uitsprongen zich op minstens 60 cm afstand moeten bevinden van de scheidingslijnen en begrensd moeten zijn door verticale vlakken die 30° vormen met de voorgevelrooilijn en getrokken vanaf de scheidingslijnen, dat de verwerende partij geen vergunning mocht afgeven die afwijkt van het bijzonder plan van aanleg zonder een in die zin gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Eigenbrakel en zonder enig verlof voor voornoemde afwijkingen verleend door de gemachtigde ambtenaar of de Regering en dat hoe dan ook afwijkingen van een bijzonder plan van aanleg alleen kunnen worden toegestaan wat betreft de afmetingen van de percelen en van de gebouwen, de vestiging ervan en de

voorschriften omtrent hun aanblik, en op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan enig essentieel gegeven van het plan";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoekster een onjuiste beoordeling geeft van de plannen en van de verleende vergunningen, doordat geen enkele afwijking verleend is aan de aanvrager van de bouwvergunning; dat aldus, wat de toegestane hoogte betreft, de verwerende partij oordeelt dat het "derde lid" van artikel 3b van het BPA nr. 3quarto (namelijk het tweede streepje) een afwijking vormt van het eerste lid, dat stelt dat de hoogte beperkt is tot 10,60 meter, dat het toestaat het gebouw trapsgewijs te "verhogen" met telkens 1,60 meter, indien de hoogste toppen van het gebouw niet meer dan 1,60 meter verschillen van de hoogte van de aanpalende gebouwen over een breedte van 4 meter en dat de kern van het probleem erin bestaat te weten in verhouding tot welke norm de term "verhoging" toepassing vindt; dat volgens de verwerende partij deze toepassing vindt op de in het eerste lid genoemde grenzen, dus op de hoogte van 10,60 meter; dat deze interpretatie volgens haar geboden is doordat elk lid dat voorafgegaan wordt door een streepje, losstaat van de andere en rechtstreeks aanhaakt bij het hoofdlid van de tekst; dat zij betoogt dat, als men de stelling van verzoekster volgt, men rekening behoort te houden met de beperkingen die in de tekst gesteld zijn in verband met voorgevels van minder dan 10 meter; dat wat de in de plannen aangegeven hoogten betreft, de verwerende partij het volgende stelt :

" IV.B.4.1.2.1

Verzoekster betwist enerzijds de maatregelen die betrekking hebben op het geplande bouwwerk en anderzijds de maatregelen die betrekking hebben op de aanpalende huizen.

Wat het gebouw betreft, is, indien de verwerende partij het goed begrepen heeft, de door de verzoekende partij geformuleerde kritiek van drieërlei aard :

- bouwlaag 0 van de plannen is slecht aangegeven;
- het laagste punt van het dak is niet de daklijst, maar wel het laagste punt van het afdichtend hellend vlak;
- de laagste punten van het dak moeten gemeten worden waar het vlak van het verplichte in de rooilijn plaatsen van de voorgevel en het afdichtend hellend vlak elkaar snijden.

B.4.1.2.1.1

Wat bouwlaag 0 van de plannen betreft, blijkt inderdaad dat deze 5 cm hoger gelegen is dan het punt dat gebruikt had moeten worden.

Dit verschil veroorzaakt evenwel geen overschrijding van de grens en is dus niet relevant.

B.4.1.2.1.2

Wat het laagste punt van het dak betreft, heeft de verwerende partij het laagste punt van de daklijsten genomen.

De verzoekende partij van haar kant lijkt het laagste punt van het afdichtend hellend vlak te kiezen.

De verwerende partij blijft bij haar standpunt, en oordeelt dat de daklijst noodzakelijk deel uitmaakt van het dak en dat men het laagste punt van die daklijst in aanmerking moet nemen.

Het middel mist dus feitelijke grondslag.

B.4.1.2.1.3

Wat het laagste punt van het dak betreft, gemeten waar het vlak voor het verplichte in de rooilijn plaatsen van de gevel en het afdichtend hellend vlak elkaar snijden, meent de verwerende partij dat de hoogte gemeten moet worden ten opzichte van de vaste uitsprongen, met andere woorden, onder de daklijsten, zoals hiervoren gezegd, en niet in het eerstgenoemde vlak.

In de tekst van artikel 3b, 2°, van het BPA wordt wel degelijk gesproken over de hoogte van de onderste hoek van het dak, die nog steeds een beetje over de voorgevel uitsteekt.

Bovendien wordt in die tekst enkel verwezen naar de rooilijn om het niveau van het trottoir te bepalen en niet wat betreft de plaats waar de maat genomen moet worden.

Het middel mist derhalve wettelijke grondslag.

B.4.1.2.2

Wat de hoogtematen van de aanpalende gebouwen betreft, zijn de absolute maten en de referentiepunten van weinig belang.

De enige verplichting opgelegd door artikel 3b van het BPA is dat er tussen de hoogste punten van het geplande gebouw en de hoogte van de aanpalende gebouwen niet meer dan 1,60 m verschil zou zijn.

Dit is op de plannen getoetst en op deze blijkt dat het hoogteverschil, onder de daklijst, tussen het geplande gebouw en de aanpalende gebouwen niet meer bedraagt dan 1,60 m.

De relatieve hoogtes, zoals aangegeven op het plan, lijken niet in twijfel te hoeven worden getrokken.

Het middel mist dus feitelijke grondslag";

dat wat de beplanting in de achteruitbouwstrook betreft, de verwerende partij het volgende aanvoert:

" IV.B.4.2.1

De verzoekende partij stelt dat een derde van de achteruitbouwstrook niet beplant zou worden overeenkomstig artikel 13 A van het BPA.

IV.B.4.2.2

Nochtans komen de specifieke voorschriften voor de vergunningaanvrager perfect tegemoet aan de verplichting om dat derde deel van de achteruitbouwstrook te beplanten.

De verwerende partij heeft immers de verplichting opgelegd om drie parkeerterreinen af te schaffen en te vervangen door beplantingen.

Zo ook komen de grastegels die op de parkeerterreinen geplaatst worden, perfect tegemoet aan de verplichting die is opgelegd door het BPA.

De verwerende partij is van oordeel dat hoewel grastegels op zich geen beplanting vermogen uit te maken in de gebruikelijke zin van het woord "groen", zij samen met de verplichte beplanting op de hoek van het gebouw toch perfect tegemoet komen aan het verordeningvoorschrift.

Immers, elke beplantingszone gelegen in een tuin, omvat zowel planten als gazon.

Verzoekster doet in feite niets anders dan oppervlakken opdelen die eigenlijk als een geheel beschouwd moeten worden.

Het middel mist feitelijke grondslag.

IV.B.4.2.3

Daarenboven, als uw raadsman van oordeel is dat aan de verplichting om te beplanten op een derde van de achteruitbouwstrook niet tegemoet gekomen is, behoort in gedachten te worden gehouden dat de verplichting om te beplanten niet geldt voor ingangsstroken voor garages.

Immers, artikel 13 C van het BPA voorziet in de mogelijkheid van ingangsstroken.

Dat door het feit zelf dat voorzien wordt in een ingangsstrook voor een klassieke woning met een voorgevelbreedte van zowat 6 meter, het niet mogelijk is om een derde ervan te beplanten, doordat de ingangsstrook ongeveer 3,50 meter breed is en er gezorgd moet worden voor een toegang tot de voordeur van minimaal 1,50 meter breed en er dus slechts 1 meter breedte overblijft waarop aan beplanting kan worden gedaan.

Uit het onderzoek van de verzameling foto's die zijn ingediend bij de bestendige deputatie blijkt dat telkens als er bij de aanpalende gebouwen een ingangsstrook voor een garage bestaat, de regel dat het derde deel beplant moet worden niet wordt nageleefd, waarbij het overigens van weinig belang is of het nu om flatgebouwen dan wel om eengezinshuizen gaat.

Wanneer er sprake is van een ingangsstrook voor een garage, leidt een normale interpretatie van het BPA ertoe dat de verplichting om een derde van de achteruitbouwstrook te beplanten niet wordt nageleefd";

Overwegende dat de tussenkomende partij een soortgelijk betoog houdt als de verwerende partij;

Overwegende dat, al klopt het dat, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij betogen, de uiteenzetting van het middel, tenminste wat betreft de afmetingen van het geplande gebouw, technisch en ietwat duister is, zulks niet wegneemt dat de kritiek die in dat middel geuit wordt erin bestaat inzonderheid te stellen dat enerzijds het gebouw, wat de afmetingen ervan betreft, niet strookt met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, terwijl geen enkele afwijking daarvan is gevraagd noch verleend en dat anderzijds geen rekening gehouden is met de achteruitbouwstrook waarin door de voornoemde voorschriften voorzien is;

Overwegende, wat het eerste punt van kritiek betreft, dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 3quarto, met betrekking tot het gebied voor woningbouw, het volgende bepaalt in punt "b) Hoogte van de bouwwerken":

" Behoudens uitzonderlijke gevallen die het resultaat zijn van aanpalende bouwwerken die zich onderscheiden door abnormale hoogten, waarvan gesteld kan worden dat het onzinnig zou zijn om deze als referentie te nemen, geldt het volgende :

1° De hoogte van de onderste hoek van het dak van gebouwen die gelegen zijn op of nog moeten worden opgericht op percelen in het gebied voor gesloten en halfopen bebouwing, mag niet meer bedragen dan 10,60 meter (zijnde maximaal 4 bouwlagen), noch lager zijn dan 6 meter.

- Indien de voorgevelbreedte minder bedraagt dan 10 meter, mag deze hoogte op geen enkel punt meer dan 1,60 meter verschillen van de onderste hoek van het dak van de aanpalende gebouwen.
- Indien de voorgevelbreedte meer bedraagt dan 10 meter, mogen de delen van het gebouw trapsgewijs verhoogd worden met telkens maximaal 1,60 meter, op voorwaarde dat de uiterste zijvleugels beantwoorden aan het criterium vastgelegd in het eerste lid en wel over een breedte van ten minste 4 meter. Indien het terrein dat grenst aan de bouwkavel en waarvoor de aanvraag is ingediend, niet bebouwd is, worden de maximum- en minimumhoogten bepaald volgens het type wijk, zodat de aanpalende bouwwerken harmonieus kunnen aansluiten bij de dichtstbijzijnde bestaande gebouwen, zonder de belendende terreinen te bezwaren door er onredelijke hoogten voor op te leggen;

2° De hoogte van de onderste hoek van het dak van gebouwen die gelegen zijn op of die nog moeten worden opgericht op percelen die bestemd zijn voor open bebouwing (vrijstaande of halfvrijstaande woningen) mag niet meer bedragen dan 6 meter (zijnde maximaal 2 bouwlagen).

De hoogte van de onderste hoek van het dak wordt bepaald in verhouding tot het niveau van het trottoir, gemeten aan de rooilijn en aan de middenas van het gebouw.

Het aantal bouwlagen omvat niet de bouwlagen die in het dak kunnen worden ingericht, onder de hanenbalken";

Overwegende dat, zonder dat het zelfs noodzakelijk is om kritiek te leveren op de verschillende hoogten waarvan sprake in de plannen die gaan bij de vergunningaanvraag om reden dat zij in werkelijkheid hoger zijn, zoals beweerd wordt door de verzoekende partij, het voldoende is vast te stellen dat de onderste hoek van het dak van het geplande gebouw, volgens de voornoemde plannen, aan de avenue Général Ruquoy op 11,50 meter hoogte gelegen is;

Overwegende dat uit het voornoemde artikel 3, b), van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat de hoogte van de onderste hoek van het dak van de op te richten gebouwen op percelen in een gebied voor gesloten en halfopen bebouwing niet meer mag bedragen dan 10,60 meter; dat het om een maximumhoogte gaat; dat, om de aansluiting met de aanpalende gebouwen te verzekeren, in twee regels is voorzien, al naar gelang de breedte van de voorgevel van het geplande gebouw minder of meer bedraagt dan 10 meter; dat in die gevallen de toegestane verhogingen bedoeld in die bepaling berekend worden uitgaande van "de onderste hoek van het dak van de aanpalende gebouwen"; dat die verhogingen in geen geval meer dan 10,60 meter mogen bedragen, hetgeen de maximumhoogte uitmaakt in een gebied voor gesloten en halfopen bebouwing; dat daaruit volgt dat door het oprichten van een gebouw toe te staan waarvan de onderste hoek van het dak 11,50 meter bedraagt aan de avenue Général Ruquoy, de bestreden vergunning geen rekening houdt met het bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat, wat de achteruitbouwstrook betreft, artikel 13, a), van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg als volgt luidt :

" Minstens een derde van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook behoort te worden beplant. De beplantingen mogen het zicht op kruispunten niet hinderen";

Overwegende dat grastegels die bedoeld zijn voor het doorlaten en zelfs het parkeren van voertuigen, geen beplanting zijn in de gebruikelijke zin van het woord, zelfs niet ten belope van een derde; dat daarenboven artikel 13, b), van de voornoemde stedenbouwkundige voorschriften voorziet in afsluiting van de achteruitbouwstroken, hetgeen wijst op de geest van die bepalingen, namelijk het

beschouwen van die stroken als tuintjes die gelegen zijn tussen de huizen en de trottoirs;

Overwegende dat ingangsrijstroken voor garages weliswaar geoorloofd zijn, maar dat ze niet zo talrijk mogen worden dat, gelijk de verwerende partij betoogt, het voorschrift omtrent achteruitbouwstroken in de verdrukking komt, volgens hetwelk één derde van de oppervlakte van die stroken beplant moet worden; dat trouwens de stelling van de verwerende partij en van de tussenkomende partij, waarin de voorkeur wordt gegeven aan ingangsrijstroken voor garages boven het beplante gedeelte van de achteruitbouwstrook, de voorschriften aangaande die ingangsrijstroken wil laten gaan boven die aangaande de beplantingen, ofschoon die bepalingen elkaar aanvullen en niet hiërarchisch geordend zijn.

Overwegende dat niet wordt betwist dat voor een derde van de achteruitbouwstrook er geen beplanting is in de gebruikelijke zin van het woord, namelijk het niet bestaat uit een strook die uitsluitend dient om beplant te worden; dat aldus ook in dit geval met de bestreden vergunning geen acht wordt geslagen op het bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het middel gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de bouwvergunning die op 30 oktober 1997 door de bestendige deputatie van de provincieraad van Waals-Brabant is afgegeven aan Mevrouw OCREMAN-GOEMANS voor de afbraak van het gebouw gelegen op de hoek van de avenue Maréchal Ney en de avenue Général Ruquoy, op een perceel kadastraal bekend 2de afdeling, sectie A, nr. 510a, te Eigenbrakel, en het oprichten op die plaats van een gebouw bestaande uit 19 appartementen en eenkamerflats, met 13 garages en 3 privé-parkeerterreinen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 19.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij ten belope van 14.000 frank en ten laste van de tussenkomende partij ten belope van 5.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de
XIIIe kamer, op zeven juli tweeduizend door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	LEROY,	kamervoorzitter,
	HANSE,	staatsraad,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

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