

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. 92.340 van 17 januari 2001

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,
Terhulpesteenweg 187
1170 Brussel,

tegen :

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
vertegenwoordigd door zijn Regering,
dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Marc UYTENDAELE, advocaat,
Kapitein Crespelstraat 2-4
1050 Brussel.

Tussenkommende 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 RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 6 januari 1999 ingediende verzoekschrift, waarbij
de gemeente Oudergem, Gérald VANDERVELDEN, Gabrielle CARPANESE en

J. PIRET de nietigverklaring vorderen van het besluit van 12 november 1998 waarbij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep inwilligt dat de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE heeft ingesteld "om een wooncomplex te kunnen bouwen" op een goed gelegen te Oudergem, Tervuursesteenweg nrs. 167-169;

Gelet op arrest nr. 79.357 van 19 maart 1999, waarbij de tenuitvoerlegging van het voormelde besluit wordt geschorst;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure dat de naamloze vennootschap CHÂTEAU DU ROUGE CLOÎTRE op 12 april 1999 heeft ingediend;

Gelet op de beschikking van 26 april 1999, waarin geoordeeld wordt dat dit verzoek tot voortzetting van de procedure noodzakelijkerwijs het verzoek inhoudt om als tussenkommende partij te mogen optreden in de bodemprocedure en waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien de memorie van tussenkomst;

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

Gelet op de beschikking van 24 mei 2000, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de brief d.d. 6 juni 2000 van de verzoekende partijen, die als laatste memorie geldt;

Gelet op de beschikking van 24 oktober 2000, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 23 november 2000;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en van Mr. Fr. d'AOUST, loco Mr. M. SCHOLASSE, 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 feiten die dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep uiteengezet zijn in arrest nr. 79.357 van 19 maart 1999;

Overwegende dat de verzoekende partijen een middel, het tweede van het verzoekschrift, ontleen aan 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 Zoniënwoud, 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-bebouwbaar strook zou komen te liggen;

Overwegende dat volgens de tussenkomende partij uit kaart nr. 3 van het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan (GBP) (kaartblad 14/16) zeer duidelijk blijkt dat de erfdienstbaarheid met bouwverbod waarmee het Zoniënwoud ter hoogte van het perceel waarop de bestreden handeling betrekking heeft, bezwaard is, niet geldt voor het bebouwbaar gebied dat in woongebied met residentieel karakter ligt; dat ze erop wijst dat de erfdienstbaarheidsgebieden waar niet mag

worden gebouwd op kaart nr. 3 van het ontwerp van GBP nu eens binnen en dan weer buiten de bosgebieden liggen, dat uit kaartblad 13/16 blijkt dat die erfdiensbaarheidsgebieden op sommige plaatsen stukken grond bedekken die aan het bosgebied palen en die op dezelfde wijze als in het onderhavige geval in een woongebied met residentieel karakter gesitueerd zijn, en dat zulk een verschil in behandeling noch aan het toeval, noch aan een vergissing van de overheid te wijten kan zijn, of dat de verzoekende partijen op zijn minst nalaten dat aan te tonen; dat ze voorts betoogt dat, als het nodig mocht zijn de grafische voorschriften van de kaart uit te leggen, de uitlegging die de verzoekende partijen voor voorschrift 15.2 van het ontwerp van GBP voorstellen, misleidend lijkt, 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 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 zij aanvoert dat als er in de grafische voorschriften van kaart nr. 3 een vergissing geslopen zou zijn, die vergissing 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; dat er volgens haar immers geen niet-bebouwbare strook is als er langs het bosgebied een openbare weg loopt die opengesteld is voor het autoverkeer, terwijl in casu niet kan worden betwist dat de Tervuursesteenweg in de onmiddellijke omgeving van het Zoniënbos ligt; dat zij erop wijst dat volgens de woordenlijst van het GBP onder "gebied" moet worden verstaan naast elkaar gelegen huizenblokken of delen van huizenblokken met eenzelfde bestemming, terwijl het begrip huizenblok gedefinieerd wordt als een geheel van al dan niet bebouwde terreinen, begrensd door verkeerswegen in de open lucht of door natuurlijke of gewestgrenzen; dat zij daaruit afleidt dat de twee kenmerkende eigenschappen van een gebied de volgende zijn : ten eerste, de omstandigheid dat huizenblokken of delen van huizenblokken eenzelfde bestemming hebben, en, ten tweede, dat die huizenblokken of delen van huizenblokken naast elkaar gelegen zijn, waarbij de woorden "naast elkaar gelegen" geen verdere uitleg behoeven; dat zij stelt dat in casu overduidelijk is dat het deel van het Zoniënwoud dat aan de zijde van de vestigingsplaats gelegen is, van het daartegenover gelegen deel van het Zoniënwoud gescheiden is door een weg, zodat die beide delen niet naast elkaar zijn gelegen en beide delen van het bos een afzonderlijk gebied vormen, die beide bestaan uit de naast elkaar gelegen delen van huizenblokken met dezelfde bestemming; dat de tussenkomen partij 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, zodat 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*" volgens haar 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, welke bepaling van toepassing is op de uitlegging van elke rechtsregel, met inbegrip van de regels die niet tot het burgerlijk recht behoren, 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;

Overwegende dat het middel gegrond is;

Overwegende dat niet hoeft te worden ingegaan op de overige middelen van het verzoekschrift, die, gesteld dat ze gegrond zijn, niet tot een ruimere nietigverklaring zouden kunnen leiden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 61.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij ten belope van 56.000 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 zeventien januari tweeduizend en één door :

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

De Griffier,

De wnd. 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.