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. 92.670 van 25 januari 2001

A. 60.495/XIII-1485

In zake : **de vereniging zonder winstoogmerk MAISON DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT**,

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

tegen :

**het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,**
vertegenwoordigd door zijn Regering.

Tussenkomende partij :

**de vereniging zonder winstoogmerk APELI, een vereniging van leerkrachten en studiemeesters-opvoeders van het "CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT",**

Ter Kamerenstraat 74
1200 Brussel.

---

**DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,**

Gezien het op 24 oktober 1994 ingediende verzoekschrift, waarbij de vereniging zonder winstoogmerk MAISON DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT de nietigverklaring vordert van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 juli 1994 waarbij het beroep wordt verworpen dat notaris DANDOY op 2 mei 1994 namens de verzoekende partij heeft ingesteld met het oog op een verkaveling van een stuk van het goed gelegen aan de Brand Whitlocklaan, de Albert-Elisabethlaan en de Henri Dietrichlaan, kadastraal bekend sectie D, 165x5, 162L3, 161L5 (delen);

Gezien het op 14 april 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij de vereniging zonder winstoogmerk APELI, een vereniging van leerkrachten en

studiemeesters-opvoeders van het "Centre scolaire du Sacré-Coeur de Lindthout", vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 3 mei 1995, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van Mevr. GUFFENS, eerste auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 20 januari 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 laatste memories;

Gelet op de beschikking van 5 december 2000, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 18 januari 2001;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de verzoekende partij verschijnt, van Mr. G. VAN HOOREBEKE, loco Mr. Fr. MAUSSION, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mevr. D. JANSS, beheerder, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer NIKIS, 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 het beroep :

De verzoekende partij is eigenaar van een terrein met een totale oppervlakte van 4 ha, 95a 54 ca in het huizenblok dat gevormd wordt door de Dietrichlaan, de Tweelindenlaan, de Albert-Elisabethlaan en de Brand Whitlocklaan te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Dat terrein ligt volgens het gewestplan in drie verschillende gebieden. Een eerste deel van het terrein, afgebakend deels door de Dietrichlaan, door de Tweelindenlaan en deels door de Albert-Elisabethlaan, ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen; in dat deel bevindt zich een scholencomplex voor lager en secundair onderwijs met ongeveer 1700 leerlingen. Een tweede deel van het terrein, dat ingebed ligt in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en uitkomt op de Brand Whitlocklaan, ligt in een groengebied. Twee trapeziumvormige percelen, gelegen op de hoek van de Brand Whitlocklaan en de Dietrichlaan, en op de hoek van de Brand Whitlocklaan en de Albert-Elisabethlaan, liggen in een woongebied. De strook aan de Brand Whitlocklaan, die dus deels in een woongebied en deels in een groengebied ligt, is bovendien ingekleurd als een gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde (GCHEW).

Bij een authentieke akte van 12 april 1989 heeft de verzoekende partij het hele gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en een derde van het in het groengebied gelegen park in erfpacht gegeven aan de vereniging zonder winstoogmerk CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT, die de schoolgebouwen beheert en de onderwijsactiviteit verzorgt. De verzoekende partij behoudt het genot van de rest van het park, alsook van de twee percelen in het woongebied, die zich feitelijk niet van het park onderscheiden. De vereniging zonder winstoogmerk CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT heeft evenwel toegang tot het stuk grond dat niet in erfpacht is gegeven en heeft, in overleg met de verzoekende partij, een speelplaats aangelegd in het woongebied.

Nadat drie aanvragen om een verkavelingsvergunning zijn geweigerd, dient de verzoekende partij op 21 mei 1993 een vierde aanvraag in om drie percelen aan de Albert-Elisabethlaan en een perceel aan de Henri Dietrichlaan te mogen samenvoegen tot een geheel voor de bouw van flatgebouwen. Die percelen liggen volgens het gewestplan in een woongebied. De gebouwen zouden komen op de plaats van een niet meer gebruikt tennisveld en een speelplaats waarvoor een nieuwe locatie is voorgesteld aan de directie van de school.

Op 19 oktober 1993 verstrekt het college van burgemeester en schepenen "een ongunstig advies, aangezien de overlegcommissie op 12 juni 1992

een ongunstig advies over het dossier heeft gegeven en de gemeenteraad op 26 april 1993 besloten heeft om BBP nr. 63, "Linthoutpark" genaamd, uit te werken om het park te beschermen en de bestemming van het woongebied langs de Albert-Elisabethlaan en de Henri Dietrichlaan te veranderen in groengebied, overeenkomstig het advies van de overlegcommissie". Het college bezorgt dat advies op 25 oktober 1993 aan de gemachtigde ambtenaar. Op de grond dat de termijnen om advies te verstrekken verstreken zijn, wordt op 4 januari 1994 beroep ingesteld bij het stedenbouwkundig college van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op verzoek van het stedenbouwkundig college komt de overlegcommissie op 10 juni 1994 bijeen en brengt ze het volgende advies uit :

" Aangezien overwogen wordt om het Linthoutbos eventueel te beschermen, wint de overlegcommissie met toepassing van artikel 42 van de ordonnantie inzake het behoud van het onroerende erfgoed het advies in van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen".

Inmiddels, op 2 mei 1994, stelt de verzoekende partij beroep in bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op de grond dat het stedenbouwkundig college geen beslissing heeft genomen.

De Regering verwerpt het beroep op 14 juli 1994 door middel van het bestreden besluit. Dat besluit bevat de volgende motivering :

" Overwegende dat verzoeker op 10 mei 1990 reeds een aanvraag tot verkaveling van hetzelfde goed had ingediend; dat die aanvraag strijdig was geacht met de goede plaatselijke ordening, wegens de buitensporige omvang van de geplande gebouwen die niet beantwoorden aan de stedenbouwkundige kenmerken ter plaatse en het behoud van het in het gewestplan vermelde groengebied in het gedrang brengen; dat bovendien in de weigeringsbeslissing beklemtoond was dat de pedagogische functies van het in het gewestplan vermelde gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, alsook het daaraan verbonden groengebied in stand moeten blijven;

Overwegende dat de geplande gebouwen waarop het onderhavige beroep betrekking heeft, weliswaar minder omvangrijk zijn dan tevoren gepland was, maar het project daarom nog niet leidt tot een goede plaatselijke ordening die onder meer het behoud van de schoolinfrastructuur en van de groene ruimte ter plaatse waarborgt; dat, als een groot deel van het recreatieterrein (dat volgens het gewestplan in een woongebied ligt) een andere bestemming krijgt, de vlotte werking van de pedagogische middelen en het voortbestaan van het bijbehorende park in het gedrang komen, aangezien geen waarborgen worden geboden omtrent de uitbreiding van de schoolinfrastructuur in het groengebied waarin het gewestplan voorziet;

Overwegende daarenboven dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning een te grote afwijking van de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken mogelijk maken, zowel ten aanzien van de percelen, als ten aanzien van de omvang van de daken of van details van voorzieningen, zoals afsluitingen of balkons;

Overwegende dat het project waarover het onderhavige beroep gaat, mitsdien niet beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening en dat het beroep dat notaris DANDOY op 2 mei 1994 namens de vereniging zonder winstoogmerk "Maison du Sacré-Coeur de Lindthout" heeft ingesteld, moet worden verworpen".

Dat besluit is op 25 augustus 1994 ter kennis gebracht van de verzoekende partij;

Overwegende dat de verzoekende partij een eerste middel ontleent aan schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 138 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
doordat, eerste onderdeel, in het bestreden besluit wordt geoordeeld dat het geplande gebouw een bedreiging vormt voor de pedagogische middelen door het recreatieterrein in het gedrang te brengen,
terwijl het gebied waarop het project betrekking heeft, een woongebied is, waarvan de verzoekende partij overigens eigenaar is, net zoals ze ook eigenaar is van de betrokken school, waarvan de uitbreiding alleen van haar afhangt; dat ze aanvoert dat de bestreden handeling, door te besluiten dat het in het geding zijnde project de vlotte werking van de pedagogische middelen in het gedrang brengt, niet gemotiveerd is, omdat naar geen enkel concreet gegeven wordt verwezen; dat ze voorts stelt dat de uitbreiding van de schoolinfrastructuur en van de pedagogische middelen alleen haar bevoegdheid is en besluit dat de overheid haar bevoegdheid overschrijdt door zich te mengen in de beoordeling van de goede werking van de pedagogische middelen, en doordat, tweede onderdeel, in de bestreden handeling wordt geoordeeld dat het bestreden project niet beantwoordt aan de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken,
terwijl de voorschriften van de verkavelingsvergunning perfect aansluiten bij de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken en overigens herhaaldelijk door de verzoekende partij gewijzigd zijn op basis van de opmerkingen van de verschillende betrokken bestuurlijke overheden; dat ze van mening is dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is en dat, gelet op de wijzigingen die zijn aangebracht in het project, zowel omtrent de percelen als omtrent de omvang van de daken, de motivering van de bestreden handeling nopens het zich niet-verdragen van het project met de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken, onjuist is;

Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat uit de plannen die zijn ingediend tot staving van de aanvraag om een verkavelingsvergunning en uit de nota van 9 juni 1994 die aan de overlegcommissie is bezorgd, blijkt dat de gebouwen in de plaats moeten komen van een niet meer gebruikt tennisveld en een

speelplaats "waarvoor een nieuwe locatie is voorgesteld aan de directie van de school"; dat de overlegcommissie, in het advies dat ze op 16 november 1990 over één van de vorige projecten had gegeven, had geoordeeld dat "geen enkel project afbreuk mag doen aan het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (inachtneming van het pedagogische project) of aan het daaraan verbonden groengebied ..."; dat die motivering is overgenomen in de weigeringsbeslissingen van de gemachtigde ambtenaar en de bestendige deputatie die respectievelijk op 11 februari 1991 en 17 maart 1994 zijn genomen; dat de ligging van de gebouwen aan de zijde van het perceel dat het dichtst bij de schoolinfrastructuur ligt, nauwelijks verschilt van de ligging die voor de vorige projecten was voorgesteld;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie vermeldt dat in 1999 een vergunningsaanvraag is ingediend voor de aanleg van een nieuwe speelplaats die niet in het groengebied zou komen te liggen, waaruit ze afleidt dat het behoud van de schoolinfrastructuur zich perfect verdraagt met het bestemmen van het woongebied voor bewoning; dat dit project, dat van latere datum is dan de bestreden handeling, weliswaar aangeeft dat het mogelijk is de gebouwen op te richten en tegelijk de pedagogische functie te behouden, maar de bevinding in de bestreden handeling dat de speelplaats niet op dezelfde plaats kan blijven, niet ontkracht, waarbij de verwerende partij des te minder kan vooruitlopen op de initiatieven die de onderwijsorganiserende instantie van de school zou kunnen nemen daar de aanvrager van de vergunning, thans de verzoekende partij, niet die onderwijsorganiserende instantie is;

Overwegende dat de administratieve instanties krachtens artikel 3 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 "(...) alles in het werk (stellen) om de sociale en economische vooruitgang met de kwaliteit van het leven te verzoenen, en de inwoners van het Gewest ervan te verzekeren dat een harmonieuze ordening in acht wordt genomen"; dat de omstandigheid dat een terrein in woongebied ligt, niet wegneemt dat de overheid waarbij een aanvraag om een verkavelingsvergunning is ingediend, bevoegd is om te oordelen of het project verenigbaar is met de behoeften inzake goede plaatselijke ordening, zoals die onder meer blijken uit de bestaande feitelijke situatie en de bestemming van de aangrenzende percelen; dat de verwerende partij geen kennelijke beoordelingsfout heeft gemaakt door rekening te houden met de behoeften van de school, die erkend zijn door de opneming van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en een groengebied in het gewestplan; dat het eerste onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat het project de mogelijkheid inhoudt om aan de Albert-Elisabethlaan zes verdiepingen te bouwen, waarvan twee dakverdiepingen, en aan de kant van de Dietrichlaan zeven verdiepingen te bouwen, waarvan twee dakverdiepingen; dat de stukken die met het oog op de debatten zijn ingediend en in het bijzonder het plan dat de verzoekende partij bij haar laatste memorie heeft gevoegd, erop wijzen dat het merendeel van de gebouwen in de wijk minder dan vier verdiepingen tellen; dat de verwerende partij redelijkerwijze heeft kunnen oordelen dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning een te groot verschil met de plaatselijke stedenbouwkundige kenmerken mogelijk maken; dat het tweede onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partij een tweede middel ontleent aan schending van artikel 135 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, schending van de substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvoorschriften en machtsoverschrijding,
doordat de verzoekende partij niet is gehoord,
terwijl notaris DANDOY, lasthebber van de verzoekende partij, daarom had verzocht en het opgelegde vormvoorschrift substantieel en op straffe van nietigheid voorgeschreven is; dat ze in haar wederantwoord stelt dat de persoon die is gehoord niet haar vertegenwoordiger, maar de projectontwikkelaar is;

Overwegende dat het dossier geen enkel stuk bevat waarin de door de verzoekende partij aangestelde notaris vraagt om te worden gehoord; dat het daarentegen een faxbericht bevat dat op 7 juli 1994 aan die notaris was verzonden waarin hem de datum en het uur van de hoorzitting wordt meegedeeld; dat daaruit blijkt dat aan de lasthebber van de verzoekende partij naar behoren is meegedeeld wanneer de hoorzitting zou plaatshebben; dat het feit dat hij niet op de hoorzitting aanwezig was, alleen aan hem te wijten is en de geldigheid van de genomen beslissing niet kan aantasten; dat het middel niet gegrond is,

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

**<u>Artikel 1</u>.**

Het beroep wordt verworpen.

**<u>Artikel 2</u>.**

De kosten, bepaald op 7.000 frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op vijfentwintig januari tweeduizend en één door :

| | | |
|---|---|---|
| de HH. | HANOTIAU, | kamervoorzitter, |
| | LEROY, | kamervoorzitter, |
| | VANDERNOOT, | 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.**