RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 93.833 van 9 maart 2001
in de zaak A. 85.208/X-9015.

In zake : 1. Luc MOISSON,
2. Marie-Jeanne DE CUYPER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en Partners,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

1. de gemeente MEISE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. DE GREEF,
kantoor houdende te 1190 BRUSSEL,
G. Van Haelenlaan 8-10,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaten S. BUTENAERTS en
S. VAN GEETERUYEN
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II-laan 180.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Luc MOISSON en Marie-Jeanne DE CUYPER op 25 augustus 1999 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 28 juni 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan Koen VAN LOVEN de bouwvergunning wordt verleend voor "het verbouwen van een bestaande woning met oprichting van nieuwbouw naast bestaand pand omvattende twee winkelpanden en twee woongelegenheden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p en van de daaraan voorafgaande beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 17 juni 1999 waarbij een afwijking wordt toegestaan van het bijzonder plan van aanleg "Meise-Centrum" genaamd, van de gemeente

Meise, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 juni 1995;

Gelet op het arrest nr. 81.837 van 15 juli 1999 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Koen VAN LOVEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij;

Gezien de memorie van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 5 april 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van verzoekers en de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 12 januari 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 februari 2001;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. VANHORENBEKE die, loco Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY verschijnt voor verzoekers, van Advocaat O. VERSCHAEVE die, loco Advocaat D. DE GREEF verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat S. BUTENAERTS die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat Koen VAN LOVEN op 30 juni 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een bouwaanvraag heeft ingediend voor "het oprichten van een flatgebouw met winkelpanden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p; dat het ontwerp voorzag in het verbouwen van een bestaande woning en de oprichting van een nieuwbouw naast deze woning, omvattende twee winkelruimten op de gelijkvloerse verdieping, twee woongelegenheden op de eerste verdieping en twee woongelegenheden op de tweede verdieping; dat verzoekers eigenaar en bewoner zijn van het aanpalende winkelpand gelegen aan de Brusselsesteenweg 53 en van de aangrenzende woning gelegen aan de Boechstraat; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in woongebied; dat het tevens gelegen is binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 9 juni 1995 goedgekeurd bijzonder plan van

aanleg, "Meise-Centrum" genaamd, van de gemeente Meise; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van dit bijzonder plan van aanleg gelegen is in een zone voor "gesloten bebouwing" (artikel 4.2.); dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 6 juli 1998 de bouwvergunning heeft verleend; dat deze beslissing bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd geschorst bij arrest nr. 78.583 van 4 februari 1999 en vernietigd bij arrest nr. 91.610 van 13 december 2000 wegens schending van artikel 4.1., van het bijzonder plan van aanleg, "Meise-Centrum" genaamd, van de gemeente Meise, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 juni 1995 dat bepaalt wat volgt :

> "art. 4 Bebouwingsvoorschriften.
> 4.1. Algemeenheden.
> (...)
> Bestemming van de gebouwen.
> (...)
> Enkel gebouwen met maximaal twee woonlagen zijn toegelaten; in het dakvolume zijn afzonderlijke woongelegenheden verboden (enkel woonruimten die een band hebben met de eronder gelegen woonlaag zijn toegelaten)";

dat luidens de voormelde arresten de woongelegenheden in het dakvolume geen woonruimten zijn die een band hebben met de eronder gelegen woonlaag, maar door voormeld artikel 4.1., van het bijzonder plan van aanleg verboden "afzonderlijke woongelegenheden" zijn; dat de thans bestreden besluiten over een nieuwe gewijzigde aanvraag van de tussenkomende partij uitspraak doen;

Overwegende dat verzoekers in een enig middel, eerste onderdeel, aanvoeren wat volgt :

> "Middel, genomen uit de schending van artikel 49 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4.1. en 4.2. van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. Meise-Centrum, goedgekeurd bij K.B. van 12 januari 1995, van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht, uit de machtsafwending,

Doordat, eerste onderdeel, de bestreden bouwvergunning werd verleend met afwijking van het B.P.A. Meise-Centrum (voorschrift 4.2.), waarbij de vergunning de bouw toelaat van een flatgebouw met winkelpanden met een kroonlijsthoogte van 7,42 meter gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst, en dit over een lengte van meer dan 4,5 meter gemeten vanaf de aansluiting met het daarnaast gelegen vergund gebouw,

dat deze afwijking door de gemachtigde ambtenaar als volgt wordt gemotiveerd :

'het laten doorlopen van de kroonlijsthoogte van 7,42 meter over de ganse breedte van het gebouw is hier stedenbouwkundig verantwoord. Het betreft een bestaand gebouw, waarvan het gabariet niet wordt gewijzigd. De voorschriften laten eenzelfde kroonlijst toe dan een aanpalend gebouw voor zover deze kroonlijsthoogte slechts wordt voorzien over de eerste 4,5 meter. In casu betekent dit dat ongeveer in het midden van de gevel de kroonlijst verspringt, hetgeen tot een asymetrische gevelopbouw leidt. In de omgeving van de bouwplaats is er echter geen enkel gebouw waarvan de kroonlijsthoogte een dergelijk trapsgewijze verspringing heeft. De gebouwen hebben integendeel zonder uitzondering een kroonlijsthoogte die dezelfde is over de gehele breedte van de gevel. De afwijking betekent bijgevolg een stedenbouwkundige verbetering van de toestand omdat de ruimtelijke samenhang en dus de beeldwaarde van de omgeving verhoogt. Bovendien dient vermeld dat de verhoogde kroonlijsthoogte geen hinder teweegbrengt ten opzichte van beide aanpalers. Ten opzichte van het gebouw links mag volgens de voorschriften hoe dan ook dezelfde kroonlijst worden aangehouden over een lengte van 4,5 m en rechts van het te verbouwen gebouw zal een nieuwbouw worden opgetrokken dewelke eigendom is van de aanvrager zelf',

Terwijl, eerste onderdeel, krachtens artikel 49 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening een afwijking van de voorschriften van een B.P.A. slechts mogelijk is wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk en wanneer het algemeen belang dit vereist; dat de afwijking bovendien geen afbreuk mag doen aan de essentiële gegevens van het B.P.A.;

dat het voorschrift van artikel 4.2. van het B.P.A. Meise-Centrum geen regel is als bedoeld in artikel 49 van het Stedenbouwdecreet, waarbij op grond van de voorziene uitzonderingen mag afgeweken worden van het B.P.A.;

dat het aanhouden van een kroonlijsthoogte over de volledige breedte van de gevel geen betrekking heeft op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk;

dat minstens de regel van artikel 4.2. van het B.P.A. Meise-Centrum inzake de kroonlijsthoogte behoort tot de essentiële regels van dit B.P.A. aangezien uit het B.P.A. Meise-Centrum blijkt dat het de bedoeling is om de woningen in het centrum zo laag mogelijk te houden, wat ook blijkt uit de adviezen die de dienst Monumenten en Landschappen gaven in deze zaak (brieven van 18 februari en 16 maart 1998)

dat in casu uit de gegevens van het dossier blijkt dat de afwijking op het voorschrift inzake de kroonlijsthoogte bepaald in het B.P.A. Meise-Centrum werd toegelaten louter en alleen om de vergunningsaanvraag van de heer VAN LOVEN positief te kunnen beantwoorden; dat deze handelswijze echter niet strookt met de bedoeling van de decreetgever, nl. dat afwijkingen op een B.P.A. enkel mogelijk zijn wanneer zij het algemeen belang dienen; dat in huidig geval de afwijking enkel het particuliere belang van de heer VAN LOVEN dient;

dat de aangehaalde motivering de regel van iedere substantie ontdoet, daar het juist de bedoeling is van het B.P.A. de woningen zo laag mogelijk te bouwen; dat het voorschrift van artikel 4.2. van het B.P.A. Meise-Centrum enkel zegt dat de kroonlijsthoogte over een breedte van 4,5 meter mag gelijk zijn met de gevel, waartegen men bouwt; dat het hier niet gaat om een verplichting;

(...)";

Overwegende dat de eerste verwerende partij geen memorie van antwoord heeft ingediend;

Overwegende dat de tweede verwerende partij herhaalt wat zij in de schorsingsprocedure heeft doen gelden, namelijk :

"De toegestane afwijking heeft echter noch op de essentiële elementen, noch op de essentiële 'detailbestemmingen' van het B.P.A. betrekking. Het betreft 'de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken', zodat het mogelijk is een afwijking op het B.P.A. toe te staan.

Ook uit het B.P.A. Meise-Centrum blijkt dat de kroonlijsthoogte niet te beschouwen is als een bestemmingsvoorschrift : het staat onder een afzonderlijk onderdeel, niet onder de bepaling 'Bestemming van de gebouwen'.

Dat de kroonlijsthoogte geen bestemmingsvoorschrift uitmaakt blijkt letterlijk uit de bewoordingen van het B.P.A. Meise-Centrum :

'Deze uitzonderingsbepaling, die toelaat hogere kroonlijsthoogtes te verwezenlijken mag niet leiden

tot afwijkingen van het hierbovenvermelde punt 'bestemming der gebouwen'.'

Daarenboven hebben verzoekers geen enkel belang bij het aanvoeren van het eerste onderdeel van het eerste middel daar sowieso het B.P.A. Meise-Centrum voorziet in de mogelijkheid om de kroonlijsthoogte te laten doorlopen op dezelfde hoogte als het aanpalend gebouw (lees : dat van verzoekers). Deze uitzonderingsbepaling van het B.P.A. geldt echter slechts voor een lengte van 4,5 meter, reden waarom de afwijking werd verleend. Anders had immers in het midden van de gevel de kroonlijst dienen te verspringen, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Nu de kroonlijst aansluit met de kroonlijst van verzoekers ziet concluante niet in welk belang verzoekers hebben bij het inroepen van het eerste onderdeel van het eerste middel";

Overwegende dat in de laatste memorie de tweede verwerende partij herhaalt wat zij in de schorsingsprocedure in de nota heeft laten gelden;

Overwegende dat verzoekers aanpalende geburen zijn; dat zij belang hebben bij de vernietiging; dat zij derhalve belang hebben bij het middel dat tot de gevraagde vernietiging leidt; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid die in dat verband wordt opgeworpen, niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat luidens artikel 2, § 1, derde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de plannen van aanleg verordenende kracht hebben, blijven gelden totdat zij door andere plannen van aanleg worden vervangen na herziening en ervan alleen mag worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald; dat artikel 49 van dit decreet, van zijn kant bepaalt dat, op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, de Minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning), enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van

de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat op grond van die twee bepalingen de bevoegdheid van de overheid om afwijkingen van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen is, met name mogen de afwijkingen enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de gebouwen, en mogen geen afwijkingen toegestaan worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan, d.w.z., die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan;

Overwegende dat terzake de relevante bepalingen uit de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg luiden als volgt :

"art. 1 Algemeenheden.
(...)
Overgangsmaatregelen.
Verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften van dit BPA zijn slechts toegelaten indien het gewone onderhoudswerken of instandhoudingswerken betreft. Herbouw of nieuwbouw is slechts toegelaten wanneer het nieuwe gebouw beantwoordt aan de voorschriften van dit BPA.
Alle hoofdgebouwen moeten in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging verplicht gebouwd worden met een hellend dak.
Aanhorige gebouwen en bijgebouwen mogen eventueel met een plat dak gebouwd worden.
art. 4 Bebouwingsvoorschriften.
4.1. Algemeenheden.
(...)
Bestemming van de gebouwen.
De hoofdbestemming is huisvesting; er zullen per gebouw maximaal 2 gezinnen mogen gehuisvest worden.
Als nevenbestemming is de uitoefenening van vrije beroepen en kleine handelszaken die het residentieel karakter van de omgeving niet storen toegelaten.
(...)
Enkel gebouwen met maximaal twee woonlagen zijn toegelaten; in het dakvolume zijn afzonderlijke woongelegenheden verboden (enkel woonruimten die een band hebben met de eronder gelegen woonlaag zijn toegelaten).
Kroonlijst : is de bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.

De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het hoogste peil van het maaiveld op de verplichte bouwlijn of de zijgevellijn tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.

De kroonlijsthoogte bedraagt indien het plan 1 aangeeft maximaal 3,5 m. Indien het plan 2 aangeeft bedraagt de kroonlijsthoogte minimaal 5 m. en maximaal 7 m. Indien wordt aangebouwd tegen een bestaand vergund gebouw met een hogere kroonlijst, mag deze kroonlijsthoogte gevolgd worden over een gevelbreedte van maximaal 4,5 m., zodat een overgang naar een lagere kroonlijst kan verwezenlijkt worden.

Deze uitzonderingsbepaling, die toelaat hogere kroonlijsthoogtes te verwezenlijken mag niet leiden tot afwijkingen van het hierbovenvermelde punt 'bestemming der gebouwen'. Er bestaat evenmin een verplichting om van deze uitzonderingsbepaling gebruik te maken.

(...)

1.2. Gesloten bebouwing.

3 of meer aaneengesloten woningen, die een geheel vormen met aaneengesloten voorgevels en waarvan de mandelige muur op de perceelsgrens opgericht wordt en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden";

Overwegende dat uit de aangehaalde bepalingen blijkt dat het bijzonder plan van aanleg streeft naar een beperking van de hoogte van de gebouwen; dat inderdaad de bepaling inzake de kroonlijsthoogte, die van onmiddellijke toepassing is van zodra het gaat om nieuwbouw of werken meer dan onderhouds- of instandhoudingswerken, toelaat over een lengte van maximaal 4,5 m de hoogte van de naburige woning aan te houden, maar dan precies met het oog op het verwezenlijken van de overgang naar een lagere kroonlijst; dat het bijzonder plan van aanleg deze bepaling uitdrukkelijk opvat als een uitzonderingsbepaling en niet als een verplichting; dat voorts het bijzonder plan van aanleg maximaal twee woonlagen toelaat met verbod in het dakvolume te komen tot afzonderlijke woongelegenheden;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning een hogere kroonlijst vergunt over de gehele gevelbreedte; dat volgens de gemachtigde ambtenaar de eerste

4,5 m een vast uitgangsgegeven is, terwijl het integendeel een uitzondering is; dat een verdere uitbreiding van de uitzondering de geldende regel, met name de beperking van de hoogte, zijnde een essentieel gegeven van het plan, in gevaar brengt; dat het onderdeel van het middel ontvankelijk en gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden het besluit van 28 juni 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan Koen VAN LOVEN de bouwvergunning wordt verleend voor "het verbouwen van een bestaande woning met oprichting van nieuwbouw naast bestaand pand omvattende twee winkelpanden en twee woongelegenheden" op een perceel gelegen aan de Brusselsesteenweg 51 te Meise, kadastraal bekend Sectie G, nr. 116p en van de daaraan voorafgaande beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 17 juni 1999 waarbij een afwijking wordt toegestaan van het bijzonder plan van aanleg "Meise-Centrum" genaamd, van de gemeente Meise, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 juni 1995.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van de vordering tot nietigverklaring, bepaald op achtentwintigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen maart tweeduizendeen, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. VAN HAEGENDOREN,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **M. VRINTS.**