RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 203.333 van 28 april 2010
in de zaak A. 155.375/X-12.037.

In zake: 1. Franciscus VOLLENBROEK
2. Caroline ERNST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Joost Bosquet
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente TERVUREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Declercq
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelersstraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. Godelieve DE SCHRIJVER (overleden)
Rechtsgeding hervat door :
a. Yvan COGNEAU
b. Dina COGNEAU
c. Karin COGNEAU
2. Yvan COGNEAU
3. Dina COGNEAU
4. Karin COGNEAU

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Bouckaert
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Loksumstraat 25
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 september 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 juni 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren waarbij aan Vanderplas de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Tervuren, Vrijwilligerslaan 6-8, kadastraal bekend sectie G, nrs. 60/f3 en 60/g3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben memories van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 november 2004. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

Uit een afschrift van de registers van de akten van de burgerlijke stand van de gemeente Bertem blijkt dat de eerste tussenkomende partij is overleden op 22 augustus 2009.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tweede verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend. De tweede, derde en vierde tussenkomende partijen hebben een laatste memorie ingediend met verzoek tot hervatting van het geding voor wat betreft de eerste tussenkomende partij.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 maart 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Bieke Claes, die loco advocaat Philippe Declercq verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Jan Bouckaert, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 26 mei 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient Guy Vanderplas namens de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in tot het bekomen van een vergunning voor het verkavelen van percelen gelegen aan de Vrijwilligerslaan 6-8 te Tervuren, kadastraal bekend sectie G, nrs. 60/f3 en (deel van) 60/g3.

De aanvraag beoogt de opdeling van de voormelde percelen in twee loten, met een oppervlakte van, respectievelijk, 12a 96ca en 14a 34ca, bestemd voor het bouwen van een ééngezinswoning in open verband met een maximaal bebouwde oppervlakte van 250 m².

3.2. De voormelde percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, gelegen in woonpark. Zij zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woonhuis op het aanpalende perceel, gelegen aan de Albertlaan 5 te Tervuren, kadastraal bekend sectie G, nr. 60/g3(deel).

3.4. Op 23 mei 2003 verleent de afdeling Bos en Groen - Vlaams-Brabant een gunstig advies betreffende de voormelde aanvraag. In dit advies wordt gesteld dat de volgende voorwaarden in de verkavelingsvergunning moeten worden opgenomen:

> "1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1086 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven.
> 2. De vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen is het hierbij gevoegde compensatieformulier met referentie COMP/03/0054/VB.
> 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven.
> 4. De verkaveling moet voldoen aan punt 6.1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997".

3.5. Tijdens het openbaar onderzoek van 23 juli 2003 tot 21 augustus 2003 worden 7 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

3.6. Op 22 september 2003 bespreekt en weerlegt het college van burgemeester en schepenen de tijdens het openbaar onderzoek gemaakte bezwaren.

3.7. Bij besluit van 16 februari 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren de gevraagde verkavelingsvergunning.

Deze beslissing wordt, ingevolge het door de verzoekende partijen ertegen ingestelde annulatieberoep (zaak gekend onder A. 150.890/X-11.856), door het college van burgemeester en schepenen ingetrokken op 17 mei 2004. Dezelfde dag bespreekt en weerlegt het college van burgemeester en schepenen opnieuw de tijdens het openbaar onderzoek gemaakte bezwaren en beoordeelt het de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Vervolgens wordt het dossier voor advies verzonden aan de gemachtigde ambtenaar.

3.8. Op 15 juni 2004 verleent de gemachtigde ambtenaar het volgende gunstig advies:

> "Beknopte beschrijving van de aanvraag
> Het ingediend voorstel voorziet het verkavelen van de gronden op bovenvernoemd terrein.
> Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg
> Het betrokken perceel ligt volgens gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een woonpark.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In de woonparken is de gemiddelde woningdichtheid gering en is de groene ruimten verhoudingsgewijs.

De structuur van het betrokken gebied is bepaald door de huidige wegenisinfrastructuur en de reeds bestaande bebouwing op de omliggende percelen. Het ingediend voorstel voorziet het verkavelen van een perceel in twee loten waarvan de grootte (12a96ca en 14a34ca) overeenstemt met de grootte van de loten aan de overzijde van de Henry Vandeveldelaan. Ook de percelen gelegen langsheen de Van Boendaellaan en de Jan Van Ruusbroecklaan hebben een gelijkaardige grootte. Het inbrengen van een gelijkaardige percelering in het betrokken woongebied is bijgevolg verenigbaar met de omgeving.

De twee loten ontsluiten langs de Vrijwilligerslaan. De breedte van deze weg bedraagt ongeveer 5 m. Deze weg dient enkel de percelen te bedienen die op deze weg uitkomen. De capaciteit van deze weg is voldoende voor de bijkomende ontsluiting voor twee bijkomende loten. De ruimtelijke draagkracht wordt erdoor niet overschreden.

Het vormen van dergelijke residentiële bouwpercelen in een woonpark is dan ook in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Verordeningen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Externe adviezen

De afdeling Bos en Groen bracht op 23 mei 2003 een voorwaardelijk gunstig advies uit in het kader van het bosdecreet.

Het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften en één fax ingediend.

Deze bezwaren werden in zitting van 17 mei 2004 van het College van Burgemeester en Schepenen behandeld en gemotiveerd verworpen.

Ik sluit mij volledig aan bij de argumentatie die het college heeft opgebouwd in de weerlegging van deze bezwaarschriften.

De ingediende bezwaren zijn om bovenvernoemde redenen dan ook niet gerechtvaardigd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur en de reeds bestaande bebouwing, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat uit residentiële bebouwing op percelen in voornamelijk open bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

zie ook ‘Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg’.

Mits eerbiediging van de opgelegde voorwaarden (zie verder) zal de toekomstige bebouwing zich integreren in de omgeving en er harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. De verkaveling brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is de voorgestelde verkaveling planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.
Beschikkend gedeelte
Advies
GUNSTIG
voorwaarden:
- te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de afdeling Bos en Groen;
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften na te leven".

3.9. Bij het bestreden besluit van 21 juni 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren de gevraagde verkavelingsvergunning. De volgende voorwaarden worden opgelegd:

"1/ het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven
2/ het standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven :
3/ de voorwaarden vermeld in het advies van Bos en Groen na te leven:
1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1086 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven.
2. De vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen is het hierbij gevoegde compensatieformulier met preferentie COMP/03/0054/VB.
3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven.
4. De verkaveling moet voldoen aan punt 6.1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4. Teneinde hun belang bij de vordering toe te lichten, stellen de verzoekende partijen in het verzoekschrift dat het bestreden besluit "de definitieve aantasting in(houdt) van het verkavelingspatroon dat ingang vond in het lastenkohier bij de initiële verkoop van de percelen door de Koninklijke Schenking dd. 12 juni 1911, en waarin tevens de eigendom van verzoekers is betrokken", dat "het niet voorzien van enige normen inzake de bouwstijl en de te gebruiken materialen (...) de mogelijkheid (opent) de eigenheid van de omgeving aan te tasten" en dat "de ruimtelijke ordening en meer bepaald de bestemming waarbinnen de percelen zijn gelegen wordt aangetast voor het geheel der percelen, incluis deze van verzoekers".

5. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de vordering. Ze voert aan dat de verzoekende partijen op het ogenblik dat ze hun woning aankochten, wisten dat de aanpalende percelen bestemd waren voor een verdere splitsing, aangezien in het opmetingsplan bij de aankoopakte verwezen wordt naar de verkavelingsvergunning van 17 maart 1998, waarvan de voorschriften in essentie identiek waren aan die van de huidige verkavelingsvergunning. Aangezien de verzoekende partijen, niettegenstaande deze verkavelingsvergunning, de woning toch hebben aangekocht, hebben ze volgens de eerste verwerende partij geen belang bij de vordering.

6. De tussenkomende partijen voeren aan dat het annulatieberoep "geenszins (is) ingegeven door een stedenbouwkundige bekommernis", nu de verzoekende partijen in "een informeel onderhoud" meegedeeld hebben dat zij vrezen dat de verkavelingsplannen tot gevolg zullen hebben dat zij vanuit hun veranda rechtstreeks op de muren van een huis zullen kijken en dat zij daardoor hun uitzicht op de bestaande open groene ruimte zullen verliezen. Ze stellen dat "hier misbruik gemaakt wordt van de procedure" aangezien de verzoekende partijen het annulatieberoep enkel aanwenden "om te voorkomen dat ooit nog zou worden gebouwd op het aanpalende perceel, waardoor zij zich voor altijd verzekerd zullen weten van een (gratis) grote tuin, vermits zij blijkbaar het aanpalend lot niet wensen te kopen".

Beoordeling

7. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning gelegen op een perceel dat paalt aan het perceel waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft. Zij doen hierdoor in principe blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging. De omstandigheid dat het opmetingsplan bij de aankoopakte van de verzoekende partijen verwijst naar een eerdere verkavelingsvergunning van 17 maart 1998, die inmiddels reeds vervallen werd verklaard, doet daaraan geen afbreuk.

Uiteraard kan bij de beoordeling van het belang evenmin rekening worden gehouden met de inhoud van "een informeel onderhoud" tussen de verzoekende en de tussenkomende partijen.

De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van "de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheidsplicht". De verzoekende partijen betogen dat het bestreden besluit een kopie vormt van het eerder ingetrokken besluit van 16 februari 2004, waarbij enkel het advies van de gemachtigde ambtenaar werd ingevoegd. Op die manier gaat de vergunningverlenende overheid volgens de verzoekende partijen voorbij aan haar plicht om, na intrekking, een nieuwe afweging te maken op basis van de nieuwe elementen, met name het advies van de gemachtigde ambtenaar. Ze stellen dat het advies van de gemachtigde ambtenaar in het geheel niet werd betrokken bij de besluitvorming, zodat uit het bestreden besluit niet kan worden opgemaakt waarom de vergunningverlenende overheid na kennisname van het voormelde advies opnieuw tot dezelfde beslissing is gekomen. De verzoekende partijen doen gelden dat de loutere overname van de motivering van een eerder besluit "zonder dat enerzijds wordt gezegd dat er geen reden is om af te wijken van de ingetrokken beoordeling en anderzijds dat het College zich aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar" geen voldoende motivering is en bovendien een schending uitmaakt van het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien dit beginsel voorschrijft dat aan de beslissing een nauwgezette belangenafweging ten grondslag dient te liggen.

Beoordeling

9. Wat betreft de ingeroepen schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, bepalen de artikelen 2 en 3 van die wet dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan die beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Hieruit volgt dat het college van burgemeester en schepenen in de beslissing over de bouwaanvraag zelf de concrete gegevens moet

vermelden waarop het zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de gevraagde vergunning verleend kan worden.

10. Het college van burgemeester en schepenen heeft zijn standpunt in het bestreden besluit op een duidelijke en omstandige wijze gemotiveerd. Er valt niet in te zien waarom het college van burgemeester en schepenen zich in die omstandigheden nog uitdrukkelijk dient aan te sluiten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit alles geldt des te meer, nu de gemachtigde ambtenaar zich in zijn advies uitdrukkelijk heeft aangesloten bij de weerlegging van de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen, dat tevens een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat. De omstandigheid dat de motivering van het college van burgemeester en schepenen in grote mate overeenstemt met de motivering van een eerdere beslissing, dat ingevolge het ontbreken van het advies van de gemachtigde ambtenaar werd ingetrokken, is evenmin van aard een schending van de motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel aan te tonen.

11. In de memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen nog aan dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies als voorwaarde heeft bepaald dat de voorwaarden van het advies van de afdeling Bos en Groen dienen te worden nageleefd en dat “(u)it het compensatieplan inzake het Bosdecreet alleen (...) reeds (blijkt) dat de aanvraag aan deze voorwaarden niet voldoet”, zodat “de bestreden beslissing minstens de motieven (had) dienen te vermelden waarom na het hebben verkrijgen van een voorwaardelijk advies op een wettige wijze aan dergelijke voorwaarden kon worden voorbij gegaan”.

Daargelaten de vraag of uit het voormelde compensatievoorstel inderdaad “alleen (...) reeds (blijkt) dat de aanvraag aan deze voorwaarden niet voldoet”, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen aldus in hun memorie van wederantwoord een nieuwe en derhalve onontvankelijke grondslag pogen te geven aan hun middel.

12. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

13. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit "de schending van art. 6.2.1.4 (lees: 6.1.2.1.4) juncto art. 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, de materiële motiveringsplicht, de Wet van 29 juni (lees: juli) 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag".

In een eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift "woonpark" betreft, en dan meer bepaald met betrekking tot de voorwaarde van de geringe gemiddelde woningdichtheid, "vereenvoudigend" verwijst naar de maatstaf van 15 woningen per hectare uit artikel 6.1.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) om te besluiten tot een vergelijkingscriterium van 6a 66ca als minimale kavelgrootte en dat "hierdoor vermenging van categorieën plaatsvindt, en een woonpark zonder meer en ten onrechte wordt vereenzelvigd met 'de gebieden met geringe woningdichtheid'". De verzoekende partijen betogen dat de vergunningverlenende overheid evenwel "een afweging ad rem" had dienen te maken waarbij de aanwezige groene ruimte wordt afgewogen tegen de ruimte bestemd voor de aanleg van de woning met toebehoren en dat een verwijzing naar het advies van de afdeling Bos en Groen niet volstaat, "nu hierbij een heel aantal voorwaarden worden opgenomen waaraan de verkavelingsvergunning vooralsnog dient te beantwoorden en hierbij gewag wordt gemaakt van de voorwaarde dat 'de verkaveling moet voldoen aan punt 6.2.1.4. (lees: 6.1.2.1.4) van de omzendbrief van 8 juli 1997'". De verzoekende partijen argumenteren dat uit het advies van de afdeling Bos en Groen blijkt dat "van de totale oppervlakte van 2.420m² maar liefst 1086m² wordt ontbost, hetgeen quasi de helft van de totale oppervlakte uitmaakt" zodat "onmogelijk sprake kan zijn van een verhoudingsgewijs overheersend karakter van de groene ruimten". Voorts betogen ze dat "Bos- en Groen verkeerdelijk in de veronderstelling verkeert als zou 2/3 van de aanwezige hoogstammen worden behouden, hetgeen intern tegenstrijdig is met de vaststelling dat quasi de helft van de beboste oppervlakte wordt tenietgedaan".

De verzoekende partijen doen gelden dat “in elk geval het behoud van 1.334 m² bos van het totaal van 2.420m², onmogelijk kan leiden tot de vaststelling dat een proportioneel overwegend karakter van de groene ruimten behouden wordt”. Ze betogen dat nergens blijkt dat er een concrete toetsing aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: de omzendbrief van 8 juli 1997) heeft plaatsgevonden hoewel “bepaalde van deze richtlijnen door de aanvraag met de voeten worden getreden”. Ze verwijzen naar een door hen bijgebrachte stedenbouwkundige nota van een landmeter-expert waarin besloten wordt dat in casu een bebouwingsdichtheid van 5 woningen per hectare dient te worden gehanteerd, dat het typische karakter van het woonparkgebied noopt tot het respecteren van een kaveloppervlakte van 2000 m² en dat het geheel van de verhardingen en aan te leggen tuin van lot 1 van de verkavelingsvergunning de 10%-norm voorzien in de omzendbrief van 8 juli 1997 ruim overschrijdt. Ze voeren aan dat “het bestreden besluit in casu geenszins ingaat op de motieven van de goede ruimtelijke ordening dewelke rechtvaardigen dat van de richtlijnen in de omzendbrief van 8 juni (lees: juli) 1997, dewelke zij overigens pretendeert te hanteren, wordt afgeweken, voor bepaalde aspecten door verzoekers reeds aangegeven in hun bezwaarschrift”. Ze voegen er aan toe dat “nochtans net door het niet respecteren van het beperkt aandeel van verhardingen en aan te leggen tuinen het groenscherm van hoogstammig groen tussen de belendende percelen en de eigendom van verzoekers in het gedrang komt en het prestigieus karakter van het gebouw wordt tenietgedaan”. Ten slotte voeren de verzoekende partijen aan dat “het enerzijds poneren van een woongebied met homogeen karakter midden het groen, doch anderzijds het verantwoorden van het gebrek aan enige duiding inzake bouwstijl door het gewenste onderscheid tussen het oorspronkelijke en het nieuwe, een intern strijdige motivering inhoudt” en dat “het respecteren van de aard van de reeds bestaande bebouwing tevens eigen is aan de ruimtelijke ordening binnen het woonparkgebied”.

In een tweede onderdeel van het middel doen de verzoekende partijen gelden dat het bestreden besluit, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, beperkt is tot de loutere beschrijving van de aard van de bouwwerken op de omliggende percelen, zonder terzake te motiveren in hoeverre het vergunde hiermee bestaanbaar is. Ze verwijzen naar de “overwegende bebouwing met karaktervolle herenvillas’s” en stellen dat “op geen enkele wijze de bestaanbaarheid van de te realiseren bebouwing met de bestaande plaatselijke ordening werd afgewogen, nu de bouwstijl dewelke prominent aanwezig is niet

wordt betrokken in de afweging, ongeacht het gegeven dat dit aspect door diverse bezwaarindieners reeds onder de aandacht werd gebracht".

Beoordeling

14. De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het eerste onderdeel van het tweede middel, nu "(d)e essentie van dit onderdeel (...) erin (bestaat) dat uit de omzendbrief van 8 juli 1997 af te leiden is dat in een woonparkgebied, volgens verzoekers en hun technisch raadsman, een minimale perceelsoppervlakte van 2000 m² gerespecteerd dient te worden" en "ook de kavel van de verzoekende partijen kleiner is dan 2000 m²" zodat de eventuele gegrondheid van het middel "zou (...) impliceren dat de kavel van de verzoekende partij als te klein en om die reden strijdig met de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 te beschouwen is".

15. Nog daargelaten de vraag of het betoog van de verzoekende partijen in verband met de perceeloppervlakte als "de essentie" van het middelonderdeel kan beschouwd worden, is de omstandigheid dat het perceel van de verzoekende partijen gebeurlijk zelf niet zou voldoen aan de normen inzake perceeloppervlakte, niet van aard hen het belang bij het middel te ontnemen.

De exceptie wordt verworpen.

16. Artikel 6 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer wat volgt:

> "1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
> 1.2.1. de woningdichtheid: Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:
> (...)
> 1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;
> 1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woning-dichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;
> (...)".

Luidens het voormelde artikel is de bestemming woonpark een nadere aanwijzing van de bestemming woongebied, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Noch de woningdichtheid, noch de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte, noch de

minimumoppervlakte van de percelen worden evenwel in het voormelde artikel bepaald.

17. Terzake hebben de verzoekende partijen het volgende doen gelden in hun bezwaarschrift:

> "8. Er is meer. Intussen is de eigendom volgens het gewestplan ingedeeld in het woonparkgebied. De voorschriften van het gewestplan doen geen afbreuk aan de erfdienstbaarheden van de Koninklijke Schenking. Zij moeten wel samengelezen worden met die erfdienstbaarheden.
>
> De nog open gebleven ruimten van een woonparkgebied mogen nog verder bebouwd worden mits :
>
> - de woningdichtheid gering is,
> - de groene ruimten een verhoudingsgewijze grote oppervlakte beslaan,
> - de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen) wordt gerespecteerd.
>
> Daarbij moet rekening worden gehouden met de onmiddellijke omgeving.
>
> 9. Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen, dient het gemeentebestuur een BPA op te maken. Ten deze is er geen BPA. In dat geval dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid behandeld te worden.
>
> Over het geheel van het woonpark mag de bebouwing niet meer bedragen dan 5 à 10 woningen per hectare. Dat zijn maximumwaarden. Uit de bijgevoegde nota van landmeter De Lannoy (...) volgt dat de bebouwing te hoog is. Uit de nota van de landmeter blijkt dat deze eigendom ingevolge de concretisering van het bestemmingsvoorschrift woonpark, er maximaal één woning op deze eigendom kan worden opgericht. De goede plaatselijke ordening bevestigt dit.
>
> Dat doet ook het plan zoals gevoegd bij het compensatievoorstel door de Ambtenaar Privé-Bos, Ir. Bart Van der Aa. Op dit plan wordt een Zone voor Jonge Tuinaanplantingen opgenomen, die als buffer moet dienen ten aanzien van het perceel van de heer VOLLENBROEK en mevrouw ERNST. Deze zone palmt maar liefst 40% in van de maximale bouwzone. Dit geeft aan dat indien men rekening houdt met de bestemmingsvoorschriften, het te verkavelen terrein te klein is voor twee woningen.
>
> De kaveloppervlakten moeten (...)1000 à 2000 m² tellen. Hier gaat het over minimumwaarden. Een en ander is bij de concrete invulling afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen. Door de oppervlakte van de kavels minimaal te maken, moet precies een belangrijk deel van het bestaande groen worden gerooid. Ook hieruit volgt dat er maximaal één woning op de eigendom kan worden gebouwd. De minimum kaveloppervlakte is ook onverantwoord, omdat de aanleg van het terras, wagenoprit en voortuin daardoor onmogelijk binnen de opgelegde norm kan blijven. Deze norm is immers functie van het niet bebouwde gedeelte van de kavel.
>
> De bebouwbare oppervlakte mag maximaal slechts 250 m² bedragen. Hier wordt weerom de maximumnorm genomen.
>
> Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimte, tennisvelden en dergelijke. Hier wordt veel meer ingenomen in het ontwerp".

18. Het college van burgemeester en schepenen heeft het bezwaar van de verzoekende partijen in verband met de woningdichtheid als volgt weerlegd:

"De te verkavelen gronden zijn gelegen in een woonpark. Een woonparkgebied is een nadere aanduiding van een woongebied. Het woonpark is in principe bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en is bijgevolg in principe helemaal gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden het groen. Het is geenszins de bedoeling dat in een woonpark de bestaande groene ruimtes bewaard moeten blijven. Integendeel, een woonpark is bestemd voor woningen, zij het in een geringe woningdichtheid.

De verkaveling voorziet in twee kavels van respectievelijk 12a 96ca en 14a 34ca. De bezwaarindieners kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat dit geen geringe woningdichtheid is. Artikel 6.2.1.3. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt dat gebieden met een geringe dichtheid die zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt. Dit komt neer op een gemiddelde kavelgrootte van minimum 6a 66ca, los van de wegenis. Indien dit een geringe dichtheid is, kan een kavelgrootte van 12a 96ca (exclusief wegenis, dit is meer dan tweemaal zo groot) als een kavel met zeer geringe dichtheid worden omschreven. De omzendbrief van 8 juli 1997 formuleert een oppervlakte tussen 1.000m² en 2.000m² als richtlijn.

Ook de bestaande ordening noopt niet tot grotere kavels. De twee aanpalende percelen zijn 16a 51ca, respectievelijk 20a groot. Vergeleken met de ontworpen loten zijn deze kavels inderdaad groter (lot 1 is 12a 96ca en lot 2 is 14a 34ca) maar het verschil kan beperkt genoemd worden, en is niet van die aard om hierin een totale breuk met (de) omgeving te zien, temeer daar de aanpalende percelen beide hoekpercelen zijn, hetgeen de nuttige ruimte beperkt.

Het is juist dat op deze aanpalende percelen karaktervolle villa's aanwezig zijn, maar deze houden zelf voldoende afstand van de kavelgrenzen (respectievelijk 8,86 m en meter) om hierdoor niet in de verdringing te komen".

Nu het voormelde artikel 6, 1.2.1.4 van het inrichtingsbesluit, anders dan artikel 6, 1.2.1.3, de gemiddelde geringe woningdichtheid niet cijfermatig bepaalt, valt niet in te zien waarom het college van burgemeester en schepenen voor de beoordeling van die dichtheid niet vermocht rekening te houden met de gemiddelde kavelgrootte in een gebied met geringe dichtheid zoals voorzien in het voormelde artikel 6, 1.2.1.3. Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen haar opvatting omtrent de gemiddelde geringe woningdichtheid niet enkel gesteund op een cijfermatig gegeven, maar heeft zij daarbij tevens rekening gehouden met de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving. Ook de gemachtigde ambtenaar heeft, in zijn gunstig advies, de grootte van de in de verkaveling begrepen loten in overeenstemming geacht met die omgeving. Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte stedenbouwkundige nota blijkt wel dat de verzoekende partijen en hun technisch raadsman er ter zake een andere opvatting op na houden, doch dit maakt nog niet aannemelijk dat het college van burgmeester en schepenen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend.

19. Wat betreft de vereiste van een verhoudingsgewijze grote oppervlakte groene ruimten, heeft het college van burgemeester en schepenen de bezwaren van de verzoekende partijen als volgt weerlegd:

> "De aangeduide maximale bouwzone voorziet in een zijdelingse bouwvrije strook van minimaal 5 meter, een voortuinstrook van minimum 12 meter uit de as van de straat en een achter de woning gelegen bouwvrije strook van 25 meter tot 34 meter. Door te bepalen dat deze als tuinzone moet worden ingericht, behoudens de toegelaten verhardingen, die beperkt zijn, zijn er voldoende garanties voor het groene karakter. Aangezien de aanvraag een gedeeltelijke ontbossing met zich meebrengt heeft de aanvrager een compensatievoorstel ingediend. In dit compensatievoorstel werden aanzienlijke delen van de bestaande aanplanting aangegeven als te behouden bos. Het respecteren van dit compensatievoorstel legt de facto zelfs een meer uitgebreide minimale bouwvrije strook op".

Uit de geciteerde motivering blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag, ook wat betreft het vereiste groene karakter, bestaanbaar acht met het geldende gewestplanvoorschrift, gelet op enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften en anderzijds de volgens het compensatievoorstel "Te behouden beboste groene ruimte(n)".

Waar de verzoekende partijen betogen dat "onmogelijk sprake kan zijn van een verhoudingsgewijs overheersend karakter van de groene ruimten", gaan zij er ten onrechte van uit dat groene ruimten in een woonpark een verhoudingsgewijs overheersend karakter dienen te hebben. De verwijzing naar de omvang van de uitgevoerde ontbossing toont niet aan dat het oordeel van het college van burgemeester en schepenen aangaande de vereiste van een verhoudingsgewijze grote oppervlakte groene ruimten, kennelijk onredelijk is. Waar de afdeling Bos en Groen in zijn advies stelt dat "(m)inimaal 2/3 van de aanwezige hoogstammen moeten bewaard blijven", dient te worden vastgesteld dat dit, als zodanig, in het advies niet werd opgenomen als een in de verkavelingsvergunning op te nemen voorwaarde.

20. Vermits de omzendbrief van 8 juli 1997 slechts richtsnoeren bevat en geen enkel bindend karakter heeft, kan het betoog van de verzoekende partijen dat nergens blijkt dat er een concrete toetsing aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 heeft plaatsgevonden niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden. Te dezen dient trouwens te worden opgemerkt dat als voorwaarde bij de vergunning wordt opgenomen dat de voorwaarden vermeld in het advies van Bos en Groen dienen te worden nageleefd, waarbij één van deze voorwaarden stelt dat "(d)e verkaveling moet voldoen aan punt 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli

1997". Derhalve zal er, onder meer, moeten worden voldaan aan de, volgens de verzoekende partijen aldus onterecht geschonden geachte, vereisten dat "(h)et niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden)", dat "(h)et groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen" en dat "(s)lechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke".

21. Ten slotte kan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, uit de omstandigheid dat een woonpark in principe bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg in principe helemaal gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden het groen, niet worden afgeleid dat de residentiële bebouwing op zich homogeen dient te zijn. Het bestreden besluit bevat dienaangaande dan ook geen intern strijdige motivering.

22. Uit het voorgaande volgt dat in het bestreden besluit op een concrete en afdoende wijze wordt gemotiveerd waarom de aanvraag in overeenstemming is met het geldende bestemmingsvoorschrift woonpark.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

23. Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit betreft, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen deze beoordeling, op zich, niet in vraag stellen. Ze doen louter gelden dat "op geen enkele wijze de bestaanbaarheid van de te realiseren bebouwing met de bestaande plaatselijke ordening werd afgewogen, nu de bouwstijl dewelke prominent aanwezig is niet wordt betrokken in de afweging, ongeacht het gegeven dat dit aspect door diverse bezwaarindieners reeds onder de aandacht werd gebracht". Dienaangaande stelt het bestreden besluit, bij de weerlegging van die bezwaren, het volgende:

> "Het wordt niet wenselijk geacht om in een verkavelingsvergunning als voorschrift regels op te leggen die de eigenaars ertoe nopen een bepaalde stijl van woningen te bouwen. Dergelijke voorschriften kunnen enkel op een vage wijze worden geformuleerd, en geven zo aanleiding tot betwisting. Bovendien is het niet wenselijk om een stijl op te leggen die niet eigen is aan de periode waarin de woning gebouwd wordt. Op die manier worden de bewoners gedwongen een pastichestijl te hanteren, die niet wenselijk is, omdat op die manier het originele en authentieke niet kan onderscheiden worden van het nieuwe".

De verzoekende partijen leveren echter geen inhoudelijke kritiek op deze weerlegging, dewelke, zoals het bestreden besluit trouwens uitdrukkelijk stelt, evenzeer deel uitmaakt van de beoordeling van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen tonen dan ook geen schending aan van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

Ook het tweede onderdeel van het tweede middel is derhalve ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

24. De verzoekende partijen leiden een derde middel af uit de schending van "art. 43 DROG, art. 6.2.1.4 (lees: 6.1.2.1.4) juncto art. 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de materiële motiveringsplicht, de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en bij ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag". De verzoekende partijen betogen in essentie dat "de gemachtigde ambtenaar in zijn advies geenszins is ingegaan op de toetsing van de wettelijke voorwaarden inzake verenigbaarheid van het project met art. 6.2.1.4 (lees: artikel 6.1.2.1.4) juncto art. 19 van het K.B. van 28 december 1972, noch ter zake een afweging heeft gedaan van de goede ruimtelijke ordening". Meer bepaald voeren ze aan dat "het project niet werd getoetst aan de vereiste van het verhoudingsgewijze overwicht der groene ruimten ten opzichte van de bebouwde oppervlakte" en dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel "nietszeggende overwegingen" bevat. Ze doen gelden "(d)at de rechtsonderhorige het advies zoals voorzien bij wet op deze wijze wordt ontzegd, nu een pro-forma tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar het recht op een dubbele toetsing van de planbestemming en de goede ruimtelijke ordening, via verplicht advies op gemeentelijk én gewestelijk niveau voorzien, wordt uitgehold". Ze besluiten dat het advies van de gemachtigde ambtenaar onwettig is en dat ook de wettigheid van het bestreden besluit hierdoor wordt aangetast.

Beoordeling

25. Het toentertijd geldende artikel 43, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) bepaalt dat, zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, de vergunning slechts kan worden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

In casu is de gemachtigde ambtenaar in zijn gunstig advies, dat een louter voorbereidende handeling is, tot het besluit gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de vigerende gewestplanvoorschriften en verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

26. Uit de bespreking van het eerste middel is reeds gebleken dat het bestreden besluit gebaseerd is op een eigen zelfstandige beoordeling van de verenigbaarheid met het gewestplanvoorschrift en de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van het tweede middel is gebleken dat deze beoordeling overeind blijft.

In die omstandigheden kan het middel, waarin in essentie slechts wordt aangevoerd dat de gemachtigde ambtenaar niet naar behoren aangeeft waarom de verkavelingsaanvraag volgens hem in overeenstemming is met het geldende gewestplanvoorschrift en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

27. Het derde middel is niet ontvankelijk.

D. Vierde en vijfde middel

Uiteenzetting van de middelen

28. De verzoekende partijen leiden een vierde middel af uit de schending van “art. 133, §2 DRO, art. 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, art. 19 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, de materiële motiveringsplicht, de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, en genomen uit ontstentenis

van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding".

In een eerste onderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat artikel 133, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) de verplichting oplegt om de bestaande erfdienstbaarheden in de aanvraag te vermelden "bij gebreke waarvan a contrario niet kan worden voorbijgegaan aan deze zakelijke rechten en gevestigde private verkavelingen". Ze voeren aan dat in het lastenkohier van de verkoop van het onroerend goed door de Koninklijke Schenking in 1911 in een oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp werd voorzien dat diverse burgerrechtelijke gevolgen met zich meebrengt en waarin onder andere wordt voorzien in "een erfdienstbaarheid inhoudende verbod tot verdere verkaveling". Zodoende diende dit stedenbouwkundig ontwerp volgens de verzoekende partijen in zijn geheel in de aanvraag te worden opgenomen "nu het onmogelijk is de erfdienstbaarheid inhoudende verbod tot verkavelen hiervan los te koppelen, want verbonden aan de op dat plan opgenomen kavels". De verzoekende partijen betogen dat ze, in strijd met artikel 9 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen "in kennis zijn gebracht van de aanvraag doch het stedenbouwkundig plan waarvan sprake en waaruit weldegelijk verplichtingen vloeien inzake het grondgebruik niet was opgenomen", dat "zodoende louter betreffende de erfdienstbaarheid zonder bijhorend plan kon worden geargumenteerd" en dat "het aanhoudend benadrukken in het bestreden besluit van het vermeende gegeven, als zou het verkavelingsplan niet tot de erfdienstbaarheden behoren doch wel in functie hiervan opgesteld zijn, niet overtuigt" nu "het eindverslag van dhr. Vanderplas, indiener van de vergunningsaanvraag, (...) zelf gewag maakt van het plan bijgevoegd bij de akte van 12/06/1911 en dus deel uitmakend van de overeenkomst inhoudende de diverse erfdienstbaarheden". De verzoekende partijen betogen dat "het niet betrekken van de volledige erfdienstbaarheden in het openbaar onderzoek, bij gebreke aan bijhorend plan, de onwettigheid van de vergunningsprocedure tot gevolg heeft". Voorts betogen ze dat "een tegenstrijdige motivatie ten grondslag ligt aan het voorbijgaan aan de bestaande erfdienstbaarheden en verkaveling uit overeenkomst; dat enerzijds wordt gesteld dat het positieve recht en meer bepaald art. 133, §2 DRO een uitzondering betreft op het principe dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, doch anderzijds de consequenties van deze uitzondering voor de goede ruimtelijke ordening niet in aanmerking worden genomen" en dat "de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de plaatselijke ordening niet

voorbij kon gaan aan het afwegen van het lastenkohier van 1911, gezien deze de plaatselijke ordening voor een groot deel reeds op het terrein zelf heeft bepaald".

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat "inzoverre art. 133 § 2 DRO op zulkdanige wijze dient te worden geïnterpreteerd dat de verkavelingsvergunning de erfdienstbaarheden en verplichtingen inhoudende verbod tot verkavelen zonder meer tenietdoet, het grondwettelijk beschermde eigendomsrecht en meer bepaald art. 10, 11 en 16 Gec. G.W. juncto art. 1 eerste protocol E.V.R.M. wordt geschonden". "(G)elet op de decretale grondslag van de voormelde verdwijning van de zakelijke privaatrechtelijke erfdienstbaarheid", vragen de verzoekende partijen de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

> "Schendt art. 133 §2 DRO de bepaling van art.10, 11 en art. 16 van de Gecoördineerde Grondwet al dan niet in samenlezing met art. 1, eerste protocol E.V.R.M., inzoverre het bepaalt dat de in de verkavelingsaanvraag opgenomen erfdienstbaarheden en bij overeenkomst bepaalde verplichting met betrekking tot het grondgebruik door de verkavelingsvergunning worden tenietgedaan, waardoor een ongeoorloofd onderscheid in behandeling ontstaat tussen die categorie van rechtsonderhorige dewelke over een privaatrechtelijk zakelijk recht van erfdienstbaarheid beschikt op een perceel met betrekking waartoe zich geen stedenbouwkundige implicaties voordoen, en anderzijds deze rechtsonderhorige houder van eenzelfde subjectief zakelijk recht ten aanzien van een erf waarop dergelijke implicaties zich wel voordoen, en zodoende besloten wordt tot gunning van een mogelijkheid tot verkavelen aan de houder van het dienstige erf, waardoor deze zich tevens met miskenning van de voormelde zakelijke rechten van een zakenrechtelijke verplichting kan ontdoen, en de eigenaar van het heersende erf de facto wordt onteigend van zijn privaatrechtelijk zakelijk recht zonder dat hier een voorafgaandelijke en billijke vergoeding tegenover wordt geplaatst in de zin van art. 16 Gec. G.W.".

29. In een vijfde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van "art. 43 DROG, art. 133 § 2 DRO, de materiële motiveringsplicht, de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en uit machtsoverschrijding". In essentie betogen de verzoekende partijen in dit middel dat "het advies van de gemachtigde ambtenaar, als deel van de complexe rechtshandeling, met geen woord rept over de ruimtelijke implicaties van de erfdienstbaarheden, dewelke het project voorwerp van de aanvraag treffen, waarna de overheid zich beroept op de uitzonderingsbepaling van art. 133 §2 DRO, en zodoende de gemachtigde ambtenaar een belangrijk ruimtelijk aspect niet heeft kunnen betrekken in zijn advies".

Beoordeling

30. Artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt wat volgt:

> "Als de verkavelingsaanvraag vermeldt dat de inhoud ervan strijdig is met het bestaan van door de mens gevestigde erfdienstbaarheden of van bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik, worden de in de aanvraag vermelde begunstigden van de erfdienstbaarheden of verplichtingen bovendien voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur per aangetekende brief of met een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de verkavelingsaanvraag.
>
> Als die begunstigden het verkavelingsaanvraagformulier en alle verkavelingsplannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld".

31. Het toentertijd geldende artikel 133, §2 DRO luidt als volgt:

> "Het bestaan van door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden of van bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik die met de inhoud van de verkavelingsvergunningsaanvraag in strijd zijn, worden in die aanvraag vermeld. De vergunning doet de bedoelde erfdienstbaarheden en verplichtingen tenietgaan, onverminderd het recht op schadeloosstelling van de houders van die rechten ten laste van de aanvrager".

32. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat zowel het bestaan van de door de verzoekende partijen ingeroepen erfdienstbaarheid "inhoudende verbod tot verdere verkaveling" als de al dan niet strijdigheid van de aanvraag met die erfdienstbaarheid worden betwist.

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partijen werpen terecht op dat het de burgerlijke rechter toekomt hierover uitspraak te doen.

Bij vonnis van 20 mei 2008 heeft de vrederechter van het derde kanton van Leuven geoordeeld dat "de percelen die nu eigendom zijn van eisers (lees: de verzoekende partijen) en van verweerders (lees: de tussenkomende partijen) nooit deel uitgemaakt hebben van de zogezegde 'private conventionele verkaveling' van 1911 met het bijgaande plan zoals eisers inroepen".

33. Het vierde en het vijfde middel kunnen niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden. In die omstandigheden is er geen aanleiding tot het stellen van de door de verzoekende partijen gesuggereerde prejudiciële vraag.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

De nalatenschap van de eerste tussenkomende partij en de tweede, derde en vierde tussenkomende partij worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 500 euro, ieder voor een vierde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achtentwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Greta Scheveneels **Roger Stevens**