

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. 104.505 van 7 maart 2002

A. 59.923/XIII-2125

In zake: **de Naamloze Vennootschap
IMMO FOND'ROY,**
die woonplaats heeft 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. Jean-Paul LAGASSE, advocaat,
de Jamblinne de Meuxplein 41
1030 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 16 september 1994 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap IMMO FOND'ROY de nietigverklaring vordert van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering d.d. 28 april 1994 houdende bescherming als landschap van de Kauwberg te Ukkel;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 5 april 2001, 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 16 januari 2002, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij bepaald wordt dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 21 februari 2002;

Gehoord het verslag van de heer HANOTIAU, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. P. van der PLANCHE, loco Mr. D. LAGASSE, advocaat, die voor de verzoekende vennootschap verschijnt, en van Mr. Fr. VAN DE GEJUCHTE, loco Mr. J.-P. LAGASSE, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer KOVALOVSKY, eerste auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten aan het geding ten grondslag liggen:

1. Bij een brief van 21 februari 1989 stellen de voorzitter en de secretaris van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen aan de Staatssecretaris van het Brussels Gewest voor om de procedure in te stellen die bepaald is in de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen teneinde de plaats "Kauwberg" te Ukkel te beschermen. Zij wijzen erop dat de Nederlandstalige en de Franstalige afdeling van de Koninklijke Commissie "over het voormelde project een gunstig advies hebben uitgebracht". De brief gaat vergezeld van een stuk dat de "verantwoording" van het voorstel vormt en waarvan de inhoud hierna wordt weergegeven:

" 1. HET LANDSCHAP "DE KAUBERG" TE UKKEL: geografische en geschiedkundige situering

Begrensd door de spoorweg (de lijn Brussel-Halle) en de Sint-Jobsesteenweg in het noorden en het noordwesten, door de Dolezlaan in het oosten, en door de Eikenboslaan in het zuid-westen, is de Kauwberg een grote groene ruimte met een landelijk karakter van ongeveer 50 ha die ingesloten is in de verstedelijkte ruimte van de gemeente Ukkel. Het behoud van de Kauwberg als vrije ruimte, die tot op vandaag gevrijwaard is van verstedelijking, is te danken aan zijn status van gebied van grondreserve volgens het gewestplan. De Kauwberg is evenwel in

privé-handen en behoort toe aan meer dan 20 eigenaars, onder wie de NV IMMO FOND-ROY ($\pm$ 13 ha), de onverdeelde boedel WIELEMANS (13 ha), de onverdeeld boedel GERARD (7 ha), de kerkfabriek SINT-PIETER te Ukkel (4,5 ha), de onverdeelde boedel FOND-ROY-WIELEMANS (1 ha) en de gemeente Ukkel (0,85 ha).

Wellicht is het met de bedoeling om de eigenaars hun wettige rechten niet te ontnemen dat de gemeenteraad van Ukkel zich in december 1986 uitgesproken heeft voor de invoering van een bijzonder plan van aanleg.

Het landschap omvat een heuvel van 100 m hoogte, die in het zuiden aansluit bij het plateau van het Zoniënwood en in het noorden afdaalt tot op een hoogte van 62 m in de vallei van de Geleytsbeek, een zijrivier van de Zenne. Dat het reliëf er plaatselijk zeer grillig is, is te wijten aan de recente ontginning van zand en baksteenaarde in respectievelijk de terreinen met tertiaire gesteenten (lagen ledien en brusselien) en de löss uit het Quartair die deze terreinen bedekt.

Zoals blijkt uit oude kaarten en de plaatsnaam "Coudenberg Bosch", die voorkomt naast de vermelding "Heyde", was de Kauwberg in de XIIIe eeuw en was hij op zijn minst tot het begin van de XIXe eeuw een bosgebied waarin stroken heide voorkwamen. Het maakte deel uit van het secundaire bos rond het domaniale Zoniënwood. In tegenstelling tot het Zoniënwood, dat uit hoogstammige bomen bestaat, was de Kauwberg evenwel beplant met een laag en open houtgewas, wellicht een hakbos van eik en berk, dat gebruikt werd door de landelijke bevolking uit de buurt (verwijdering van kreupelhout, brandhout, het beweiden, enz.)

Omstreeks 1830 is het plateau ontgonnen en zijn er tot net na de tweede wereldoorlog gewassen verbouwd.

Op de gronden die na de landbouw braak zijn komen te liggen en op de terreinen die door de ontginningsbedrijven afgegraven waren, is de vegetatie geëvolueerd hetzij naar struikgewas of loofbosjes waar de mens niet meer ingrijpt, hetzij naar weiland onder invloed van het maaien of een min of meer intensief beweiden (door runderen, schapen en paarden). Er worden nog nauwelijks gewassen verbouwd en wel alleen door hobbytuinders aan de rand van het gebied.

2. DE PLANTENRIJKDOM EN DE CULTURELE WAARDE ERVAN (kaart van figuur 1)

Afgezien van de verspreide percelen waar nog aan groenteteelt wordt gedaan en van de percelen waarop midden in het groen woningen zijn gebouwd, is de huidige plantenrijkdom van de Kauwberg dus niet natuurlijk van aard in de strikte zin van het woord, maar is die veeleer halfnatuurlijk van aard, aangezien hij bestaat uit een in hoge mate wilde en spontane flora en vegetatie, waaruit de eeuwenoude invloeden van de mens en de huidige toestand van de ondergrond blijkt.

Bij de eerste aanblik is nauwelijks een half dozijn fysionomische soorten vegetatie waar te nemen: loofbosjes, doornstruiken, heidevlakten met brem, braambosjes, braakliggende terreinen, hoge grassen en weilanden, alsook enkele poelen van beperkte omvang.

Na een aandachtiger onderzoek blijkt daar evenwel een vrij groot aantal fytosociologische types voor te komen. In de houtachtige vegetatie, die zowat 30% van de oppervlakte beslaat, kunnen aldus de volgende types worden onderscheiden:

- de heide met bezembrem (*Sarothamnus scoparius*) waarvan de bloei, in juni, een van de opmerkelijkste gebeurtenissen is van de fenologische kalender van de Kauwberg; die bloei vormt het dynamische, heliofiele stadium van de secundaire successie op zandgronden en schrale leemgronden.
- de bosjes met zilverberk (*Betula Pendula*), met lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), zomereik (*Quercus robur*) en Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*), een Noord-Amerikaanse soort die in de XVIIe eeuw in Europa is ingevoerd en geacclimatiseerd is, zijn eveneens kenmerkend voor de zandgronden en zure zandleemgronden en nog typischer voor de steile hellingen van de vroegere zandgroeve, waar ze voorkomen naast restanten van heidevelden met struikheide (*Calluna vulgaris*).
- het struikgewas en de bosjes met waterwilg (*Salix caprea*) en eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) vertegenwoordigen eveneens de herovering van de ruimte door het bos, maar op gronden die veeleer klei- en leemhoudend zijn; men vindt er vooral struiken en bomen die verspreid worden door de wind (wilg, berk, ratelpopulier = *Populus Tremula*) of door vogels (meidoorn, rode kornoelje = *Cornus sanguinea*, lijsterbes, sleedoorn = *Prunus spinosa*, gewone vlier = *Sambucus nigra*, sporkeboom = *Frangula alnus*, enz., maar ook sporadisch soorten die zich niet zo gemakkelijk verspreiden en de climaxassociatie aankondigen: gewone esdoorn, zomereik, haagbeuk, es en hazelaar.
- de hakbossen met voornamelijk hazelaar en gewone esdoorn, in de schaduw waarvan zich grasachtige planten ontwikkelen die kenmerkender zijn voor bossen, met klimop (*Hedera helix*), mannetjesvaren (*Dryopteris filix-mas*), brede stekelvaren (*Dryopteris dilatata*), brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*), grote muur (*Stellaria holostea*), muursla (*Mycelis muralis*), enz...

De verscheidenheid is nog groter wat de begroeiing met grasachtigen betreft en waar een tiental floristische en ecologische soorten grasland kunnen worden onderscheiden, waaruit een heel gamma aan bodems en menselijke invloeden blijkt.

Zo kunnen van het plateau tot onderaan in de vallei van de Geleytsbeek de volgende plantengroepen worden waargenomen:

- het magere, xerofiele grasland met fijn schapegras (*Festuca filiformis*), bochtige smele (*Deschampsia flexuosa*) en zandblauwtje (*Jasione montana*), die zeer plaatselijk voorkomen op droge, doorlatende en zure zandgronden.
- het niet-bemeste, xerocliene grasland met gewoon struisgras (*Agrostis capillaris*), gewoon reukgras (*Anthoxanthum odoratum*) en rood zwenkgras (*Festuca rubra*) op minder droge, maar nog steeds zure zandleemgronden; deze uit floristisch oogpunt zeer rijke groeipering waartoe twee opmerkelijke groepen planten behoren: enerzijds vertegenwoordigers van droge, niet-verbeterde graslanden, die hun ecologische optimum bereiken op kalkhoudende gronden: de gewone vleugeltjesbloem (*Polygala vulgaris*), de gewone rolklaver (*Lotus corniculatus*), de kleine bevernel (*Pimpinella saxifraga*), de bochtige klaver (*Trifolium medium*) en de knolboterbloem (*Ranunculus bulbosus*); anderzijds het geheel gladde witbol (*Holcus mollis*), echte guldenroede (*Solidago virgaurea*), bezembrem (*Sarothamnus scoparius*), bosdroogbloem (*Gnaphalium sylvaticum*), die kenmerkend zijn voor gedunde eikenbossen en heidevelden op arme gronden en die bijgevolg kunnen worden beschouwd als bosplanten die getuigen van het recente verleden van de Kauwberg.

- het verbeterde en begraasde grasland met Engels raaigras (*Lolium perenne*) en echte witbol (*Holcus lanatus*) komt in de plaats van het vorige grasland op dezelfde zure en vrij droge zandleemgrond ten gevolge van de bemesting met stikstof, fosfor en kalium, en het begrazen door runderen; hier gaat de floristische verscheidenheid teloor door de dominantie van een klein aantal zeer productieve maar banale soorten, terwijl nitrofielen zoals de vogelmuur (*Stellaria media*) en het ruw beemdgras (*Poa trivialis*) opduiken.
- een variante van het grasland met raaigras, die rijk is aan kruipende boterbloem (*Ranunculus repens*) en scherpe boterbloem (*Ranunculus acris*), wordt aangetroffen op de koelere, laaggelegen leemgronden; dat grasland is uit floristisch oogpunt rijker en bevat interessante soorten zoals de goudhaver (*Trisetum flavescens*).
- het mesohygrofiele en vette grasland met Frans raaigras (*Arrhenatherum elatius*), gewone kropaar (*Dactylis glomerata*) en apiacea (gewone berenklaauw = *Heracleum sphondylium*, fluitenkruid = *Anthriscus sylvestris*, grote bevernel = *Pimpinella major*) hangt af van vruchtbare leemgronden die rijk zijn aan nitraatstikstof en van het maairegime.
- op de vochtiger gronden langs de poelen van de Geleytsbeek treft men hygrocliene maaiweiden aan met grote vossenstaart (*Alopecurus pratensis*), gewone engelwortel (*Angelica sylvestris*) en ruige zegge (*Carex hirta*); die maaiweiden bevatten reeds een aanzienlijk aantal hygrofiele soorten die hun maximale ontwikkeling bereiken in de volgende groepering:
- het neutrocliene drassige zeggemoeras met moeraszegge (*Carex acutiformis*) wordt gevormd door zeer vochtige en onstabiele gronden met een laag zwartachtige en klevende veenhumus (Anmoor) waaronder zich een groengrijze en ondoorlatende kleihoudende horizon bevindt (Gley); de constante verzadiging van de bodem, die voortvloeit uit zijn hoge gehalte aan organische stoffen is de verklaring voor de weelderige groei van de hoge tweezaadlobbige grassen zoals de moerasvederdistel (*Cirsium oleraceum*), de moerasspirea (*Filipendula ulmaria*), de gewone engelwortel, de echte valeriaan (*Valeriana repens*), de grote kattenstaart (*Lythrum salicaria*), de kale jonker (*Cirsium palustre*), terwijl de reuzenpaardenstaart (*Equisetum telmateia*) en het geoord helmkruid (*Scrophularia auriculata*) wijzen op het carbonaathoudende en nauwelijks stromende water dat naar de poel vloeit.
- ten slotte kunnen de kreken die in het moerassige complex verscholen liggen, worden aangewezen door de aanwezigheid van een groepering fonteinkruidachtigen met stomp vlotgras (*Glyceria notata*) en andere reohelofiele soorten, zoals de witte waterkers (*Nasturtium officinale*) en de beekpunge (*Veronica beccabunga*).
Die drie goed onderscheiden groeperingen, die verband houden met onderscheiden soorten van faciës en ecotonen, vormen een waardevol moerassig complex, een kostbare relik van de vochtige gebieden van het bekken van de Zenne en haar zijrivieren.

3. DE ORNITHOLOGISCHE WAARDE VAN DE KAUWBERG.

De Kauwberg is voor de ornithologen van het Brussels Gewest een vermaard landschap, niet alleen door de rijkdom van zijn avifauna, maar ook omdat die plaats, met haar ligging op 100 m hoogte en het vrije uitzicht naar het noorden en het oosten een voortreffelijke uitkijkpost vormt.

De jongste tien jaar zijn aan de Kauwberg verschillende artikels gewijd (H. de Wavrin, 1977; D. Van der Elst en O. Hanotte, 1978; R. Langhendries, 1982; C. Joukoff, 1987).

De rijkdom van de avifauna op die plaats blijkt verband te houden met niet alleen de uitgestrektheid ervan, maar ook met de structurele complexiteit van de vegetatie, meer in het bijzonder het feit dat binnen dezelfde ruimte weiden met kort gehouden gras, doornstruiken, braambosjes, loofbossen, enz. voorkomen die beschutting en voedsel bieden. Vooral de struik- en boomvegetatie trekt veel broedvogels aan, zoals de zwartkop, de tuinfluiter, de braamsluiper, die in het Brussels Gewest vrij zeldzaam is, de grasmus, de fitis, de tjiftjaf, de gekraagde roodstaart, die in 1983 geprobeerd heeft daar te nestelen, de kneu, voor welke vogelsoort de Kauwberg een van de laatste broedplaatsen in de agglomeratie vertegenwoordigt, de Europese kanarie, waarvan de populatie hier zoals elders afneemt, in tegenstelling tot de goudvink, die sedert de jaren 1980 vaker wordt waargenomen.

De plaats wordt geregeld bezocht door drie soorten spechten die er evenwel niet broeden: de grote bonte specht, de kleine bonte specht en de groene specht.

Het ornithologisch belang van de Kauwberg houdt echter eveneens verband met de aantrekkingskracht die hij uitoefent op bepaalde soorten trekvogels, die zich daar gedurende een min of meer lange periode ophouden, zoals de drie soorten tapuiten (het paapje, de roodborsttapuit en de gewone tapuit), de gekraagde roodstaart, de grauwe vliegenvanger en de bonte vliegenvanger, de gele kwikstaart, de boompieper en de beflijster.

Daarnaast verblijven in de herfst en de winter een reeks vogelsoorten gedurende min of meer lange tijd op die plaats of bezoeken zij ze bij gelegenheid om zich te goed te doen aan de vruchten van de bomen, struiken en grasachtige planten: de goudvink (de lijsterbes), de grasmussen (de gewone vlier), de spreeuw en de lijsters, vooral de koperwiek (de Amerikaanse vogelkers en de meidoorn), de vink en de keep, de groenling, het sijsje, het barmsijsje, de distelvink en soms de geelgors (verschillende granen van grasachtige planten, berk, egelantier en els).

4. WAARDE VAN HET VISUELE LANDSCHAP

De uitgestrektheid en de hoge ligging van de Kauwberg beschermt het visuele landschap van die plaats tegen hinderlijk hoge gebouwen en zorgt ervoor dat ze een stukje platteland vlakbij de stad blijft. De esthetische waarde van het landschap komt echter eveneens voort uit het grillige reliëf van die plaats, de structurele diversiteit van de vegetatie, waardoor er veel overgangsgebieden zijn, en de verscheidenheid aan houtachtige soorten - struiken zowel als bomen - waarvan de bloeiperiodes elkaar opvolgen, terwijl het loof van kleur verandert naarmate de seizoenen verstrijken. Meer dan één kunstschilder komt op de Kauwberg inspiratie opdoen.

5. PEDAGOGISCHE WAARDE

De educatieve functie van de Kauwberg houdt vooral verband met de observatie van het natuurlijk milieu en omvat verschillende niveaus die aangepast zijn aan verschillende leeftijdsgroepen en opleidingsniveaus:

- 1° leren omgaan met planten en dieren (voorschoolse fase)
- 2° contact met dieren en planten, de bodems en het water; observatielessen (lager onderwijs)
- 3° soorten van verbanden tussen de planten, de dieren, de mens en het fysieke milieu, dit wil zeggen de bodems en het klimaat (secundair onderwijs)
- 4° sociale factoren en verantwoordelijkheid bij ingrepen van de mens in het natuurlijk milieu (educatie op lange termijn).

De mogelijkheden van de Kauwberg op het stuk van natuureducatie worden reeds verscheidene jaren daadwerkelijk benut op het niveau van het hoger onderwijs (practica plantenecologie van de licentie plantkunde en voor het behalen van de graad van landbouwkundig ingenieur aan de ULB), het middelbaar en het lager onderwijs (verscheidene scholen en lycea van het Brussels Gewest), de opleiding van natuurgidsen en de vulgarisatie ten behoeve van verenigingen van natuurliefhebbers. De mogelijkheden van de Kauwberg op pedagogisch niveau kunnen echter nog beter worden benut door de invoering van inzonderheid:

- schoolwerktuinen waar kinderen door te tuinieren vertrouwd kunnen raken met het natuurlijk milieu, volgens de wijze van de "Delftse Hout" en de "Haagse Kindertuinen" in Nederland.
- netwerken van didactische paden die overeenstemmen met verschillende opleidingsniveaus en op verschillende thema's ingaan;
- een ecologisch museum betreffende de landbouwmethodes van onze voorouders; enz.

CONCLUSIES

De Kauwberg blijkt dus een stukje platteland in de stad te zijn, een groene ruimte die, in tegenstelling tot de openbare parken in het Brussels Gewest, niet volgens plan is aangelegd.

Hoewel de Kauwberg zich niet meer in zijn natuurlijke staat bevindt in de strikte zin van het woord, aangezien hij ingrijpend gewijzigd is door eeuwen menselijke activiteit, is de plantenrijkdom van de Kauwberg in grote mate spontaan ontstaan en is hij op zijn best als halfnatuurlijk te bestempelen, vermits hij na de drastische inwerking van de landbouw en de ontginningsbedrijven opnieuw een zeker evenwicht heeft bereikt door menselijke ingrepen die verschillend zijn vanuit ruimtelijk oogpunt, maar die overwegend beperkt en relatief constant zijn vanuit het oogpunt van de tijd.

Samen met de werking van factoren als het reliëf en de bodem en de structuur van de vegetatie zelf, hebben die menselijke invloeden uiteindelijk een complex ecosysteem doen ontstaan.

Dat bepaalt de waarde van de Kauwberg op het culturele vlak in de ruime zin van het woord, dit wil zeggen uit wetenschappelijk, didactisch en artistiek oogpunt, inzonderheid:

- in historisch perspectief, door de getuigenissen die deze plaats bevat van het ontstaan en de wordingsgeschiedenis van het Brabantse landschap, waarvan de ontwikkeling in de tijd kan worden afgeleid uit oude cartografische documenten;
- uit biologisch en ecologisch oogpunt, door hetgeen, in het licht van de geografische context van een voorstad, kan worden bestempeld als de algehele rijkdom van de wilde fauna en flora die kenmerkend is voor de streek, alsmede door de verscheidenheid aan ecotopen die deze planten en dieren vormen samen met de onderscheiden soorten van omgevingen;
- uit geologisch en pedagogisch oogpunt, door de demonstratie van de structuur van de Brabantse ondergrond, die mogelijk is dankzij de verlaten zandgroeve, en door de verscheidenheid van de soorten bodems;
- uit esthetisch oogpunt, ten slotte, door de kwaliteit en het pittoreske van de uitzichten op de landschappen, die verband houden met de aanzienlijke

hoogteverschillen, de structurele diversiteit van de vegetatie en de verscheidenheid van de plantensoorten, wat een verandering van kleuren geeft naarmate de seizoenen verstrijken.

Op basis van de zopas gegeven argumentatie stellen wij voor alle terreinen binnen de grenzen die op het bijgevoegde kadastraal plan zijn aangegeven, als landschap te beschermen".

Het voorstel van de Commissie bevatte de volgende lijst van beperkingen die aan de rechten van de eigenaars dienen te worden opgelegd:

" (verbod om)

- 1° enigerlei grond-, bouw- of opgravingswerken uit te voeren, steen- of zandgroeven te openen of te exploiteren, boringen uit te voeren, grond af te graven of aan te vullen, putten te delven, het reliëf of de aanblik van het terrein te veranderen of de vegetatie te wijzigen;
- 2° de bedding van de waterlopen in het landschap te verleggen;
- 3° in de waterlopen of in de ondergrond, door middel van sterfputten of op een andere wijze stoffen te storten die van dien aard zijn dat het milieu en het landschap erdoor geschaad of beïnvloed kunnen worden.
- 4° op enigerlei wijze welke soort wilde dieren ook te volgen, te bejagen, te vangen of te verstoren.
- 5° eieren te nemen of nesten te vernietigen.
- 6° bomen of planten te vellen, te vernietigen, te onwortelen of te beschadigen, wilde vruchten of bloemen te plukken met handelsdoeleinden.
- 7° het reliëf, de bedekking, de bermen en de vegetatie alsook de rooilijnen van de wegen te wijzigen.
- 8° palen of masten te plaatsen bestemd voor het overbrengen van elektrische energie of welk ander gebruik ook.
- 9° vuur te stoken of te roken.
- 10° papier, recipiënten, afval, vuilnis, vloeistoffen of enige materialen achter te laten of weg te werpen.
- 11° enig voertuig te stationeren, te parkeren of achter te laten, zelfs op de rijweg, behalve op de plaatsen die daartoe aangelegd zijn.
- 12° welke reclame-affiche ook aan te brengen.
- 13° enig nieuw gebouw op te richten of de bestaande te wijzigen".

2. Als bijlage bij het voorstel gaat het plan van het landschap waarop de percelen zijn aangeduid waarvoor de voorgestelde bescherming zou gelden. Het plan ziet er als volgt uit:

3. De plaats in kwestie, met een oppervlakte van ongeveer 50 hectare, wordt in het noorden en noord-westen begrensd door de spoorweg (de lijn Brussel-Halle) en de Sint-Jobsesteenweg, in het oosten door de Dolezlaan, en in het zuiden en zuidwesten door de Eikenboslaan.

Verscheidene percelen horen toe aan de NV IMMO FOND'ROY, sommige in volle eigendom, andere als onverdeelde boedel.

De plaats Kauwberg valt binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg nr. 17 "Kauwbergwijk", dat goedgekeurd is bij een koninklijk besluit van 31 januari 1959. Volgens de verwerende partij wordt de meerderheid van die percelen door dat plan opgenomen in gebieden voor open bebouwing en in een reservegebied.

De terreinen die tot het te beschermen landschap worden gerekend, liggen in een grondreservegebied volgens het gewestplan van de agglomeratie en volgens het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP), dat op 9 december 1993 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering is vastgesteld.

Intussen is het bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 17 naar aanleiding van een initiatief van de gemeente in herziening gesteld door een koninklijk besluit van 25 maart 1980.

Op 16 december 1986 beslist de gemeenteraad van Ukkel om een BPA nr. 17bis Kauwberg op te maken en daarin het volledige reservegebied op te nemen. In het ontwerp van de overeenkomst die met de indieners van het project moest worden gesloten, welk ontwerp bij die gelegenheid door de gemeenteraad is goedgekeurd, staat dat krachtens het voornoemde BPA "een gebied van ten minste 30 hectare wordt bestemd voor de aanleg van een golfterrein met 18 holes, welk golfterrein moet worden aangelegd zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de plaats en inzonderheid aan het reliëf ervan en de bomen die er staan". Er staat eveneens vermeld dat als op enig ogenblik tijdens het opstellen van het BPA mocht blijken dat het project betreffende de aanleg van een golfterrein technisch of financieel niet haalbaar is, het gebied van ten minste 30 hectare dat daarvoor bestemd is alleen een bestemming van groengebied of van agrarisch gebied zal kunnen krijgen. Op 22 september 1987 wijst de gemeenteraad de personen aan die het project moeten opmaken; die beslissing wordt goedgekeurd bij een besluit van 3 november 1987.

4. Op 27 februari 1989 stemt de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve "in met het ontwerp van koninklijk besluit betreffende de onteigening van

20 hectare onroerende goederen te Ukkel op de plaats Kauwberg en belast zij de Staatssecretaris bevoegd voor natuurbehoud en natuurbescherming met de uitvoering van deze beslissing".

Dezelfde dag beslist de Executieve om "de procedure bepaald in de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen in te stellen teneinde de "Kauwberg" als landschap te beschermen.

5. Op 3 april 1989 wordt een koninklijk besluit betreffende de onteigening van onroerende goederen te Ukkel uitgevaardigd (Belgisch Staatsblad van 15 april 1989), gemotiveerd door de overweging dat "met het oog op het natuurbehoud dringend beschermende maatregelen moeten worden genomen".

Het besluit heeft betrekking op de volgende percelen:

- sectie E, nr. 358 t voor 1 hectare 37 are 37 centiare;
- sectie E, nr. 358 s voor 84 are 90 centiare;
- sectie E, nr. 357 b voor 11 are 40 centiare;
- sectie E, nr. 359 d voor 3 are 85 centiare;
- sectie E, deel van nr. 371 f voor 60 are 4 centiare;
- sectie E, nr. 372 b voor 1 hectare 65 are;
- sectie E, nr. 371 k voor 4 hectare 38 are 66 centiare;
- sectie E, nr. 377 e voor 2 hectare 25 are 95 centiare;
- sectie E, nr. 377 f voor 84 are 70 centiare;
- sectie E, nr. 377 d voor 17 are 95 centiare;
- sectie E, nr. 378 voor 1 hectare 49 are 60 centiare;
- sectie E, nr. 373 a voor 38 centiare;
- sectie E, nr. 373 b voor 5 hectare 81 are 2 centiare;
- sectie E, nr. 351 a voor 44 are 60 centiare;

6. Op 3 mei 1990 zendt de dienst monumenten en landschappen van het Ministerie van het Brussels Gewest aan de gouverneur van de provincie Brabant de beslissing van de Executieve opdat het onderzoek met het oog op de bescherming van het landschap in kwestie wordt ingesteld.

7. Bij een brief van 15 mei 1990 waaraan hij op 28 december 1990 herinnert, vraagt de gouverneur van de provincie Brabant aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ukkel om werk te maken van de

kennisgevingen en het onderzoek voorgeschreven door artikel 1 van de wet van 7 augustus 1931.

In haar antwoord op de twee voornoemde brieven, zet de gemeente Ukkel de planologische ligging van de goederen in kwestie uiteen.

De gemeente Ukkel verzendt de kennisgevingen in de loop van de maanden februari en maart 1991.

De kennisgeving betreffende de percelen waarvan de verzoekende vennootschap eigenaar is, wordt op 5 maart 1991 verzonden.

8. Verscheidene eigenaars van percelen die deel uitmaken van het te beschermen landschap, delen hun opmerkingen mee aan de bestendige deputatie. De raadsman van de NV IMMO FOND'ROY zendt daartoe op 25 april 1991 een brief aan de bestendige deputatie.

9. In mei 1991 stelt de technische dienst voor de gebouwen, architectuur en stedenbouw van de provincie Brabant aan de bestendige deputatie voor om over de bescherming van de Kauwberg als landschap een gunstig advies uit te brengen om de volgende redenen:

" Gelet op de grote plantenrijkdom en het culturele belang ervan;
Gelet op de ornithologische waarde;
Overwegende dat de Kauwberg de aanblik biedt van een niet volgens plan aangelegde, maar spontaan ontstane groene ruimte en dus een pedagogisch zeer waardevol stukje platteland blijkt te zijn in de stad".

Op 27 februari 1992 brengt de bestendige deputatie een "gunstig advies uit over de bescherming als landschap van het geheel gevormd door de Kauwberg te Ukkel, gelegen aan de Dolezlaan, de Eikenboslaan en de Sint-Jobsesteenweg, gelet op het natuurbehoud en de milieubescherming, doch wijst zij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegelijk op het grote gebrek aan sociale woningen en goedkope huurwoningen op het grondgebied van de gemeente Ukkel".

Dat advies is als volgt gemotiveerd:

" Overwegende dat het voorstel tot bescherming bij brief van 15 mei 1990 ter kennis van het college van burgemeester en schepenen van Ukkel is gebracht.

Overwegende dat het college de kennisgevingen heeft verzonden die voorgeschreven zijn door het voormelde artikel 1.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Ukkel er bij een brief van 29 januari 1991, kenmerk AL/AV, aan herinnerd heeft dat het Ministerie van het Brussels Gewest - dienst Toezicht, bij een brief van 20 maart 1987 kennis heeft genomen van het besluit d.d. 16 december 1986 waarbij de gemeenteraad van Ukkel BPA NR. 17bis KAUWBERG heeft vastgesteld en daarin het volledige reservegebied heeft opgenomen (in het ontwerp van de overeenkomst die met de indieners van het project moet worden gesloten, welk ontwerp bij die gelegenheid is goedgekeurd, staat uitdrukkelijk in artikel 2.2: "een gebied van ten minste 30 hectare wordt in het BPA bestemd voor de aanleg van een golfterrein met 18 holes, welk golfterrein moet worden aangelegd zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de plaats en inzonderheid aan het reliëf ervan en de bomen die er staan");

Overwegende dat hetzelfde college daarop anderzijds laat volgen dat in artikel 4.6. van de voormelde overeenkomst voorts staat dat "als op enig ogenblik tijdens het opstellen van het BPA mocht blijken dat het project betreffende de aanleg van een golfterrein technisch of financieel niet haalbaar is, het gebied van ten minste 30 hectare dat daarvoor bestemd is alleen een bestemming van groengebied of van agrarisch gebied zal kunnen krijgen";

Overwegende dat bepaalde eigenaars over dit voorstel tot bescherming verscheidene opmerkingen hebben gemaakt van economische aard (waardevermindering van de goederen) of van geschiedkundige, artistieke of wetenschappelijke aard (bijzondere waarde niet aangetoond);

Gelet op het verslag van de stedenbouwkundig hoofdarchitect - hoofd van de technische dienst voor de gebouwen, architectuur en stedenbouw van de provincie, kenmerk 197CL/MON-2/29.994, waarin een ongunstig advies wordt gegeven wegens de culturele en ornithologische waarde en de grote plantenrijkdom van dat landschap;

Overwegende dat de Kauwberg bovendien de aanblik biedt van een niet volgens plan aangelegde maar spontaan ontstane groene ruimte en dus een pedagogisch zeer waardevol stukje platteland blijkt te zijn in de stad".

10. Bij een brief van 6 maart 1992 zendt de dienst Monumenten en Landschappen van het Ministerie van het Brussels Gewest aan de autonome Brusselse afdeling van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen het voormelde advies van de bestendige deputatie over, samen met de resultaten van het voorafgaande onderzoek en vraagt die dienst het gemotiveerde advies van de Commissie met het oog op de definitieve bescherming.

In haar vergadering van 18 maart 1992 doet de autonome Brusselse afdeling van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen uitspraak over het voorstel tot bescherming.

De notulen van die vergadering bevatten de volgende vermelding:

" 3. UKKEL (3.33)

Kauwberg.

De Vergadering brengt een definitief gunstig advies uit.

Na kennis te hebben genomen van de opmerkingen die de onderscheiden betrokken instanties hebben uitgebracht, is ze van mening dat deze niet onbestaanbaar zijn met de bescherming.

Bovendien is de Vergadering van oordeel dat een golfterrein op die plaats niet kan worden toegestaan".

Op 17 december 1992 zou opnieuw een brief betreffende hetzelfde onderwerp aan de Commissie zijn gericht, naar aanleiding waarvan de voorzitter en de secretaris van de Commissie bij een brief van 14 januari 1993 aan de Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben laten weten "dat de Commissie op haar vergadering van 18 maart 1992 besloten heeft haar voorstel tot bescherming te handhaven".

In die brief staat voorts het volgende:

- " De opmerkingen die het schepencollege van Ukkel heeft gemaakt en die door de bestendige deputatie zijn overgenomen, zijn immers niet fundamenteel strijdig met dat voorstel, aangezien de gemeente besloten heeft een BBP op te maken waarbij een gebied van ten minste 30 hectare wordt bestemd voor de aanleg van een golfterrein, met dien verstande dat als de aanleg van dat golfterrein technisch of financieel niet haalbaar mocht blijken, het gebied van ten minste 30 hectare dat daarvoor bestemd is alleen een bestemming van groengebied of van agrarisch gebied zal kunnen krijgen.

Daarenboven is dat project gedoemd te mislukken, aangezien bij een koninklijk besluit van 3 april 1989 machtiging is verleend voor de onteigening van een gedeelte van de Kauwberg met een oppervlakte van ongeveer 30 hectare.

Van de 18 eigenaars aan wie kennis is gegeven van de instelling van het onderzoek, hebben er slechts 5 geantwoord:

Wielemans-Vandepierre Jean c.s.: (percelen 351a, 378, 373b, 370, 371f en 375b, bijlage 1).

Via een advocatenkantoor wordt verzet aangetekend tegen de kennisgeving, die volgens hen niet naar alle mede-eigenaars maar naar één enkele van hen is gezonden. Daarbij gaat het om een juridisch aspect dat buiten de bevoegdheid van de commissie ligt. Daarnaast is het advocatenkantoor van oordeel dat de bescherming van de Kauwberg niet van nationaal belang is, zoals vereist is krachtens artikel 1 van de wet van 7 augustus 1931, hetgeen niet het oordeel van de commissie is. In verband met het halfnatuurlijke landschap waarover de commissie het had en het feit dat zij niet alleen zeldzame plantensoorten of een bijzondere fauna vermeldt, die de beschermingsmaatregel zou verantwoorden, dient te worden verwezen naar het verslag van de heer TANGHE, dat als bijlage 2 is bijgevoegd en waarvan de conclusie als volgt luidt: "de Kauwberg oefent vele ecologische functies uit ten bate van de stedelijke bevolking van alle leeftijden en sociale niveaus die aan openluchtrecreatie willen doen, contact met de aarde zoeken of inlichtingen over het natuurlijk milieu willen inwinnen, en heeft dan ook de roeping van een halfnatuurlijke en multifunctionele groene ruimte in een stedelijk milieu".

NV Egimo (perceel 369 m, bijlage 3).

Deze NV stelt dat er voor het voorstel geen aanvaardbare wettige motieven bestaan en dat er een gebrek aan samenhang merkbaar is in de houding van de overheid inzake de stedenbouwkundige bestemming van de plaats in kwestie. Ze behoudt zich het recht voor een vordering tot schadevergoeding ten laste van de overheid in te dienen op grond van de artikelen 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 7 en volgende van de wet van 7 augustus 1931.

Die opmerkingen houden geen verband met de kern van het probleem wat de commissie betreft.

NV Immo Fond'Roy et extension (percelen nrs. 357b, 358s, 359d, 358t, 372b, 374a, 374c, 377d, 377f en 377g - Bijlage 4).

Zelfde argumentatie als voor de NV Egimo.

J.L. Van der Meersel (perceel 56 na - Bijlage 5)

Zelfde argumentatie als voor de vorige eigenaars, die blijkbaar overleg hebben gepleegd.

Renée Van den Abeele (bijlage 6)

Deze mede-eigenaar verzet zich uit financiële overwegingen tegen de bescherming (waardevermindering).

Mijnheer de Minister, aangezien alle vormvereisten van het voorgeschreven onderzoek vervuld zijn en de argumenten die de tegenstanders naar voren hebben geschoven niet van dien aard zijn dat ze de voortzetting van de procedure kunnen beletten, verzoeken wij u bijgevolg ons voorstel te willen bekrachtigen door middel van een beschermingsbesluit".

11. Bij een besluit van 28 april 1994 - welk besluit de handeling is die bij dit beroep wordt bestreden - beslist de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de Kauwberg als landschap te beschermen vanwege de wetenschappelijke en esthetische waarde ervan.

Dat besluit is als volgt gesteld:

" De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, inzonderheid op artikel 4;

Gelet op de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van Monumenten en Landschappen, inzonderheid op artikel 6;

Gelet op de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerende erfgoed, inzonderheid op de artikelen 27, § 1, 28, 41 en 45;

Gelet op het voorstel van de Nederlandstalige en Franstalige autonome secties van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 21 februari 1989;

Gelet op het advies van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Brabant van 27 februari 1992;

Overwegende het op 14 januari 1993 herhaalde advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen tot bevestiging van de wetenschappelijke en esthetische waarde van dit landschap;

Overwegende de wetenschappelijke waarde, aangetoond in het boek van Professor Paul Duvigneaud "sur la végétation du Kauwberg à Uccle (over de vegetatie van de Kauwberg te Ukkel) en de studie van Professor Thanghe (ULB) overgenomen door het BIM (mei 1990), van volgende percelen, bekend ten kadaster te Ukkel, 2de afdeling, sectie D, 5de blad, perceel nr. 164 D, 4de afdeling, sectie E, 3de blad, perceel nr. 375 B, 376 B2 4de afdeling, sectie E, 4de blad, percelen nr. 351 A, 357 B, 359 D, 358 Z, 358 A2, 358 R, 358 S, 358 T, 360 K, 370, 371 F, 372 B, 373 B (deel), 374 A, 374 B, 374 C, 377 D, 377 E (deel), 377 G, 377 H (deel), 377 K (deel), 378 (deel), 4de afdeling, sectie H, 12de blad, perceel nr. 56 L7 (deel).

Overwegende de esthetische waarde van de percelen, bekend ten kadaster te Ukkel:
4de afdeling, sectie E, 4de blad, 373 B, 374 A, 374 B, 374 C, 377 G, 377 H (deel), 377 K;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën uitgebracht op 16 augustus 1993;

Op voordracht van de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Monumenten en Landschappen;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1:

Door dit besluit wordt een materie geregeld bedoeld bij de artikels 3 en 39 van de Grondwet.

Artikel 2:

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 41 van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerende erfgoed, wordt beschermd als landschap, wegens zijn wetenschappelijke en esthetische waarde, de Kauwberg te Ukkel, gelegen Dolezlaan, Eikenboslaan en St-Jobsesteenweg, bekend ten kadaster te Ukkel, 2de afdeling, sectie D, 5de blad, perceel nr. 164 D, 4de afdeling, sectie E, 3de blad, percelen nr. 375 B, 376 B2 4de afdeling, sectie E, 4de blad, percelen nrs. 351 A, 357 B, 359 D, 358 Z, 358 A2, 358 S, 358 T, 360 K, 370, 371 F, 372 B, 373 B (deel), 374 A, 374 B, 374 C, 377 D, 377 E (deel), 377 G, 377 H (deel), 377 K (deel), 378 (deel), 4de afdeling, sectie H, 12de blad, perceel nrs. 56 L7 (deel).

De grenzen van het beschermde landschap zijn op bijgevoegd plan afgebakend.

Artikel 3:

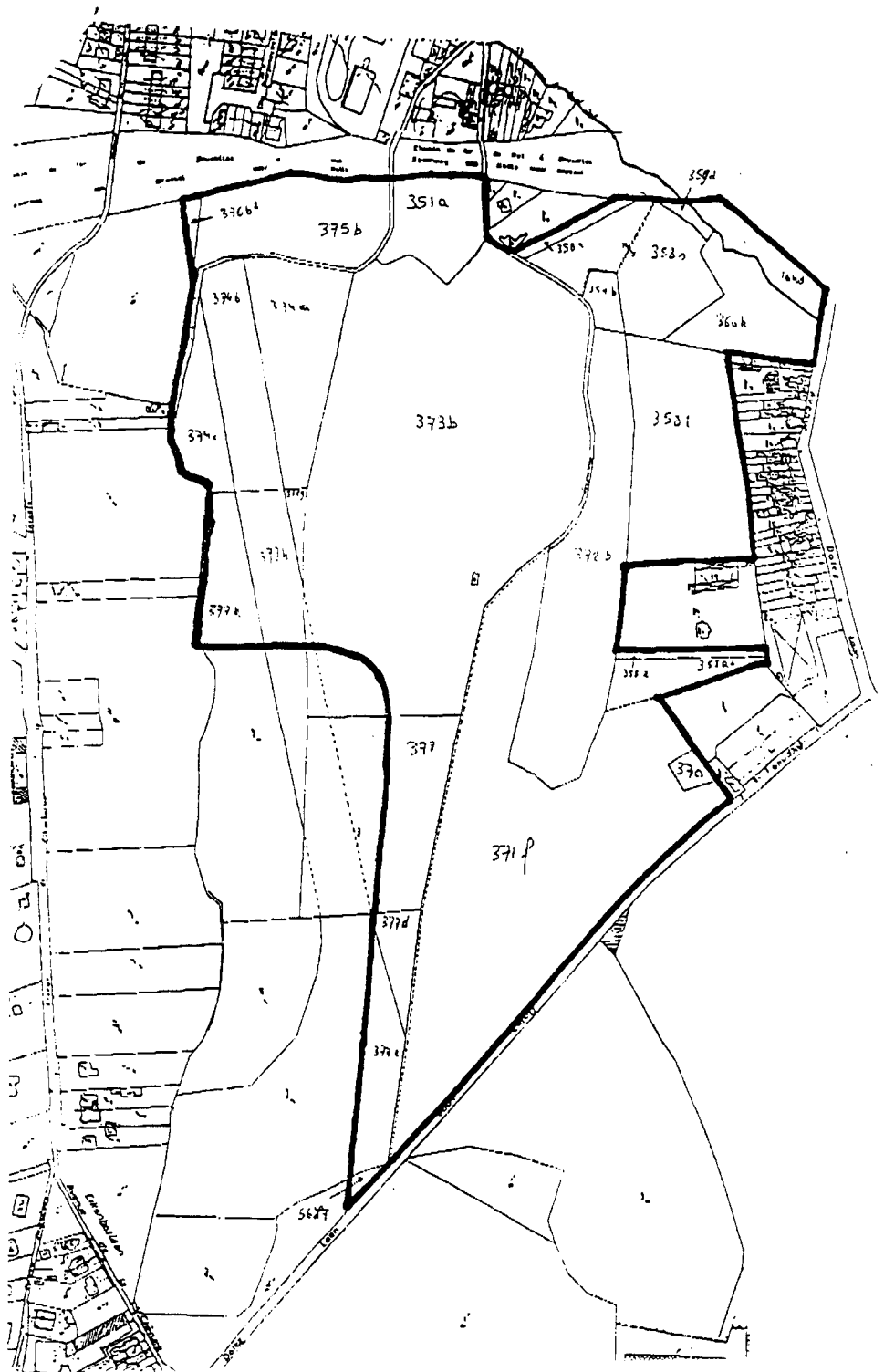
De beperkingen die aan de rechten van de eigenaars dienen opgelegd te worden met het oog op de vrijwaring van het nationaal belang, zijn de volgende:

Onverminderd de bestaande wetten en verordeningen terzake, is het verboden:

1) enigerlei grond-, bouw- of opgravingswerken uit te voeren, steengroeven te openen of uit te baten; over te gaan tot boringen, delvingen van putten en in het algemeen tot al de werken welke van aard zijn om het uitzicht van het terrein of van de gewassen te wijzigen;

- 2) de loop van de waters in het landschap te wijzigen;
- 3) in de waterlopen of in de ondergrond, door middel van sterfputten of op een andere wijze stoffen te storten die van aard zijn om het milieu en zijn landschap te schaden of te beïnvloeden;
- 4) op enigerlei wijze eender welke soort wilde dieren te vervolgen, te jagen, te vangen of te storen;
- 5) eieren te nemen of nesten te vernietigen;
- 6) bomen of planten te vellen, te vernietigen, te onwortelen of te beschadigen, wilde vruchten en bloemen te plukken met handelsdoeleinden;
- 7) het reliëf, de bedekking en de bermen en hun beplantingen, alsook de rooilijnen van de wegen te wijzigen;
- 8) palen of masten te plaatsen bestemd voor het overbrengen van elektrische energie of om het even welk ander gebruik ook;
- 9) te roken of vuur te stoken;
- 10) papier, leeggoed, afval, of vuilnis achter te laten of weg te werpen;
- 11) om het even welk voertuig te stationeren of te parkeren, zelfs op de rijwegen, behalve op de plaatsen die om die redenen voorbehouden zijn;
- 12) om het even welke publiciteitsaankondiging aan te brengen;
- 13) om het even welk nieuw gebouw op te richten of de bestaande te wijzigen".

12. Uit het plan van het beschermd landschap, dat hieronder wordt afgebeeld, blijkt dat niet alle percelen waarop het voorstel tot bescherming betrekking had, in het beschermd landschap zijn opgenomen:



13. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering d.d. 28 april 1994 is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 5 augustus 1994. Van dat besluit is aan de verzoekende vennootschap kennis gegeven bij een brief van 18 juli 1994.

14. Ten slotte wordt bij een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering d.d. 20 oktober 1994 het koninklijk besluit van 3 april 1989 betreffende de onteigening van onroerende goederen te Ukkel ingetrokken (Belgisch Staatsblad van 24 november 1994).

Het besluit van 20 oktober 1994 is als volgt gemotiveerd:

" Overwegende dat, door de goedkeuring van het besluit (van 28 april 1994) houdende bescherming als landschap van de Kauwberg te Ukkel, de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de percelen met een wetenschappelijke en (esthetische) waarde van de Kauwberg heeft willen beschermen;

Dat deze beschermingsprocedure elke bestaansreden ontnemt aan het koninklijk besluit van 3 april 1989 betreffende de onteigening van onroerende goederen te Ukkel, en het vervallen van de onteigeningsprocedure rechtvaardigt";

Overwegende dat de verwerende partij een eerste exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt, ontleend aan de omstandigheid dat het beroep niet op het kantoor van hypotheekbewaring is ingeschreven, hoewel zulks verplicht is krachtens artikel 3 van de hypotheekwet;

Overwegende dat het bestreden beschermingsbesluit niet op het kantoor van bewaring der hypotheken is overgeschreven; dat de verzoekende vennootschap voorts haar beroep tot nietigverklaring tijdens de procedure heeft laten overschrijven; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verwerende partij een tweede exceptie opwerpt, ontleend aan ontstentenis van belang; dat de beperkingen van het eigendomsrecht van de verzoekende vennootschap, waaraan die vennootschap naar eigen zeggen haar belang om in rechte op te treden, ontleent, volgens de verwerende partij niet het gevolg zijn van de bestreden handeling maar van de voorschriften van het gewestplan en van het ontwerp van GewOP, waarbij de betrokken percelen worden ingedeeld bij een gebied van grondreserve en bij een perimeter van grondreserves, zodat de bestreden handeling de verzoekende vennootschap geen nadeel berokkent;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie "stelt dat het belang van de verzoekende partij niet meer in het licht van de voorschriften van het gewestplan of van het ontwerp van GewOP moet worden beoordeeld, maar wel op basis van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001 heeft vastgesteld, dat in het Belgisch Staatsblad van 14 juni 2001 is bekendgemaakt en op 25 juni 2001 in werking is getreden"; dat zij erop wijst dat "de percelen van de verzoekende vennootschap door dat plan worden ingedeeld bij de groengebieden, voor welke gebieden de volgende definitie geldt:

" Die gebieden zijn bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu.

Ze zijn in hoofdzaak bestemd voor vegetatie en wateroppervlakken die de hoofdbestanddelen van het landschap vormen. Ze worden onderhouden of ingericht om de wetenschappelijke of esthetische waarde ervan te vrijwaren of om de sociale of opvoedkundige functie ervan te vervullen.

Mogen enkel worden toegelaten, de handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van die gebieden of die de sociale functie ervan rechtstreeks aanvullen zonder dat de eenheid of de wetenschappelijke, opvoedkundige of esthetische waarde van dat gebied in het gedrang kan worden gebracht.

Voor die gebieden kunnen, mits bijzonder bestemmingsplan, de voorschriften gelden welke van toepassing zijn op de andere gebieden voor groene ruimten, met uitsluiting van de begraafplaatsgebieden en de gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht";

dat zij daaruit afleidt dat "de verwerende partij, in het licht van de beperkingen die voor de groengebieden gelden, niet inziet welk moreel of materieel voordeel de verzoekende vennootschap door de nietigverklaring van de bestreden handeling zou kunnen verkrijgen"; dat zij onderstreept "dat de huidige toestand van de percelen van de verzoekende vennootschap niet meer dezelfde is als die welke bestond onder de gelding van de voorschriften van het gewestplan of van het ontwerp van GewOP" en dat "het feit dat de percelen in kwestie volgens het gewestplan gelegen waren in een gebied van grondreserve of in een perimeter van grondreserves weliswaar, alleen inhield dat de toestand van die percelen tijdelijk behouden bleef, zolang niet aangetoond werd dat het noodzakelijk was ze een nieuwe bestemming te geven, maar dat de voorschriften van het GBP die thans voor de percelen van de verzoekende vennootschap gelden, daarentegen gevolgen hebben die niet langer in de tijd zijn beperkt, zodat, ingeval de bestreden handeling wordt vernietigd, voor die percelen beperkingen zouden gelden waardoor de verzoekende vennootschap alle belang bij de nietigverklaring van het beschermingsbesluit verliest";

Overwegende dat de eigenaar van een perceel dat als landschap wordt beschermd en wiens eigendomsrechten beperkt worden door de verbodsbepalingen die het beschermingsbesluit bevat, daardoor alleen al bewijst dat hij beschikt over het wettelijke belang om de nietigverklaring van dat besluit te vorderen, en zulks ongeacht de bepalingen van de plannen van aanleg; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verwerende partij een derde exceptie opwerpt, ontleend aan de beperktheid van het belang van de verzoekende vennootschap, aangezien dat belang moet worden beperkt tot alleen de percelen waarvan zij de eigenaar is;

Overwegende dat bij het bestreden besluit een geheel van percelen wordt beschermd die aan verschillende eigenaars toebehoren en die, doordat ze aanéénsluiten, een landschap vormen; dat het landschap als één geheel moet worden gezien; dat de exceptie bijgevolg niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partij een middel, het eerste van haar verzoekschrift, ontleent aan schending van de artikelen 1 en 6 van de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, van artikel 41, § 1, van de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerende erfgoed en van het beginsel van de eerbiediging van de rechten van verdediging of op zijn minst van het beginsel van behoorlijk bestuur en billijke rechtspleging, welk beginsel voorschrijft dat degene ten aanzien van wie een ernstige beslissing wordt overwogen in staat moet worden gesteld om zijn opmerkingen te maken en dat een bestuur zijn beslissingen alleen met kennis van zaken mag nemen; dat zij betoogt dat bepaalde percelen die in het beschermingsbesluit worden vermeld, niet voorkwamen in het voorstel tot bescherming dat haar op 25 februari 1991 ter kennis is gebracht: de percelen nrs. 374 b, 376 b 2, 377 e, 377 h, 377 k, 358 a 2 en 358 z; dat zij benadrukt dat de kennisgeving van het voorstel tot bescherming een substantieel vormvereiste is, aangezien die kennisgeving enerzijds de uitoefening van de rechten van verdediging mogelijk maakt en dat voorstel anderzijds verbodsbepalingen bevat waarop strafrechtelijke sancties staan; dat daar volgens haar uit volgt dat van het volledige voorstel kennis moet worden gegeven, met inbegrip van inzonderheid het plan met de begrenzing van het te beschermen landschap en de kadastrale aanduidingen zodat het voorstel waarvan kennis is gegeven leemten vertoonde en de verzoekende partij haar opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek niet met kennis van zaken heeft kunnen maken;

Overwegende dat de verwerende partij benadrukt dat de ordonnantie van 4 maart 1993 niet van toepassing is op het onderhavige geval en vervolgens antwoordt dat de kennisgeving die aan de verzoekende partij is toegezonden, vergezeld ging van een plan waarop de omtrek was aangegeven van het landschap waarvan de bescherming overwogen werd, welk plan men alleen hoeft te bekijken om duidelijk de oppervlakte te kennen van het landschap waarop de procedure betrekking heeft; dat zij voorts daarop laat volgen dat de verzoekende partij zeer lange, maar zeer algemene opmerkingen heeft gemaakt, die dan ook van toepassing zijn op het volledige landschap van de Kauwberg; dat de verwerende partij ten slotte benadrukt dat de kennisgevingen gedaan zijn op basis van de gegevens die verstrekt zijn door zowel de Administratie van het kadaster als de hypotheekbewaarder; dat de percelen waarvan de verzoekende partij beweert dat zij niet in de kennisgeving vermeld waren, geboekt stonden als eigendom van de deelgenoten SAUVAGE-VANDEN ABEELE, aan wie het voorstel tot bescherming ter kennis is gebracht; dat zij daarop laat volgen dat wanneer de verzoekende partij geen bewijsmateriaal in de andere zin verstrekt, er geen grond is om de juistheid van de gegevens die de verwerende partij heeft ingewonnen in twijfel te trekken, temeer daar de deelgenoten VANDEN ABEELE geen opmerkingen hebben gemaakt;

Overwegende dat de verzoekende partij haar memorie van wederantwoord vergezeld laat gaan van bij het dossier te voegen stukken, waaruit blijkt dat zij eigenaar was van de omstreden percelen (inzonderheid nrs. 374 b, 376 b 2, 377 e, 377 h, 377 k, 358 a 2 en 358 z) toen de beschermingsprocedure begonnen is, zodat de begane vergissing ertoe geleid heeft dat een substantieel vormvereiste niet is nageleefd; dat zij voorts schrijft dat uit geen enkel stuk van het administratief dossier blijkt dat van het voorstel tot bescherming aan de verzoekende partij kennis is gegeven wat betreft de percelen 351 a, 378, 373 b, 370, 371 f en 375 b, waarvan zij nochtans mede-eigenaar is voor een derde; dat zij ten slotte stelt dat uit het administratief dossier blijkt dat van het voorstel tot bescherming geen kennis is gegeven aan enige beweerde of reële eigenaar wat perceel 377 k betreft;

Overwegende dat de brief van 25 februari 1991 waarmee het voorstel tot bescherming ter kennis van de verzoekende partij is gebracht de volgende vermelding bevatte omtrent de percelen waarop dat voorstel betrekking had:

" De oppervlakte waarop het voorstel tot bescherming betrekking heeft, is bij het kadaster als volgt ingeschreven: Gemeente Ukkel - 4^e afdeling - Sectie E -

Percelen nrs. 357 B, 358 S, 359 D, 358 T, 372 B, 374 A, 374 C, 377 D, 377 F, 377 G - Eigenaar: NV Immo Fond Roy & Extension en deelgenoten, Edinburgstraat 26 te 1050 Brussel";

Overwegende dat het bij de brief gevoegde plan een uittreksel uit het kadastraal plan is waarop de grenzen zijn aangegeven van het landschap waarvan de bescherming wordt voorgesteld;

Overwegende dat de verzoekende partij de opsomming van de kadastrale percelen uit de kennisgevingsbrief overneemt en algemene opmerkingen maakt over het principe zelf van de bescherming uit het oogpunt van de onderscheiden projecten die de overheden vroeger in het vooruitzicht hebben gesteld;

Overwegende dat het voorstel tot bescherming dat aan de houders van zakelijke rechten wordt gericht precies moet zijn wat betreft de aanduiding van de percelen waarop de eventuele bescherming betrekking zal hebben en wat betreft de maatregelen tot beperking van de regels voor het uitoefenen van zakelijke rechten opdat de betrokkenen met volle kennis van zaken opmerkingen kunnen maken;

Overwegende dat de verzoekende partij weliswaar algemene opmerkingen heeft gemaakt maar dat zij niet met volledige zekerheid kon weten welke percelen eventueel beschermd zouden worden, aangezien er een gebrek aan overeenstemming - en dus een discrepantie - bestond tussen het bij de brief gevoegde kadastraal plan en de uitdrukkelijke opsomming van de percelen in kwestie in het voorstel tot bescherming, zodat zij niet heeft kunnen nagaan welke concrete gevolgen de voorgenomen beperkingen zouden hebben voor elk kwestieus perceel afzonderlijk en voor al die percelen samen;

Overwegende dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering d.d. 28 april 1994 houdende bescherming als landschap van de Kauwberg te Ukkel wordt vernietigd.

Artikel 2.

Dit arrest zal bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Artikel 3.

Op de kant van de overschrijving van het beroep tot nietigverklaring van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering d.d. 28 april 1994 op het kantoor van hypotheekbewaring te Brussel II, zal melding worden gemaakt van artikel 1 van het dictum van dit arrest.

Artikel 4.

De kosten, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

de Hr.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
Mevr.	GUFFENS,	staatsraad,
de Hr.	DAOUD,	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.