RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 172.777 van 26 juni 2007
in de zaak A. 180.020/X-13.132.

In zake : Aldo MOYENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. DE POOTER,
kantoor houdende te 2520 BROECHEM,
Antwerpsesteenweg 17

tegen :

1. de gemeente KEERBERGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus 3.

verzoekende partij in tussenkomst :

Veerle WUYTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. LENS,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Grote Nieuwedijkstraat 417.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Aldo MOYENS op 5 januari 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen waarbij aan landmeter Veerle WUYTS namens POELS G. - VERLOO N. en VAN WINGE F. de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Keerbergen, Kruishoevestraat, kadastraal bekend sectie G, nrs. 286/h3 en 286/t2, en van het voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 oktober 2006;

Gezien de nota’s van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat S. DE POOTER verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat J. VANSTIPELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat K. LENS, die verschijnt voor de verzoekende partij in tussenkomst;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Rechtpleging - ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst - ambtshalve onderzoek

Overwegende dat Veerle WUYTS met een verzoekschrift van 2 februari 2007 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat artikel 21bis, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, bepaalt:

> "Degenen die belang hebben bij de oplossing van de zaak kunnen er in tussenkomen (...)";

Overwegende dat Veerle WUYTS haar verzoek tot tussenkomst heeft ingediend als lasthebber van de eigenaars aan wie de verkavelingsvergunning die het voorwerp van de vordering tot schorsing uitmaakt, werd verleend; dat zij niet over de vereiste hoedanigheid beschikt om in de zaak te kunnen tussenkomen, ook al heeft zij als lasthebber haar lastgevers op geldige wijze kunnen

vertegenwoordigen in de voorafgaande administratieve procedure; dat ambtshalve dient te worden vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst niet ontvankelijk is;

2. De feiten

Overwegende dat de feiten die van belang zijn voor de zaak, kunnen worden samengevat als volgt:

2.1. Op 8 maart 2006 dient Veerle WUYTS namens de consoorten POELS G. - VERLOO N. en VAN WINGE F. bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen een verkavelingsaanvraag in voor een terrein gelegen aan de Kruishoevestraat te Keerbergen, kadastraal bekend onder sectie G, nrs. 286/h3 en 286/t2. De aanvraag voorziet de verdeling van het terrein in twee bouwkavels (1A en 2A) met een oppervlakte van respectievelijk 8 en 8,50 are, met aan de rechterzijde van elke kavel een doorgang van 3 m breed naar de achteringelegen bebouwde percelen Kruishoevestraat 31 en 33 (deze doorgangen worden aangeduid als kavels 1B en 2B).

De verzoeker verklaart eigenaar en bewoner te zijn van de aan deze grond palende woning gelegen aan de Kruishoevestraat 29 A.

2.2. Het betrokken terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in woonparkgebied.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoeker. In dit bezwaarschrift verzet hij zich tegen het voorzien van de doorgang naar het huisnummer 31 naast zijn perceel, met als argument dat de uitweg is geregeld door een erfdienstbaarheid waarvan het behoud te verkiezen is.

In zijn vergadering van 28 augustus 2006 beraadslaagt de gemeenteraad van Keerbergen over de ingediende bezwaren, en worden deze als ongegrond verworpen. Tevens legt de gemeenteraad een aantal voorwaarden en lasten vast in verband met de toegangswegen naar de achteringelegen percelen.

In zitting van 7 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen worden de bezwaren eveneens onderzocht en gemotiveerd verworpen, en wordt beslist het dossier met een gunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar.

2.4. Op 18 mei 2006 verleent het Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant een "formeel negatief" advies over de aanvraag, aangezien de verkaveling onvoldoende ruimte laat voor het hoogstammige groen. In ondergeschikte orde stelt het agentschap voor om minimaal het achterste gedeelte van de beide kavels als te behouden bos aan te duiden, terwijl ook compensatie moet worden voorzien voor ontbossingswerken die de eigenaars reeds zonder vergunning zouden hebben uitgevoerd.

2.5. Op 25 oktober 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag. Dit advies is, na te hebben vastgesteld dat het betrokken terrein is gelegen in woonparkgebied, wat de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" betreft, gemotiveerd als volgt:

> "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:
> 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 ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang, gelet op de bestaande configuratie van de percelen in de onmiddellijke omgeving. De configuratie en bebouwing van de percelen in de onmiddellijke omgeving is grotendeels gevormd door een oude verkaveling, goedgekeurd voor de opmaak van de gewestplannen, die relatief kleine loten voorziet voor het huidige woonparkgebied. De andere bebouwde percelen hebben eveneens een kleinere oppervlakte dan 10 are. De huidige aanvraag voorziet twee bouwloten die minstens even groot zijn als de meeste bestaande percelen in de onmiddellijke omgeving. Door het voorzien van afzonderlijke toegangen naar de twee achterliggende woningen wordt de bestaande situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt verbeterd. De bestaande erfdienstbaarheden zijn geen stedenbouwkundig gegeven en blijven onverminderd aanwezig volgens de (vigerende) wetgeving".

2.6. Bij het bestreden besluit van 9 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen de gevraagde verkavelingsvergunning, met de lasten en voorwaarden die reeds eerder door de gemeenteraad werden vastgelegd en door het Agentschap voor Natuur en Bos waren voorgesteld. Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt door zich aan te sluiten bij "het gemotiveerde gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 25/10/2006";

3. Ten gronde

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1.1. Overwegende dat de verzoeker in een tweede middel aanvoert wat volgt:

> "TWEEDE MIDDEL genomen uit de schending van artikel 6.1.2.1.4. van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit schending van artikel 6.1.2.1.4. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en het patere legem quem ipse fecisti beginsel, als tevens uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en uit machtsoverschrijding.
>
> DOORDAT de motivering van de eerste bestreden beslissing louter beperkt is tot het advies van de gemachtigde ambtenaar, zijnde de tweede bestreden beslissing dat het college van burgemeester en schepenen zich eigen maakt.
>
> EN DOORDAT de bestreden beslissingen zonder enige motivering poneren dat de aanvraag planologisch verantwoord is.
>
> EN DOORDAT de bestreden beslissing vergunning verleent voor het verkavelen van een terrein in twee kleinschalige loten van amper 8a en twee toegangswegen naar achterliggende percelen met een grote bebouwings- en woningdichtheid en verhoudingsgewijs een kleine oppervlakte voor groene ruimten tot gevolg.
>
> TERWIJL de verkaveling en de ruime omgeving gelegen zijn in woonpark involge het bij KB van 07 april 1977 vastgesteld Gewestplan Leuven.
>
> EN TERWIJL artikel 6.1.2.1.4. van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.
>
> EN TERWIJL artikel 6.1.2.1.4 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen ondermeer bepaalt aangaande verkavelingsaanvragen gelegen in woonparkgebied waar geen BPA's werden opgemaakt dat de woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m2 worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting:

1.- Zoals ter hoogte van de feiten en het eerste middel reeds omstandig werd aangehaald, wordt door de eerste bestreden beslissing na vooreensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, zijnde de tweede bestreden beslissing, een verkavelingsvergunning verleend voor de opsplitsing van een bebost terrein met een totale oppervlakte van 20,19 are in twee loten van amper 8 a alsook twee toegangswegen en een perceel aan de overheid af te staan voor inlijving in de openbare wegenis.

Deze kleinschaligheid van de loten samen met de overdreven bouwdiepte en te smalle zijdelingse stroken resulteert in de kennelijke onmogelijkheid om te voldoen aan de bestemming woonpark zoals vastgesteld in het van toepassing zijnde gewestplan Leuven.

Artikel 6.1.2.1.4. van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt nochtans dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Met betrekking tot de woningdichtheid kan gegrond verwezen worden naar artikel 6.1.2.1.4 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Voor verkavelingsaanvragen gelegen in woonparkgebied waar geen BPA's werden opgemaakt bepaalt de Omzendbrief dat de woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m2 worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2.- In casu wordt voorzien in een lot 1A van 8 a en een lot 2A van 8a50ca hetgeen een woningdichtheid van 12,12 woningen per hectare tot gevolg heeft hetgeen manifest strijdig is met de in de omzendbrief vervatte richtlijnen van maximaal 10 woningen per hectare hetgeen resulteert in kavels van 10 are groot.

De aanvraag gaat daarbij verkeerdelijk uit van een woningdichtheid van 9,35 woningen per hectare nu de uit de verkaveling gesloten loten en het aan de overheid af te stane perceel mee in rekening gebracht worden.

3.- Er is echter meer nu het niet-bebouwbare gedeelte involge de Omzendbrief moet aangelegd worden met hoogstammig groen en het bestaande moet bewaard worden,

Daarbij moet het groen aangebracht worden langs alle zijden van het perceel.

Zoals het Agentschap Bos en Groen reeds aanhaalde in zijn negatief advies voldoet de door de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning niet aan de voorwaarden van de omzendbrief en het Inrichtingsbesluit omdat de beide (...) loten te kleinschalig zijn en de ruimte tussen de inplantingszones voor de woningen te smal om hoogstammige bomen te bewaren of her aan te planten.

Tevens wijst het Agentschap op het feit dat in woonparkgebied het hoogstammig groen op ieder lot voor 2/3 van haar oppervlak behouden of aangeplant hetgeen in casu evenmin mogelijk is.

Desalniettemin bepaalde het Agentschap Bos en groen in de door haar bepaalde en door de bestreden beslissingen integraal van toepassing verklaarde voorwaarden dat 6.1.2.1.4 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 dienen nageleefd hetgeen materieel onmogelijk is!

De verkavelingsaanvraag is dan ook strijdig met de bestemming voorzien door het Gewestplan.

4.- De bestreden beslissingen motiveren aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met het woonpark echter niets.

In de bestreden beslissingen wordt zelfs geen melding gemaakt van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, laat staan dat de aanvraag aan deze richtlijnen getoetst wordt.

De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (strekken ertoe) dat de bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, en dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

De bestreden beslissingen gaan zelfs volledig voorbij aan het nochtans pertinente negatieve advies van het Agentschap Bos en Groen.

Wanneer de overheid zich niet aansluit bij een advies, neemt zij een niet voor de hand liggende beslissing waardoor in de formele motivering (moet) worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd.

Een overheid dient haar beslissing afdoende te motiveren op basis van een zorgvuldig onderzoek van de feiten en met inachtname van de motieven die aanleiding hebben gegeven tot een advies van een deskundig orgaan.

De bestreden beslissingen schenden dan ook de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel";

3.1.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota met opmerkingen antwoordt wat volgt:

"Verzoekende partij verwijst in dit tweede middel naar de voorschriften van de omzendbrief van 8 juli 1997 voor de woonparken;

Verzoekende partij verliest hier evenwel uit het oog dat dit enkel maar richtlijnen zijn en deze geenszins verbindend zijn doch enkel richtlijnen zijn waarvan kan worden afgeweken indien dit voortvloeit uit de bestaande reeds bebouwde omgeving;

In casu is dit zeer duidelijk het geval nu, zoals blijkt bij de bespreking van het eerste middel, de omliggende percelen eveneens kleine percelen zijn van minder dan 10 are groot (misschien enkele uitzondering niet te na gesproken) zodat een perceel van 8,50 are en een perceel van 8 are op een totale oppervlakte van 20,19 are (inclusief de toegangswegen naar de achterliggende percelen) als normaal te bestempelen zijn gelet op de specifieke context aldaar in de Kruishoevestraat te Keerbergen;

Dat aldus het eerste en tweede onderdeel van het tweede middel volstrekt niet ernstig zijn;

In een derde onderdeel van het tweede middel verwijst verzoekende partij naar de omzendbrief die stelt dat het niet-bebouwbare deel met hoogstammig groen moet aangelegd worden en het bestaande moet bewaard worden;

Ook hier dient herhaald te worden dat het slechts gaat om richtlijnen doch uit de verkavelingsvergunning blijkt duidelijk dat het hele achterste deel van de twee percelen met hoogstammig groen beplant wordt of in de huidige toestand bewaard wordt.

Bovendien, het weze herhaald, sluit niets uit dat ook langs de zijkanten hoogstammig groen wordt aangebracht;

Eveneens in de voortuin kan hoogstammig groen worden aangebracht. Er kan dan ook gesteld worden dat de richtlijnen van de omzendbrief gerespecteerd worden;

Het derde onderdeel van het tweede middel is dan ook niet ernstig;

Vervolgens verwijst verzoekende partij naar het advies van de Afdeling Bos en Groen en stelt ze dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom dit niet gevolgd wordt;

Verwerende partij is het hier niet mee eens;

Dat immers vooreerst weze opgemerkt dat, ondanks het advies van het Agentschap Bos en Groen, ditzelfde Agentschap een aangepast compensatievoorstel heeft overgemaakt aan verwerende partij voor het geval de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd;

Dat immers dit advies van het Agentschap Bos en Groen niet bindend is bij het verlenen van de verkavelingsvergunning en bovendien blijkt duidelijk uit de motivering van het bestreden besluit, waarbij, het weze nogmaals herhaald, verwezen wordt naar de reeds bestaande omliggende percelen, dat dit advies niet kan gevolgd worden;

Dat tevens kan verwezen worden naar de foto's horende bij de aanvraag tot verkavelingsvergunning (foto 1 en 5 verwijzen naar de woning van huidig verzoekende partij) waaruit duidelijk blijkt dat eveneens verzoekende partij een gelijkaardige ontbossing heeft doorgevoerd op zijn perceel dan hetgeen nu door de verkavelingsvergunning desgevallend wordt toegelaten;

Dat dit eveneens werd gesteld in de beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven in zijn beschikking op eenzijdig verzoekschrift;

Dat dit laatste onderdeel van het tweede middel dan ook eveneens niet ernstig is";

3.1.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota met opmerkingen antwoordt wat volgt:

"Het standpunt van de verzoekende partij wordt niet aanvaard.

Artikel 6.1.2.1.4 van het KB van 28.12.1972 duidt de woonparken aan als gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte innemen.

Aanvragen voor nieuwbouw moeten in het algemeen stroken met de reeds aanwezige bebouwing. Bij de bespreking van het eerste middel heeft de verwerende partij reeds aangetoond dat de aanvraag de goede plaatselijke ordening niet schaadt en er op redelijke wijze ingepast kan worden.

De verzoekende partij betwist niet dat de verkavelingsvergunning gekenmerkt wordt door haar louter residentieel karakter.

Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat de aanvragers de draagwijdte van het woonparkgebied, nl. het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied te midden van het groen (...), schenden.

De nadere toelichting in de Omzendbrief van 08.07.1997 impliceert echter geen bouwverbod (...).

Voor het overige kan vastgesteld worden (dat) de bouwpercelen aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn, de bebouwbare oppervlakte maximaal 250m² bedraagt, de constructie hoogstens 2 bouwlagen heeft en op de onbebouwde gedeelten van de kavels het groen domineert.

Het tweede middel is niet ernstig";

3.1.4.1. Overwegende dat niet wordt betwist dat het te verkavelen terrein volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is gelegen in woonparkgebied; dat artikel 6.1.2.1.4.

van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen bepaalt wat volgt:

> "Art. 6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
> (...)
> 1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan";

3.1.4.2. Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, wat betreft woonparken onder meer stelt wat volgt:

> "In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:
> 1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
> (...)
> 4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
> (...)";

3.1.4.3. Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen 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 de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

3.1.4.4. Overwegende dat het bestreden besluit de verkaveling vergunt van een terrein in twee kavels met een oppervlakte van respectievelijk 8,50 are en 8 are, met daarnaast twee afzonderlijke toegangswegen met een breedte van 3 m naar achterliggende percelen;

3.1.4.5. Overwegende dat het Agentschap voor Natuur en Bos op 18 mei 2006 een “formeel negatief” advies heeft uitgebracht over de aanvraag, dat is gemotiveerd als volgt:

> “-Volgens het gewestplan Leuven, ligt deze aanvraag in woonparkgebied. Dit wil zeggen dat art. 1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen van toepassing is. Uit het dossier blijkt dat deze aanvraag niet voldoet aan deze voorwaarden.
> / Woonparkgebied dient beschouwd te worden als residentieel woongebied waar het rustig wonen is en waar het overgroot gedeelte van de bouwkavels met hoogstammig groen bezet is, langs vier zijden van de woning. In dit geval is de kaveloppervlakte van beide loten veel te kleinschalig en is de ruimte tussen de inplantingszones voor de woningen te smal om hoogstammige bomen te bewaren of her aan te planten.
> / Door het kleiner maken van de loten komt de ruimtelijke draagkracht van het gebied in het gedrang. In woonparkgebied dient het hoogstammig groen op ieder lot voor 2/3 van haar oppervlak behouden of aangeplant te worden. Een dergelijke kleine kavel kan niet voldoen aan deze voorwaarde.
> - Het voorgestelde lot 1B, welke een verbinding tussen de Kruishoevestraat en het huis nr. 33 vormt, snijt de ALS Bos te behouden zone in twee. Ons inziens zou deze beter parallel aan het perceel nr. 286a3 ingeplant worden waardoor er een groter bosgeheel kan behouden worden”;

3.1.4.6. Overwegende dat de richtlijnen vervat in voormelde omzendbrief weliswaar niet bindend zijn, maar dat op het eerste gezicht niet blijkt dat deze hiervoor geciteerde richtlijnen een onjuiste interpretatie zouden bevatten van de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen; dat het Agentschap voor Natuur en Bos in haar “formeel negatief” advies op grond van deze richtlijnen en van de hiervoor aangehaalde redenen tot de bevinding is gekomen dat de betrokken verkavelingsaanvraag niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied;

3.1.4.7. Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen dat er zich toe beperkt zich bij zijn advies aan te sluiten, niet ingaan op de argumenten vermeld in dit -weliswaar niet bindend- advies, doch enkel verwijzen naar “de configuratie en bebouwing van de percelen in de onmiddellijke omgeving” die “grotendeels (is) gevormd door een oude verkaveling, goedgekeurd voor de opmaak van de gewestplannen” en “die relatief kleine loten voorziet voor het huidige woonparkgebied”, dat “de andere bebouwde percelen (...) eveneens een kleinere oppervlakte dan 10are (hebben)”, en dat “de huidige aanvraag (...) twee bouwloten (voorziet) die minstens even groot zijn als de meeste bestaande percelen in de onmiddellijke omgeving”, en dus naar de bestaande toestand om te

besluiten dat de betrokken aanvraag in weerwil van de gewestplanbestemming van de betrokken gronden toch kan worden vergund;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag om de redenen vermeld in het negatief advies van het Agentschap voor Natuur en Bos op het eerste gezicht niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied; dat een gewestplanbestemming toekomstgericht is en een bestaande toestand, zeker wanneer deze dagtekent van voor het vaststellen van het gewestplan, niet dienstig kan worden ingeroepen om met deze bestemming geen rekening te houden; dat de verkaveling in twee kavels met een oppervlakte van 8are en 8,50are, en nog twee afzonderlijke toegangswegen naar achteringelegen percelen, waarbij van de totale oppervlakte van 20a 15ca er 12a 38ca worden ontbost en de te behouden beboste groene ruimte slechts 6a 76ca bedraagt, niet van aard lijken te voldoen aan de vereiste van artikel 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, dat bepaalt dat in woonparkgebieden de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan; dat het middel in zoverre ernstig is;

3.2.1. Overwegende dat de verzoeker wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, onder meer uiteenzet wat volgt:

> "1.- (...)
> 2.- Zoals gesteld is verzoeker samen met zijn levensgezel Pascale VAN BATTEL eigenaar van een woning op en met grond gelegen te 3140 KEERBERGEN, Kruishoevestraat 29 A gekadastreerd Afdeling 2, Sectie G, nr. 286w dat ten Zuidwesten paalt aan het thans volledig beboste stuk grond met als kadastrale omschrijving Afdeling 2, Sectie G, nrs. (286h3) en 286 t2 waarvoor de bestreden beslissingen verkavelingsvergunning verleenden.
> Daar waar de onmiddellijke en ruimere omgeving van de woning van verzoekende partij thans nog, overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing met een geringe woningdichtheid en, gezien de grote van de kavels, door verhoudingsgewijs lage bebouwde oppervlakten en omvangrijke volledig doorgroende open ruimten overwegend bestaande uit hoogstammige bomen met struikgewas voorziet de thans door verwerende partijen toegekende verkavelingsvergunning op het belendende perceel met een bestaande oppervlakte bos ad 1.836m² amper nog in een resterende bebossing van 676 m².
> Niettegenstaande het precair karakter van het bos gelet de bestemmingsvoorschriften bebouwing van het belendende terrein in principe bestaanbaar maken, vermocht verzoeker toch de terechte verwachting koesteren dat het uitzicht op een groene omgeving middels hoogstammige bomen ook op dit terrein zou blijvend bestendigd worden nu deze bestemmingsvoorschriften bepalen dat het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote

oppervlakte beslaan waarbij het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen en het bestaande moet bewaard worden.

Zelfs bij bebouwing bepalen de bestemmingsvoorschriften inzonderheid de Omzendbrief van 8 juli 1997 dat het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

De bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan waarborgen dan ook voor verzoeker dat de toekomstige bebouwing steeds door hoogstammig groen zal omgeven worden waardoor het uitzicht van bos zal bewaard blijven en waardoor tevens hinder voor de omwonenden vermeden wordt en het uitzicht van de wijk niet wordt geschonden.

Het is daarbij evident dat de thans voorhanden zijnde rustige groene omgeving en bosrijk uitzicht reglementair gewaarborgd door de gewestplanbestemming als woonpark het belangrijkste criterium was om tot aankoop van de woning over te gaan (STUK 5 en fotoreportage STUK l).

Door onderhavig bestreden verkavelingsvergunning zal echter, zoals door de Afdeling Bos en Groen aangehaald in haar advies, gelet het kleinschalige karakter van de loten en de smalle zijdelingse stroken geen hoogstammig groen kunnen bewaard of heraangeplant worden aan al de zijden van de bouwzone nu enkel aan de achterzijde van de loten kan en zal voorzien worden in bebossing.

Het thans bestaande rustig bosrijk woongenot van verzoeker zal dan ook onherstelbaar worden aangetast door de toekomstige bebouwing in functie van de verkavelingsvergunning.

Doordat de verkavelingsvergunning in afwijking van de bestaande plaatselijke aanleg voorziet in een bouwdiepte van maximaal 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping, een voortuinstrook van 8 meter en een achtertuinstrook van 3 meter, zal op het aan het terrein van verzoeker palende lot 2A maar liefst over een totale lengte van 26 meter geen enkele hoogstammige begroeiing meer aanwezig zijn.

Het zicht vanuit de woonkamer op het gelijkvloers van de woning van verzoeker en de slaapkamer geeft volledig uit op lot 2A van de verkaveling en zal dus bij toekomstige bebouwing niet meer gedetermineerd worden door hoogstammig groen maar door een minstens 15 meter brede muurvlak met raamopeningen van een woning van twee verdiepingen met een toegestane kroonlijst van 6 meter en dakvlakken van 45/.

Gelet de door de verkavelingsvergunning voorziene bouwdiepte en tuinstroken zal het van alle groen ontdane gedeelte van lot 2A bovendien niet verhinderen dat zicht kan genomen worden in de tuin van verzoeker.

Het gebrek aan begroening resulteert dan ook niet enkel in een aantasting van het groene uitzicht van de omgeving van de woning en tuin van verzoeker maar eveneens onmiskenbaar in een aantasting van zijn privacy.

Gelet het gebrek aan een natuurlijk groenscherm op de verkaveling alsook de verbreding van de wegenis kan onbelemmerd zicht genomen worden in de tuin van verzoeker.

Tenslotte zal eveneens door de verkaveling in twee loten van een perceel dat slechts de bouw van één enkele woning toelaat de draagkracht van het gebied aantasten zoals de Afdeling Bos en Groen met verzoeker mede vast stelt.

De twee kavels zullen resulteren in meer verkeer, meer wildparkeren en lawaaihinder.

Van woonpark zal bij realisatie van de verkaveling kortom geen sprake meer zijn.

Op het ogenblijk dat binnen deze verkaveling een vergunning wordt afgeleverd voor een gebouw dat strookt met de verkavelingsvoorschriften, kunnen betrokkenen zich volgens Uw Raad niet meer beroepen op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wegens deze werken (DE WAELE, T., Het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed, C.D.P.K. 1997, 264 met verwijzing naar R.v.St., Hekkert, nr. 48.720, 8 augustus 1994 en R.v.St., Foo, nr. 63.631, 17 december 1996)

De toekomstige stedenbouwkundige en in casu inherente kapvergunning welke voldoet aan de verkavelingsvoorschriften kunnen gelet de reglementaire waarde van de verkavelingsvergunning vergelijkbaar met een bijzonder plan van aanleg niet meer geweigerd worden zodat de thans aangevoerde nadelen niet dienen toegeschreven te worden aan deze toekomstige stedenbouwkundige vergunningen (DE WAELE, T., o. c., 307 met verwijzing naar R.v.St., Vermeiren, nr. 61.102, 31 juli 1996).

De aangevoerde nadelen inzake privacy, verlies aan op hoogstammig groen uitzicht en aantasting van de leefomgeving spruiten dan ook rechtsreeks voort uit de bestreden beslissingen.

Het is dan ook duidelijk dat het quasi volledig verdwijnen van het bos en het in de plaats ervan komen van twee woningen zonder de mogelijkheid om in vervangende hoogstammige groene ruimten ter buffering te voorzien verzoekers uitzicht en leefomgeving ernstig in het gedrang brengen (R.v.St., Van Den Bergh, nr. 153.578 van 12 januari 2006).

Het is daarbij eveneens duidelijk dat de aangevoerde nadelen moeilijk herstelbaar zijn.

Eens de verkaveling gerealiseerd is door verkoop van de loten en bebouwing is het immers zeer moeilijk, zoniet onmogelijk voor verzoekende partij om afbraak te bekomen nu de kans op herstel voor een groot deel afhangt van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure waarbij dien(t) benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partijen gedurende de periode van de annulatieprocedure hebben geleden (DE WAELE, T., o. c., 224-226 met verwijzing naar rechtspraak van Uw Raad).

Het herstellen van het rooien van de thans bestaande bebossing over een lengte van 26 meter minstens van het hoogstammig groen aan de perceelszijde van lot 2A ter hoogte van het terrein van verzoeker zal jaren duren en is per definitie moeilijk te herstellen zoniet onherstelbaar in een mensenleven.

Het is dan ook in casu duidelijk dat enkel de schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen de daaruit voortvloeiende ernstige nadelen voor verzoekende partijen kan afwenden";

3.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota met opmerkingen laat gelden dat in een woonpark wonen principieel toegelaten is, dat de zone achter de voorziene woningen bebost moet blijven, dat de verzoeker zijn eigen perceel ontbost heeft, en dat zich tussen de woning van de verzoeker en de te verkavelen gronden nog een weg en een hoge beukenhaag bevinden;

3.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota met opmerkingen eenzelfde argumentatie voert; dat zij daar nog aan toevoegt dat slechts een aantal naaldbomen, één eik en enkele struiken zullen verdwijnen, dat de indeling van de woning van de verzoeker een onbekend gegeven is, en dat de voorziene woning op het lot 2A van de verkaveling zich op een afstand van 12 m van de woning van de verzoeker bevindt;

Overwegende dat het bestreden besluit de verkaveling vergunt van een terrein van 20a 15ca in twee kavels met een oppervlakte van respectievelijk 8are en 8,50are, en nog twee afzonderlijke toegangswegen naar achteringelegen percelen; dat uit de als voorwaarde van de verkavelingsvergunning opgelegde compensatiemaatregelen van het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat er van de totale oppervlakte van 20a 15ca van het betrokken terrein er 12a 38ca worden ontbost en de te behouden beboste groene ruimte slechts 6a 76ca bedraagt;

Overwegende dat de verzoeker, wiens eigendom paalt aan het betrokken terrein, thans uitzicht heeft op het nog beboste terrein; dat het grootste gedeelte hiervan bij de realisatie van de bestreden verkavelingsvergunning zal worden gerooid;

Overwegende dat wonen in woonpark weliswaar principieel is toegelaten, maar dat uit het ernstig bevonden eerste middel blijkt dat de in de verkavelingsvergunning voorziene woningdichtheid te groot is en de te behouden beboste groene ruimte een te kleine oppervlakte beslaat; dat niet kan worden gesteld dat het aangevoerde nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de gewestplan-bestemming;

Overwegende voorts dat het feit dat het perceel van de verzoeker zelf niet meer bebost is, niet relevant is bij het onderzoek naar de ernst van het aangevoerde nadeel; dat het bestaan van een toegangsweg naar het achterliggende perceel en van een beukenhaag in de gegeven omstandigheden niet van aard zijn de ernst van het nadeel te ontkrachten;

Overwegende dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoer-legging van de aangevochten verkavelingsvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Veerle WUYTS in het administratief kort geding wordt afgewezen.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 9 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen waarbij aan landmeter Veerle WUYTS namens POELS G. - VERLOO N. en VAN WINGE F. de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een terrein gelegen te Keerbergen, Kruishoevestraat, kadastraal bekend sectie G, nrs. 286/h3 en 286/t2, en van het voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 oktober 2006.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van het verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de verzoekende partij in tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig juni 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **J. BOVIN.**