

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 183.775 van 4 juni 2008
in de zaak A. 69.444/X-6656.**

In zake : 1. Leo VAN ORSHOVEN (overleden),
rechtsgeding hervat door:
1. Bruno VAN ORSHOVEN,
2. Tom VAN ORSHOVEN,
3. Veerle VAN ORSHOVEN,
4. Erika VAN ORSHOVEN,
5. Birgit VAN ORSHOVEN,
2. Gabriella ROOBAERT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

het college van burgemeester en schepenen van de gemeente
HOEILAART,
dat woonplaats kiest bij
advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN-DUISBURG,
Merenstraat 28.

tussenkommende partijen :

1. Raymonde ROOSE,
2. Yvan BOELS,
3. Jean Jacques BOELS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1560 HOEILAART,
de Quirinilaan 2.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Leo VAN ORSHOVEN en Gabriella ROOBAERT op 20 juni 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 mei 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart waarbij aan de familie BOELS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de J. Biesmansstraat nr. 1, te Hoeilaart, kadastraal bekend sectie B, nrs. 661/l, 661/g en 658/g;

Gelet op het arrest nr. 69.684 van 19 november 1997 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 7 januari 1998 ingediend door de verzoekers;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 15 april 1998 ingediend door Raymonde ROOSE, Yvan BOELS en Jean Jacques BOELS;

Gelet op de beschikking van 13 mei 1998 die de tussenkomst van Raymonde ROOSE, Yvan BOELS en Jean Jacques BOELS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 3 oktober 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gezien het uittreksel uit het register der overlijdensakten waaruit blijkt dat de eerste verzoeker is overleden op 23 mei 2003;

Gezien het verzoek tot gedinghervatting, op 16 oktober 2007 ingediend door Bruno Van Orshoven, Tom Van Orshoven, Veerle Van Orshoven, Erika Van Orshoven en Birgit Van Orshoven;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Th. EYSKENS, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat D. SOQUET die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat B. VANDEN BERGHE, die loco advocaat M. DENYS verschijnt voor de tussenkommende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van de gronden gelegen aan de Felicéstraat en de Brusselsesteenweg te Hoeilaart, kadastraal bekend sectie B, nrs. 636/m, 657/a/deel, 653/b/deel, 637/w, 637/v en 631/l.

1.2. Op 29 juni 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart de door de verzoekers gevraagde vergunning tot verkaveling van deze gronden om volgende redenen:

“C Het terrein is volgens het Algemeen Plan van Aanleg (M.B. van 19.07.1984) deels gelegen in het woongebied, kern van de bebouwde kom en deels in het woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg “Kern” (K.B. 05.07.1956). Aangezien de stedenbouwkundige zonering volgens het B.P.A. strijdig is met deze van het A.P.A. heeft het A.P.A. voorrang op het B.P.A. (...)

C Het door de verkaveling gevormd achterliggend perceel is hoofdzakelijk gelegen in een kernvormig landelijk woongebied.

C Teneinde evenwel de toekomstige ordening en aanleg van het gebied niet in het gedrang te brengen, is vooreerst een globaal verkavelingsplan noodzakelijk welke een samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied.

Derhalve kan het ingediende voorstel niet aanvaard worden”.

De verzoekers stellen dat, naar aanleiding van hun beroep bij de bestendige deputatie tegen deze weigeringsbeslissing “de administratieve diensten van de provincie hebben toegelicht dat het gemeentebestuur van Hoeilaart wenst dat de verzoekers over hun grond een uitweg van 4 meter naar de Brusselsesteenweg

parallel naast de voetweg nr. 45 zouden verlenen voor het achterste gedeelte van de percelen 658/g en 624/u, dat na de bouw waarvoor de hier verleende vergunning is verleend, niet meer of minstens onvoldoende toegankelijk zou zijn vanaf de openbare weg”.

De bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams Brabant heeft op 13 juni 1996 het beroep van de verzoekers tegen deze weigeringsbeslissing verworpen.

1.3. Voordien had het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 21 december 1978 de door F. Roose gevraagde vergunning tot verkaveling van het achterin gelegen perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 624/u, dat achteraan paalt aan verzoekers eigendom, eveneens geweigerd om volgende redenen:

“Ongunstig.

Alhoewel het terrein volgens het op 7.3.77 bij K.B. goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in een landelijk woongebied gelegen is, kan huidig verkavelingsvoorstel voorlopig niet aanvaard worden.

Inderdaad, het ontwerp (achterkavel) kan een latere aanleg van de wijk sterk hinderen.

Voor het uitwerken van de ordening ter plaatse zijn er volgende mogelijkheden:

- bijzonder plan van aanleg;
- herverkavelingsplan voorgedragen door de gemeente.

Zolang niet een of andere globale oplossing voorgesteld en aanvaard wordt, kan geen gunstig advies uitgebracht worden”.

1.4. Bij besluit van 6 oktober 1994 had het college van burgemeester en schepenen aan de familie Boels de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de J. Biesmansstraat nr. 1 te Hoeilaart op de percelen kadastraal bekend sectie B nrs. 661/l, 661/g en 658/g.

Dit laatste perceel paalt langs de achterzijde aan de gronden van de verzoekers.

1.5. Het bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het is eveneens gelegen binnen het gebied van het bij koninklijk besluit van 5 juli 1956 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “Kern” van de gemeente Hoeilaart, deels, wat betreft de inplantingsplaats van het appartementsgebouw aan de J. Biesmansstraat, in een strook “binnen dewelke woningen, handelshuizen, en soortgelijke toegelaten worden in aaneengesloten, half-open en open bebouwing” (art. 2).

Het bouwperceel is ook gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 19 juli 1984 goedgekeurde algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart, deels, wat betreft de inplantingsplaats van het appartementsgebouw aan de J. Biesmansstraat, in “woongebied, kern van de bebouwde kom” (artikel 1.8.), met als bijzonder voorschrift “zie algemene voorschriften met betrekking tot bouwhoogte”.

1.6. Tegen deze bouwvergunning werd geen beroep tot nietigverklaring ingesteld.

1.7. Nadat voormelde bouwvergunning was vervallen wegens het niet beginnen met de werken binnen één jaar na afgifte van de vergunning, dient de “familie Boels” op 30 april 1996 een nieuwe bouwaanvraag in met hetzelfde voorwerp.

1.8. Bij brief van 7 mei 1996 deelt de eerste verzoeker naar aanleiding van deze bouwaanvraag aan het college van burgemeester en schepenen het volgende mee:

“Enige tijd geleden diende ik een aanvraag in tot verkaveling van een perceel gelegen achter mijn woning in de Marcel Félicéstraat. In eerste instantie werd beslist tot weigering. Ik tekende beroep aan bij de Bestendige Deputatie. Dat beroep is nog hangende.

De weigering werd uitgesproken omdat het perceel “gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied ... waarvoor een globaal verkavelingsplan noodzakelijk is.” Welnu, in gans het betrokken gebied blijft er buiten de door mij voorgestelde verkaveling slechts één perceel waarvoor nog geen beslissing is gevallen, namelijk een perceel gelegen ten Noorden van voetweg n/ 45.

1. Ten Zuiden van voetweg n/ 45 zijn alle niet bebouwde percelen in mijn bezit.

a. Het perceeltje gelegen tussen de eigendommen Cromphout en Vanbinnebeek is bestemd om gevoegd te worden bij een van die eigendommen. Zo werd beslist bij besluit van het College van 14 mei 1993. Die beslissing is volledig conform met het A.P.A. (M.B. van 19 juli 1984)

b. Het grootste gedeelte van mijn eigendom is gelegen naast mijn woning langs de Brusselsesteenweg en behoort tot het woongebied. Het kan dus in aanmerking komen voor volledige bebouwing naast de straat (50 m diepte).

c. Het enige overblijvende gedeelte van mijn eigendom dat praktisch volledig gelegen is in landelijk woongebied maakte het voorwerp uit van mijn verkavelingsaanvraag. Het beantwoordt volledig aan de bepalingen van het A.P.A..

2. De percelen ten Noorden van de voetweg waarvoor nog geen beslissing mogelijk was, moeten niet over mijn eigendom ontsloten worden. Vooreerst is de ontsluiting langs de Brusselsesteenweg onrealistisch (o.m. abrupt niveauverschil van verschillende meters, lopende over een afstand van meer dan 120 m. langs percelen die volledig bebouwd zijn, over de eigendom van een derde (nl. van mijzelf). Bovendien bevindt zich de normale ontsluitingsweg van die percelen langs de J. Denayerstraat: afstand veel korter, natuurlijke helling en vooral in het bezit van dezelfde eigenaar.

Op het ogenblik dat mij een vergunning werd geweigerd bestond er wel een bouwtoelating aan de J. Denayerstraat ten voordele van die eigenaar, bouwtoelating waardoor zijn eigen achterliggend perceel door zijn eigen toedoen volledig ontoegankelijk werd gemaakt. Die bouwtoelating bestaat thans niet meer. U zult begrijpen dat ik mij met alle wettelijke middelen zal verzetten tegen het toekennen en het uitvoeren van een eventuele bouwtoelating voor dat perceel, vermits de ontoegankelijkheid van zijn achterliggende eigendom kan (en zal) worden ingeroepen als een argument tegen het mij verlenen van een natuurlijk recht.

Ik heb geen enkel bezwaar tegen het verlenen van een bouwtoelating in de J. Denayerstraat. Het is volstrekt mogelijk daar een bouwtoelating te verlenen die de eigenaar in de mogelijkheid stelt het perceel aan de straat te bebouwen zonder dat het hem in de onmogelijkheid stelt zijn achterliggende eigendom normaal te ontsluiten. Ik heb er echter wel bezwaar tegen dat men een eigenaar zou toestaan zijn eigendom volledig en onherroepelijk af te sluiten en daarna die afsluiting zou inroepen om een ontsluiting te eisen over mijn eigendom”.

1.9. Bij besluit van 9 mei 1996 van het college van burgemeester en schepenen wordt de gevraagde bouwvergunning aan de familie Boels afgegeven.

Dit besluit luidt onder meer als volgt:

“(…)

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 30.04.1996;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8/ van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 05.07.1956 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van de wet van 29 maart 1962;

Besluit:

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan de familie BOELS die ertoe gehouden is:

1. De aanvullende voorwaarden gevoegd bij deze bouwvergunning na te leven (het perceel in kwestie is gelegen buiten de beschermingszones II en III);
2. De ingediende plannen stipt na te leven;
3. De scheidsmuur van de achtergelegen woning op het rechtsgelegen perceel dient geheel bekleed te worden met gevelsteen. Alle noodzakelijke schikkingen dienen getroffen om de standzekerheid en de waterdichtheid van deze woning te garanderen. Alle wettelijke verordeningen ter zake dienen in acht genomen te worden.
4. Het gedeelte van de scheidsmuur langs de rechterperceelsgrens hetwelk uitspringt t.o.v. de achtergevel en het dakvlak van de bestaande woning aan straatzijde dient afgewerkt te worden met paramentmetselwerk, hetzij met leien. De wetgeving inzake de gemene muren en de scheidsmuren dient in acht genomen te worden.
5. De minimale afstand van 3,0 m t.o.v. de linkse scheidingslijn dient op strikte wijze te worden gerespecteerd.
6. Er dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten op de eigendom van de nabuur (artikelen 675 tot en met 680).
7. Het voetpad dient aangelegd te worden in heidepaarse betonklinkers.
8. Geen enkele afsluiting mag op minder dan 5,0 m uit de as van de straat geplaatst worden.
9. Inplanting van het gebouw te voorzien volgens bijgevoegde tekening. De inplanting zal op tegensprekelijke wijze gecontroleerd worden.
10. De voetweg nr. 45 dient over de gehele lengte van de eigendom volstrekt vrij te blijven. De vrije breedte van deze voetweg bedraagt 1,65 m. Deze voetweg mag niet gebruikt worden voor de toegang met personenwagens, camions e.d. tot het achterin gelegen deel van de eigendom.
11. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet is verplichtend”.

2. Ontvankelijkheid van het beroep tot nietigverklaring

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekers als volgt:

“Verzoekende partijen bevestigen zelf dat ze tegen het optrekken van het gebouw op zich allerminst bezwaar hebben.

De eventuele vernietiging van het bestreden besluit zou overigens helemaal geen invloed hebben op de rechtssituatie van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen beweren, doch bewijzen geenszins, dat de gemeente Hoeilaart van hen zou verlangen dat ze uitweg zouden verlenen voor de dieper liggende percelen van mevrouw Raymonde ROOSE.

De door verzoekende partij gevorderde vernietiging van het bestreden besluit zou in geen geval garanderen dat dit verlangen van de gemeente, zo dit al zou bestaan, zou gewijzigd worden.

Het probleem van de zogezegd te verlenen uitweg, zou bovendien pas aan de orde komen, wanneer de tussenkomende partijen voor de desbetreffende dieper gelegen percelen effectief een verkavelingsaanvraag zouden indienen.

Pas op dat ogenblik, zouden verzoekende partijen, eventueel een belang kunnen hebben om een eventueel afgeleverde verkavelingsvergunning met uitleg over hun eigendom te bestrijden.

Het loutere idee van verzoekende partijen dat de gemeente Hoeilaart van hen zou verlangen dat zij uitweg zou verlenen voor dieperliggende percelen, zonder dat dit door iets gestaafd wordt, staat niet in rechtstreeks verband met de afgeleverde vergunning.

In de gegeven omstandigheden beschikken verzoekende partijen niet over een actueel en stellig belang in de zin van artikel 19 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de bouwvergunning dd. 9.05.1996 te bestrijden.

‘De bestreden vergunning moet voor de verzoeker griefhoudend zijn, dit is voor hen nadelige gevolgen van materiële of van morele aard hebben. Daarbij komt dat de gevorderde annulatie die gevolgen ongedaan moet maken. Dat het belang van de verzoeker rechtstreeks en stellig moet zijn, betekend o.m. dat deze van een actueel- en niet van een eventueel- belang moet doen blijken.’ (...).’

2.1.2. De verzoekende partijen repliceren hierop het volgende:

“Ten onrechte stelt de tegenpartij dat het de verzoekers zou ontbreken aan het vereiste belang krachtens de redenering dat verzoekers geen bezwaar hebben tegen het optrekken van het gebouw, dat de eventuele vernietiging van het bestreden besluit geen invloed zou hebben op de rechtssituatie van de verzoekende partijen en dat niet zou worden aangetoond dat de tegenpartij van hen zou verlangen dat uitweg zou worden verleend voor de dieper liggende percelen van mevrouw ROOSE.

Daarenboven wordt hieraan toegevoegd dat de verzoekende partijen slechts een actueel belang zouden krijgen op het ogenblik dat de ‘familie BOELS’ een verkavelingsvergunning voor de achterliggende percelen zou indienen.

Dit verweer kan echter niet worden gevolgd, om de hiernavolgende redenen.

De verklaring van de verzoekende partijen - dat zij geen bezwaar hebben tegen het appartementsgebouw - mag enkel zo worden begrepen dat zij in se hiertegen geen bezwaar hebben, voor zover dit niet zou betekenen dat de achterliggende percelen worden ingesloten, zodat de overheid het stedenbouwkundig noodzakelijk zou achten dat de uitweg over de percelen van verzoekers zou genomen worden.

Onder de huidige omstandigheden zorgt de bestreden beslissing de facto voor een insluiting van de achterliggende percelen, hetgeen meteen de vraag naar een uitweg actueel maakt. Het belang is des te actueler, vermits precies omwille van de noodzaak om een uitweg te verschaffen aan dit achtergelegen gebied, een verkavelingsvergunning aan de verzoekers wordt geweigerd.

Gelet op de feitelijke en rechtstreekse samenhang tussen het probleem van de uitweg enerzijds en de bestreden beslissing anderzijds, zou een eventuele nietigverklaring een rechtstreekse invloed hebben op de rechtspositie van de verzoekende partijen. Het vernietigen van de bestreden beslissing zou immers elke noodzaak tot het zoeken van een uitweg wegnemen.

Vervolgens is perceel 658 g gelegen in een landelijk woongebied dat verder dient te worden ontsloten (cfr. de intentie van tegenpartij om -middels een ‘globaal verkavelingsplan’- de toekomstige ordening en aanleg deze zone te ordenen). Zo de bestreden beslissing zou worden uitgevoerd, kan dergelijke ontsluiting enkel nog via het tracé van voetweg nr. 45.

De stelling als zou dit via de Biesmansstraat gebeuren kan niet worden gevolgd, vermits er langs perceel 624 v geen tracé van een voetweg aanwezig is en gelet op de eerdere mondelinge verklaringen namens de gemeente.

Het verlenen van de vergunning (de bestreden beslissing) heeft het ‘potentiële’ belang dat verzoekers hadden, geactualiseerd. Het project heeft immers slechts een doorgang van 1,60 meter naar de straatzijde (Biesmansstraat - Denayerstraat), hetgeen normaal autoverkeer uitsluit, zodat een verdere ontwikkeling van de achterliggende percelen enkel kan via een alternatieve uitweg. En die zou, volgens het gemeentebestuur, dan maar door de verzoekers over hun eigendom moeten verleend worden.

De verzoekers hebben er dus alle belang bij dat de ordening van de omgeving waar zij wonen de toekomstige aanwending van hun eigendom niet hypothekeert. Dat belang is rechtens ruimschoots voldoende”.

2.2. Beoordeling

De verzoekende partijen zijn eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel kadastraal bekend onder nr. 658/g waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Alleen daardoor doen zij blijken van het wettelijk vereiste belang om het annulatieberoep in te stellen. De exceptie van niet-ontvankelijkheid kan niet worden aangenomen.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Standpunt van de partijen

3.1.1.1. De verzoekende partijen zetten hun eerste middel als volgt uiteen in hun verzoekschrift:

“Eerste middel, genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de regel ‘patere legem quam ipse fecisti’, van het motiveringsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991

doordat zonder verdere redengeving een bouwvergunning wordt verleend voor een appartementsgebouw,

terwijl volgens het oordeel van diezelfde vergunningverlenende overheid uitgedrukt naar aanleiding van een verkavelingsvergunningsaanvraag van de verzoekers, de toekomstige ordening en aanleg aldaar nog een plan behoeft dat een ‘samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied’, en de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat waarom van die regel te dezen moet en rechtens kan worden afgeweken.

TOELICHTING

Zoals gesteld heeft de gemeente Hoeilaart gemeend een verkavelingsvergunning voor 2 kavels aan verzoekers te moeten weigeren, hoewel zij conform de toepasselijke plannen van aanleg was, en dit op grond dat eerst onder de vorm van een plan een ‘samenhangende stedenbouwkundige oplossing’ voor het betrokken gebied moest worden uitgewerkt (beslissing d.d. 29 juni

1995). Dit plan dient blijkbaar enkel om de ontsluitingsmogelijkheden van het kleine gebiedsdeel, gelegen achter het gebouw dat thans is vergund, te regelen.

De overheid heeft die regel, die volgens haar voldoende normatieve kracht heeft om een verkavelingsvergunning in het gebied rechtens te kunnen weigeren, te dezen niet toegepast.

Aldus schendt zij haar eigen regelen waardoor, voor zover deze regel verordenende kracht zou bezitten, zij het beginsel ‘patere legem quam ipse fecisti’ schendt. Voor zover deze norm slechts een beleidslijn zou uitmaken, mag zij daarvan niet zonder rechtens aanvaardbare en kenbaar gemaakte motieven afwijken, op straffe van schending van het gelijkheidsbeginsel en de Motiveringswet”.

3.1.1.2. De verwerende partij repliceert hierop het volgende:

“(…)

Het eerste middel van verzoekende partijen faalt;

Dat de aanvraag van de familie BOELS de oprichting van een appartementsgebouw beoogt;

Dat dit appartementsgebouw paalt aan een uitgeruste weg en dus geenszins deel uitmaakt van het te ordenen binnengebied, zoals ten onrechte door verzoekende partijen wordt ingeroepen;

Dat de stelling van verzoekers als zouden gelijkaardige dossiers op een gelijkaardige wijze dienen behandeld te worden correct is, evenals het standpunt dat een afwijkende behandeling een afdoende motivatie vereist;

Dat echter een bouwaanvraag niet kan gelijkgesteld worden met een verkavelingsaanvraag;

Dat de gemeente Hoeilaart systematisch geweigerd heeft een verkavelingsvergunning af te leveren met betrekking tot de ontsluiting van het woongebied gelegen tussen de Biesmansstraat, de Felicestraat en de Brusselsesteenweg, in afwachting van een globale oplossing voor het ontsluiten van het diepergelegen gebied, met motivering dat de gevraagde verkavelingen de latere ontsluiting van het achtergelegen gebied onmogelijk maakten (...);

Dat de aangevochten bouwvergunning betrekking heeft op de oprichting van een appartementsgebouw, dat paalt aan een uitgeruste weg en dus geenszins deel uitmaakt van het te ordenen binnengebied, waarvoor het College van Burgemeester en Schepenen een voorafgaande ordening noodzakelijk acht;

Dat door het verlenen van de bouwvergunning de toegang tot de achtergelegen gebieden helemaal niet onmogelijk wordt gemaakt, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren;

Dat de argumenten, aangehaald door het College bij de weigering van de verkavelingsvergunning van de verzoekers, dan ook niet gelden waar het de behandeling betreft van het bouwaanvraagdossier van de familie BOELS;

Dat aan de bestreden bouwvergunning, afgeleverd aan de familie BOELS, gedetailleerde voorwaarden verbonden werden, zodat er bezwaarlijk sprake kan zijn van een ongemotiveerde beslissing”.

3.1.1.3. De verzoekende partijen antwoorden hierop in de memorie van wederantwoord als volgt:

“De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen 661 h, 661 g en 658 g. Dit laatste perceel -deel van de vergunning uit de bestreden beslissing-maakt ontegensprekelijk deel uit van het te ontsluiten binnengebied (landelijk

woongebied). Het is precies de verdere verkaveling/bebouwing van dit perceel dat een uitweg noodzaakt, hetgeen tegenpartij al te goed beseft.

Vermits minstens een deel van de vergunde percelen deel uitmaakt van het te ordenen binnengebied, kan niet worden aanvaard dat bij andere gelegenheden (...) een vergunning zou worden geweigerd krachtens het motief dat er eerst een 'globaal verkavelingsplan' voor dit binnengebied zou moeten worden opgesteld;

Reeds eerder konden de verzoekende partijen aantonen dat de uitweg via Biesmansstraat nr. 1 geen volwaardige uitweg is, vermits het gaat om voetweg nr. 45 met een breedte van 1,60 meter. Dit sluit normaal autoverkeer uit.

Overigens kan dit impliciet én expliciet worden afgeleid uit de memorie voor tegenpartij, blz. 8:

'Dat uit de situatie ter plaatse bovendien duidelijk blijkt dat de mogelijkheid om in geval van volledige verkaveling toegang te nemen tot de openbare weg volledig openligt;

Dat deze toegang voor het gehele gebied kan worden aangelegd, zowel over perceel sectie B nr. 624 U, eigendom van Raymond DE ROOSE, naar de Biesmansstraat parallel met de reeds bestaande Panoramalaan, als over perceel nr. 636 M naar de Brusselsesteenweg langs voetweg nr. 45, eigendom van verzoekende partijen.'

Tegenpartij geeft hier uitdrukkelijk toe dat een uitweg ter ontsluiting van het binnengebied noodzakelijk is, en vervolgens dat een uitweg over de percelen van verzoekers een reële optie is.

Tevens blijkt hieruit ook dat een uitweg over de vergunde percelen (Biesmansstraat - Denayerstraat) niet kan worden overwogen".

3.1.1.4. De tussenkomende partijen voeren het volgende aan:

"In een eerste middel roepen beroepers de schending in van de artikelen 10 en 11 van de Gecoördineerde Grondwet, en van het beginsel 'patere legem quam ipse fecisti', alsook van het motiveringsbeginsel van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, en dit omwille van het feit dat de gemeente aan verzoekers tot schorsing een verkavelingsvergunning heeft geweigerd omwille van een reden die niet zou zijn gehanteerd bij de aflevering van de bouwvergunning.

Dit middel faalt volledig.

Beroepers verzwijgen in hun beroep tot nietigverklaring om begrijpelijke redenen volledig dat de gemeente reeds in 1978 weigerde een verkavelingsvergunning af te leveren aan de rechtsvoorganger van eerste verzoekster tot tussenkomst voor het perceel gekend onder Sectie B 624 u, en wel om dezelfde reden als de recente verkavelingsweigeringen door beroepers aangevraagd.

Met betrekking tot de ontsluiting van het woongebied gelegen tussen de Biesmansstraat, de Felicéstraat en de Brusselsesteenweg huldigt de gemeente Hoeilaart dus consequent dezelfde stelling.

Aangezien de percelen waarvoor de bestreden bouwvergunning werd afgeleverd palen aan een openbare weg en in bouwgebied zijn gelegen, is de gemeente van oordeel geweest dat de aflevering van de bouwvergunning de latere ontsluiting van het achtergelegen gebied niet onmogelijk maakte, nu zowel over de eigendom van eerste verzoekster tot tussenkomst als deze van verzoekers in schorsing nog aansluiting tot de openbare weg mogelijk is. Geen van beiden wordt dus door de aflevering van de bouwvergunning ingesloten.

Voor zover het volgen van beleidslijnen valt onder het toepassingsveld van het beginsel 'patere legem quam ipse fecisti', heeft de gemeente het continuïteitsbeginsel getrouw dit rechtsbeginsel gestand gedaan. Bovendien heeft zij door het weigeren van elke verkavelingsvergunning in afwachting van

een globale oplossing voor het ontsluiten van het diepergelegen gebied alle eigenaars van percelen in dit gebied op gelijke wijze behandeld”.

3.1.1.5. In hun laatste memorie voegen de verzoekende partijen hieraan het volgende toe:

“1) Eerste middel

De auditeur stelt dat het eerste middel ongegrond is, omdat de redenen die de vergunningverlenende overheden hebben genoopt tot het weigeren van een vergunning aan de verzoekende partijen, slechts de ordening beogen van het binnengebied (de achterliggende percelen), en niet van de percelen aan de rand van het blok gevormd door de Brusselsesteenweg, de Biesmansstraat en de Felicestraat.

De verzoekende partijen betwisten dit. De toekomstige aansnijding van een binnengebied is een probleem dat niet enkel relevant is voor het verlenen van vergunningen voor achtergelegen percelen, maar ook voor percelen aan de rand, daar deze percelen potentiële toegangen vormen tot het binnengebied.

Vooreerst is het duidelijk dat de weigering van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen niet stelt dat enkel de ordening van het binnengebied verder dient te worden uitgewerkt.

Deze weigering stelt het volgende:

‘Teneinde evenwel de toekomstige ordening en aanleg van het gebied niet in het gedrang te brengen, is vooreerst een globaal verkavelingsplan noodzakelijk welke een samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied.’

Deze weigering stelt aldus niet dat het ‘binnengebied’ eerst moet worden geordend, de weigering stelt dat ‘het gebied’ eerst moet worden geordend.

Dit impliceert dat het college van burgemeester en schepenen weigerachtig staat tegen belangrijke ingrepen in het ‘gebied’, en dit totdat een globale stedenbouwkundige oplossing is gekend voor dit gebied.

Deze stedenbouwkundige oplossing moet niet enkel gegeven worden voor het binnengebied van de achterliggende percelen, maar ook voor de percelen aan de rand, die immers potentiële toegangswegen vormen tot het binnengebied.

Dit blijkt ook uit de beslissing van de bestendige deputatie.

‘Overwegende dat bij de huidige stand van de urbanisering van het gebied een globale visie voor de resterende percelen in het geheel noodzakelijk is, dat het voorliggend verkavelingsontwerp bijgevolg voorbarig is, gezien niet met zekerheid kan gesteld worden of een goede stedenbouwkundige ordening voor de rest van het binnengebied gevrijwaard blijft.’

Er moet een globale visie voor de resterende percelen worden ontwikkeld, om de toekomstige ordening voor het binnengebied te vrijwaren.

Het vrijwaren van de toekomstige ordening van het gebied betreft inderdaad het binnengebied. Dit binnengebied kan niet ontsloten worden via de bestaande wegen, zodat eerst de vraag rijst naar de ontsluiting van het gebied.

Deze vraag naar de ontsluiting van het binnengebied is meteen ook één van de belangrijkste problemen bij het aansnijden van dit binnengebied.

Het is evident dat een binnengebied enkel kan ontsloten worden via één van de randpercelen.

Indien de vergunningverlenende overheden dus weigerachtig staan tegen het afleveren van vergunningen voor belangrijke projecten, omdat deze de aansnijding van het binnengebied hypothekeren, dan valt niet te begrijpen dat

zij zonder enige motivering of onderzoek ter zake één van de mogelijke ontsluitingswegen van dit binnengebied laten afsluiten.

Dit is in het bijzonder het geval nu het bewuste blok doorkruist wordt door een voetweg, die klaarblijkelijk beschouwd wordt als een onderdeel van een later aan te leggen ontsluiting. Deze voetweg paalt aan het bewuste appartementsgebouw.

Deze problematiek was het college van burgemeester en schepenen bekend, niet in het minst omdat het hierop door de verzoekende partijen was gewezen.

In de memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat de aansnijding van het binnengebied niet onmogelijk wordt gemaakt door het verlenen van de bouwvergunning, maar de verwerende partij gaat er aan voorbij dat het verlenen van de bouwvergunning wel de mogelijkheden tot aansnijding beperkt.

Het college had zich zo minstens de vraag moeten stellen of de ontsluiting van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht door de aanvraag.

Nu zij dat niet heeft gedaan, schendt de vergunning de in het middel genoemde bepalingen.

Het middel is dan ook gegrond”.

3.1.1.6. De verwerende partij antwoordt hierop tot slot:

“Evenwel dient de verwerende partij op te merken dat de verzoekende partijen in het kader van hun ‘Laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure’ enerzijds wel de beslissing van de Bestendige Deputatie van 13 juni 1996, strekkende tot de niet-inwilliging van het georganiseerd beroep ingesteld door de verzoekende partijen tegen de weigering van de verkavelingsvergunning door de verwerende partij bij beslissing van 29 juni 1995, neerleggen maar anderzijds volledig abstractie maken van de gevolgen van dit georganiseerd beroep.

In het arrest nr. (...) van 9 februari 1982 in de zaak ‘(...)’ heeft de Raad van State immers beslist dat het effectief instellen van het georganiseerd beroep tot gevolg heeft dat de materiële rechtskracht wordt ontnomen aan de beslissing waartegen het beroep werd ingesteld:

(...)

Het effectief instellen van het georganiseerd beroep bij de Bestendige Deputatie eind augustus 1995 droeg dan ook de beslissingsbevoegdheid terzake over van het College van Burgemeester en Schepenen naar de Bestendige Deputatie met als gevolg dat de materiële rechtskracht aan de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 1995 wordt ontnomen, m.a.w. dat de in die beslissing voorkomende vaststelling van rechten of plichten onwerkzaam wordt gemaakt.

De in eerste aanleg door het College van Burgemeester en Schepenen genomen beslissing moet dan ook geacht worden uiterlijk 24 augustus 1995 niet meer te bestaan.

Uiteraard dienen de door de verzoekende partijen aangebrachte middelen in het licht hiervan beoordeeld te worden.

Zo voeren de verzoekende partijen in het eerste middel de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aan. Het gelijkheidsbeginsel veronderstelt, in de eerste plaats, een zekere continuïteit en coherentie in het optreden van de overheid dat zich vertaalt in een gelijke behandeling van vergelijkbare gevallen. Bij het verlenen of weigeren van vergunningen kan dus steeds de vraag gesteld worden of de concrete beslissing kan ingeschakeld worden in het geheel van de beslissingen die in gelijkaardige gevallen zijn genomen. Het toetsingskader kan evenwel verschillen. Wanneer de overheid een beleidslijn heeft geformaliseerd, dan zal de concrete, individuele beslissing in overeenstemming moeten zijn met die beleidslijn. De beleidslijn kan ook de facto worden afgeleid uit een of

meerdere beslissingen in gelijkaardige situaties, waaruit bij de bestuurde de verwachting kan zijn gegroeid dat zij verder zal worden aangehouden en toegepast, ook in zijn specifieke situatie. De beslissing moet zich met andere woorden inpassen in het geheel van het gevoerde beleid.

Evenwel blijkt het gelijkheidsbeginsel in zaken van ruimtelijke ordening en stedenbouw slechts een zeer beperkte rol te spelen. Dit is het gevolg van het in principe zeer geïndividualiseerde onderzoek dat de bestuursbeslissingen in deze rechtstak kenmerkt. De overheid moet, bij de individuele beslissingen, in concreto rekening houden met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening (Zie artikel 45 Stedenbouwwet van 29 maart 1962, voor het Vlaams Gewest gecoördineerd als artikel 43 in het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996; ook uit o.m. artikel 110 § 2 en 3 D.R.O. volgt deze plicht: 'Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bestaat uit twee delen. In het eerste deel worden de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften opgenomen die van toepassing zijn op de plaats waarop een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningaanvraag betrekking heeft. In het tweede deel wordt verslag uitgebracht over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. [. .] Minstens het eerste deel van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt door het college van burgemeester en schepenen overgenomen in de motivering van de beslissing', (...). Hierdoor alleen al wordt de ruimte voor de toepassing van het gelijkheidsbeginsel vrij beperkt. De ordening op zich en de daaruit voortvloeiende verschillen al naargelang de stedenbouwkundige en ruimtelijke functies die het bestuur wenst verwezenlijkt te zien, beperken op zich reeds de vergelijkbaarheid van de feitelijke situaties. Bovendien beschikken de besturen, vanuit datzelfde oogmerk, over een ruime appreciatiemarge. Tegenover die ruime beoordelingsvrijheid van de overheid staat dan de terughoudendheid van de rechter die zijn visie niet in de plaats kan stellen van die van het bestuur en bijgevolg het toezicht beperkt tot gevallen van kennelijke onredelijkheid. (...)

Het grootste probleem punt in de praktijk ligt in de vergelijkbaarheid van situaties, dé voorwaarde voor de toepassing van het gelijkheidsbeginsel. Wie aanklaagt dat hij op een ongelijke wijze is behandeld moet verwijzen naar vergelijkbare situaties en draagt hiervan de bewijslast. Hij moet concrete gegevens aanbrengen waaruit kan worden afgeleid dat in gelijke of in vergelijkbare omstandigheden aan anderen de vergunning werd gegeven, die aan hem werd geweigerd.

(...)

Van zodra de bestuursoverheid feitelijke omstandigheden, die verband houden met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en die daardoor de situatie van het ene bouwwerk of het ene perceel doen verschillen van het andere, mee in rekening brengt, komen de vergelijkbaarheid en dus de toepasselijkheid van het gelijkheidsbeginsel in het gedrang (...).

Hieruit volgt dat in onderhavig geval de aangevoerde schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet ernstig kan genomen worden.

Vooreerst wijst de verwerende partij op de gevolgen van het door verzoekende partijen ingestelde georganiseerde beroep bij de Bestendige Deputatie in de loop van de maand augustus 1995 waardoor de materiële rechtskracht aan de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 1995 wordt ontnomen, m.a.w. dat de in die beslissing voorkomende vaststelling van rechten of plichten onwerkzaam wordt gemaakt en bovendien geacht wordt uiterlijk 24 augustus 1995 niet meer te bestaan.

Bijgevolg kunnen de verzoekende partijen hun middel geenszins steunen op het feit dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid aan de verzoekende partijen bij beslissing van 25 juni 1995 een verkavelingsvergunning zou geweigerd hebben omwille van een reden die niet zou zijn gehanteerd bij de aflevering van de bouwvergunning aan de familie BOELS bij

beslissing van 9 mei 1996 nu de beslissing van 29 juni 1995 op dit ogenblik geen enkele materiële rechtskracht meer had en zelfs geacht werd niet meer te bestaan.

Uiteraard kan de verwerende partij geenszins gebonden zijn door niet-bestaande beslissingen.

Wat de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partijen betreft, was er op 9 mei 1996 geen enkele bestaande beslissing voor handen; evenwel was een besluitvormingsproces gaande bij de Bestendige Deputatie, die vanaf het instellen van het georganiseerd beroep in de maand augustus 1995 de volledige beslissingsbevoegdheid terzake droeg en dit zowel t.a.v. de legaliteitsaspecten als t.a.v. de opportunitéitsaspecten, en pas op 13 juni 1996 resulteerde in een beslissing, dus meer dan één maand later.

Uiteraard kan de verwerende partij geenszins gebonden zijn door beslissingen die ruim één maand later genomen worden. Inderdaad, de beslissing tot weigering van de verkavelingsvergunning van de verzoekende partijen dient temporeel gesitueerd te worden na de beslissing tot toekenning van de bouwvergunning aan de familie BOELS.

Voor zover dan ook enig gegronnd verweer terzake zou bestaan, quod non, diende dit gevoerd te worden t.o.v. de weigeringsbeslissing van 13 juni 1996 van de Bestendige Deputatie. De verzoekende partijen stelden evenwel in hun laatste memorie tegen deze beslissing geen beroep te hebben ingesteld bij de Vlaamse Regering. Aangezien de wettelijke termijn voor dergelijk beroep bovendien ruim overschreden is, is deze beslissing tevens niet meer aanvechtbaar voor de Raad van State en dient zij bijgevolg als definitief beschouwd te worden.

De schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan dan ook per impossibile aangevoerd worden door de verzoekende partijen nu het door hen opgeworpen vergelijkingspunt, de beslissing tot weigering van een verkavelingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen op 29 juni 1995, eenvoudigweg niet bestond op het ogenblik van de bestreden beslissing, precies bestreden omwille van een vermeende ongelijkheid en/of discriminatie met deze onbestaande beslissing.

Uiteraard kan nooit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet bij het nemen van de hier bestreden beslissing ingeroepen worden nu, bij gebreke aan enig bestaand vergelijkingspunt terzake, elke vergelijkbaarheidstoets onmogelijk is terwijl dit nochtans dé voorwaarde is om het gelijkheidsbeginsel toe te passen.

Bovendien zou elke vergelijkbaarheidstoets, slechts mogelijk voor zover volledige abstractie wordt gemaakt van de gevolgen van het georganiseerd beroep, falen.

Terecht besloot de auditeur tot de niet-vergelijkbaarheid van beide aanvragen nu de bestreden beslissing louter een bouwvergunning toekent betreffende een bestaand perceel van de familie BOELS en geen enkele splitsing van percelen impliceert zodat dit gebied geenszins beschouwd kan worden als 'het gebied waarvoor een globaal verkavelingsplan vereist is' wat ten vroegste mogelijk is vanaf het ogenblik dat de familie BOELS of de daaropvolgende eigenaars van deze percelen een verkavelingsaanvraag indienen. Pas vanaf dit ogenblik zal ook betreffende hun te verkavelen eigendom het ontsluitingsvraagstuk aan de orde zijn.

Inderdaad, daar waar de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partijen onmiddellijk de kwestie van de ontsluiting voor de daaruit voortvloeiende achterpercelen aan de orde brengt, is dit geenszins het geval voor de bouw-aanvraag van het reeds bestaande perceel in onderhavig geval. Pas vanaf het ogenblik dat voor dit perceel een verkavelingsaanvraag ingediend wordt, wat een creatie van op zich bestaande achterpercelen impliceert, dient rekening gehouden te worden met eventuele ontsluitingsmogelijkheden. Zolang dit niet

het geval is, kan dit niet beschouwd worden als gebied waarvoor, precies met het oog op de ontsluitingsproblematiek, een globaal verkavelingsplan vereist is omwille van het feit dat er zolang geen probleem van ontsluiting zal zijn.

Bijgevolg zouden beide aanvragen slechts enigszins vergelijkbaar kunnen zijn van zodra de familie BOELS met zekerheid hun percelen zouden verkavelen, wat uiteraard niet het geval is en a fortiori geenszins door de verzoekende partijen, die hiertoe nochtans de bewijslast dragen, wordt aangetoond.

De verzoekende partijen zijn bovendien weinig genuanceerd wanneer zij in hun laatste memorie op misleidende wijze stellen dat de auditeur het eerste middel ongegrond achtte omdat de redenen die de vergunningverlenende overheden hebben genoopt tot het weigeren van een vergunning aan de verzoekende partijen slechts de ordening beogen van het binnengebied (de achterliggende percelen), en niet van de percelen aan de rand van het blok gevormd door de Brusselsesteenweg, de Biesmansstraat en de Félicéstraat terwijl zij van oordeel zijn dat de toekomstige aansnijding van een binnengebied een probleem is dat niet enkel relevant is voor het verlenen van vergunningen voor achtergelegen percelen maar ook voor percelen aan de rand aangezien deze percelen potentiële toegangen vormen tot het binnengebied.

De auditeur achtte het eerste middel inderdaad ongegrond maar om de reden van de nietvergelijkbaarheid van beide aanvragen nu er bij de bouwaanvraag van de familie BOELS, in tegenstelling tot de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partijen, er geenszins sprake is van een op zich bestaand achterperceel terwijl de vaststelling in de weigeringsbeslissing van 29 juni 1995 van het College van Burgemeester en Schepenen dat 'een globaal verkavelingsplan noodzakelijk is welke een samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied' de ordening van op zich bestaande achterliggende percelen tussen de Brusselsesteenweg, de Biesmansstraat en de Félicéstraat beoogt.

Bijgevolg is het daadwerkelijk criterium van onderscheid tussen beide aanvragen, waardoor een verschillende behandeling van de respectievelijke aanvragen gerechtvaardigd is, 'het ontstaan van op zich bestaande achterpercelen ten gevolge van de ingediende aanvraag' en geenszins 'de ligging in het binnengebied of de rand van het perceel waarop de ingediende aanvraag betrekking heeft'.

Trouwens, de verzoekende partijen gaan er bij het door hen foutief naar voren gebrachte criterium van uit dat de bouwaanvraag van de familie BOELS slechts betrekking heeft op het randgedeelte nu zij in hun laatste memorie uitdrukkelijk stellen dat de auditeur hun eerste middel ongegrond bevond omdat de redenen van de weigeringsbeslissing van 29 juni 1995 slechts de ordening beoogden van het binnengebied terwijl zij van oordeel zijn dat een eventueel probleem van ontsluiting niet enkel relevant is voor dit binnengebied maar tevens voor de randpercelen die potentiële toegangen tot het binnengebied vormen.

Dat deze argumentatie inderdaad gefundeerd is op voormeld foutief uitgangspunt van de verzoekende partijen blijkt onder meer uit het feit dat de bouwaanvraag niet alleen het perceel 661/l maar ook de percelen 661/g en 661/h behelst en dus zowel het rand- als het binnengebied bestrijkt zodat de poging van de verzoekende partijen om via hun laatste memorie door het foutief lezen van een volgens hen onterecht gemaakte differentiatie in het verslag van de auditeur alsnog tot een gegrond eerste middel te besluiten geenszins kan overtuigen en zelfs volledig irrelevant blijkt.

A fortiori ondersteunen de verzoekende partijen hun standpunt door het selectief citeren van de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 juni 1995 aangaande hun verkavelingsaanvraag en de beslissing van de Bestendige Deputatie van 13 juni 1996 betreffende het

georganiseerd beroep hiertegen, alsof het hier gaat om nevenschikkende beslissingen.

Uiteraard blijven de verzoekende partijen op deze wijze manifest in gebreke enige vergelijkbaarheid tussen de betreffende aanvragen aan te tonen.

Ten slotte wijst de verwerende partij er ten overvloede op dat, ook al mocht in onderhavig geval de vergelijkbaarheidstoets doorstaan worden quod non, geenszins tot een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan worden besloten nu het College van Burgemeester en Schepenen in haar beslissing van 9 mei 1996 tot toekenning van een bouwvergunning aan de familie BOELS wel degelijk rekening heeft gehouden met een mogelijke ontsluitingsproblemen in de toekomst door in deze bouwvergunning uitdrukkelijk de volgende voorwaarde op te nemen:

‘(...)

5. De minimale afstand van 3,0 m t.o.v. de linkse scheidingslijn dient op strikte wijze te worden gerespecteerd.

(...)

Uiteraard kan niet ernstig betwist worden dat deze zone van 3 meter breed voldoende ontsluitingsmogelijkheden langs de percelen van de familie BOELS laat, voor zover dit nodig mocht blijken.

De door verzoekende partijen aangevoerde schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en het hierin vervatte gelijkheidsbeginsel dient dan ook als manifest ongegrond afgewezen te worden.

Verder voeren de verzoekende partijen in het eerste middel de schending aan van het adagium patere legem quam ipse fecisti, dat inhoudt dat de overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren. De verwerende partij wijst er op dat het Hof van Cassatie in haar arrest van 25 februari 1991 (...) oordeelde dat de uitdrukking patere legem quam ipse fecisti een rechtsspreuk is en geen algemeen rechtsbeginsel en dat de miskenning van een zodanige rechtsspreuk alleen dan aanleiding geeft tot cassatie als daardoor een wets- of verordeningsbepaling, waarin zij is neergelegd, wordt geschonden. Dit gegeven indachtig ziet de verwerende partij niet in hoe een eventuele miskenning van de inhoud van een rechtsspreuk een ernstig rechtsmiddel zou kunnen inhouden.

Ook bij de beoordeling van dit onderdeel van het door de verzoekende partijen aangevoerde eerste middel kan verder verwezen worden naar de gevolgen van het georganiseerd beroep bij de Bestendige Deputatie waardoor de verzoekende partijen hun middel geenszins kunnen steunen op het feit dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid aan deze verzoekende partijen een verkavelingsvergunning zou geweigerd hebben op grond van een vermeende regel of beleid vervat in deze weigeringsbeslissing van 29 juni 1995 die niet zou gehanteerd zijn bij de beoordeling van een bouwaanvraag van de familie BOELS bij beslissing van 9 mei 1996 nu de voormelde beslissing van 29 juni 1995 op dit ogenblik geen enkele materiële rechtskracht meer had en zelfs geacht werd niet meer te bestaan.

Uiteraard dient de verwerende partij in haar beslissing geen vermeende regels of vermeend beleid aan te houden die zouden vervat liggen in niet-bestaande beslissingen.

De verwerende partij kan inderdaad geenszins gebonden zijn door niet-bestaande beslissingen, a fortiori door beslissingen die ruim één maand later genomen worden, zoals de beslissing tot niet-inwilliging van het georganiseerd beroep van de Bestendige Deputatie van 13 juni 1996, temporeel inderdaad te situeren ná de beslissing tot toekenning van de bouwvergunning aan de familie BOELS.

Bovendien dient de verwerende partij, voor zover al over enig beleid of, a fortiori, over uitgevaardigde rechtsregels sprake zou zijn quod non, te wijzen op haar consequent handelen terzake. Zo weigerde de verwerende partij

systematisch (o.a. ook aan de familie BOELS bij beslissing van 11 januari 1979 en aan F. ROOSE bij beslissing van 21 december 1978) een verkavelingsvergunning af te leveren met betrekking tot het gebied gelegen tussen de Biesmansstraat, de Félicéstraat en de Brusselsesteenweg, telkens in afwachting van een globale oplossing voor de ordening van het diepergelegen gebied. Daarentegen werden telkens wel bouwvergunningen uitgereikt. Zo is de bestreden beslissing louter het resultaat van een nieuwe aanvraag aangezien de identiek uitgereikte bouwvergunning bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen 6 oktober 1994 vervallen was wegens het niet aanvangen van de werken binnen het jaar na de afgifte van deze vergunning. Tegen deze eerste bouwvergunning werd weliswaar geen vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging noch een beroep tot nietigverklaring ingesteld.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet ernstig de schending van het adagium *patere legem quam ipse fecisti* aanvoeren; dit onderdeel van het middel is zonder meer ongegrond.

Ten slotte voeren de verzoekende partijen in het eerste middel de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991 aan. Het doel van deze wet werd door de indiener van het wetsvoorstel dat eraan ten grondslag lag als volgt verwoord:

‘De bestuurde wordt door de motivering niet alleen in kennis gesteld van de redenen die eraan ten grondslag liggen aan de bestuurshandeling, maar hij krijgt bovendien de mogelijkheid om met kennis van zaken een gesprek aan te gaan met het bestuur dat de handeling heeft verricht teneinde de beslissing eventueel om te buigen. In geval van beroep kan de verzoeker die de motivering van een bestreden handeling kent, beter zijn rechtsmiddelen voorbereiden. En tot slot is de motivering een waarborg dat de zaak op een ernstige en onpartijdige wijze zal worden onderzocht’ (...).

Artikel 2 van de formele motiveringswet bepaalt expliciet dat een bestuurshandeling uitdrukkelijk moet worden gemotiveerd. Dit houdt in dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf moeten terug te vinden zijn. De wetgever heeft tot doel gehad de burger in de mogelijkheid te stellen om terzelfder tijd kennis te nemen van de beslissing en van de motieven in rechte en in feite waarop zij is gegrond.

De motivering dient tevens afdoende te zijn. Dit betekent dat de motivering de bestuurde in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens in concreto de beslissing genomen is. Dit sluit in dat de motivering in rechte en in feite evenredig moet zijn aan het belang van de genomen beslissing en dat de aangehaalde motieven moeten volstaan om de beslissing te dragen.

De verwerende partij ziet niet in hoe de voormelde regels in de bestreden beslissing zouden geschonden zijn. Door niet te motiveren waarom de weigeringsgrond die ingeroepen werd bij de beslissing van 29 juni 1995 tot weigering van de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen niet aangewend werd in de bestreden beslissing van 9 mei 1996?

In dit geval kan alvast verwezen worden naar de voormelde gevolgen van het effectief instellen van een georganiseerd hoger beroep.

Uiteraard dient de verwerende partij niet te motiveren waarom zij de weigeringsgrond van een niet bestaande beslissing niet ingeroepen heeft in de bestreden beslissing.

Bovendien is een beslissing afdoende gemotiveerd van zodra de determinerende motieven voor het besluit worden aangeduid (...). Het is niet vereist dat de beslissing elk bezwaar tegen bv. een bouwvergunning zou weerleggen (...). Zo ook is de minister als hij uitspraak doet als orgaan van actief bestuur er evenmin toe gehouden alle door de aanvrager gevoerde

argumenten te beantwoorden; dan kan hij volstaan met in zijn beslissing duidelijk aan te geven door welke redenen zij is verantwoord (...). Dit geldt ook voor de beslissingen die genomen worden na een georganiseerd administratief beroep (...), zoals voor de beslissingen van de Bestendige Deputatie wanneer zij over een bouwberoep uitspraak doet. Ook zij is niet gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Zij kan volstaan aan te geven welke, met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen, haar beslissing verantwoorden.

De door de verzoekende partijen aangevoerde schending van dit onderdeel van het eerste middel is bijgevolg tevens manifest ongegrond”.

3.1.2. Beoordeling

3.1.2.1. Op 29 juni 1995 werd de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partijen door de verwerende partij geweigerd op grond van volgende motieven:

“Het door de verkaveling gevormd achterliggend perceel is hoofdzakelijk gelegen in een kernvormig landelijk woongebied.

Teneinde evenwel de toekomstige ordening en aanleg van het gebied niet in het gedrang te brengen is vooreerst een globaal verkavelingsplan noodzakelijk welke een samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied. Derhalve kan het ingediende voorstel niet aanvaard worden”.

3.1.2.2. Volgens de verzoekende partijen had de verwerende partij dit weigeringsmotief ook moeten hanteren bij de, in casu, gevraagde bouwvergunning en was de verwerende partij gebonden door de door haar voordien genomen beslissing en beleid.

3.1.2.3. Het verkavelingsontwerp waarnaar de verzoekende partijen verwijzen voorziet in het opsplitsen van één perceel in twee loten, waarvan lot 1 een achterliggend perceel vormt.

De vaststelling in de weigeringsbeslissing van 29 juni 1995 van het college van burgemeester en schepenen dat “een globaal verkavelingsplan noodzakelijk is welke een samenhangende stedenbouwkundige oplossing voorstelt voor het betrokken gebied” beoogt de ordening van op zich bestaande achterliggende percelen tussen de Brusselsesteenweg , de Biesmansstraat en de Felicestraat.

In tegenstelling tot het verkavelingsontwerp is er bij de voorliggende bouwaanvraag geen sprake van een op zich bestaand achterperceel.

De bouwaanvraag heeft betrekking op het perceel nr. 661/l, 661/g en 658/g. De inplanting van het appartementsgebouw situeert zich op de percelen

nrs. 661/l en g die onmiddellijk palen aan de Biesmansstraat. Het perceel 658/g wordt niet afgesplitst van de twee andere percelen.

Beide aanvragen kunnen dus niet vergeleken worden.

De verzoekende partijen gaan er dus verkeerdelijk van uit dat de verwerende partij de voorliggende aanvraag had dienen te weigeren om dezelfde weigeringsmotieven als aangewend in de beslissing tot weigering van de verkavelingsvergunning en dat zij om die reden in het bestreden besluit minstens had moeten motiveren waarom zij in voorliggend geval afwijkt van dit beleid.

Het eerste middel is niet gegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Standpunt van de partijen

3.2.1.1. De verzoekende partijen zetten hun tweede middel als volgt uiteen in hun verzoekschrift:

“Tweede middel, genomen uit de schending van de artikelen 45 en 46 van de Stedebouwwet,

doordat een bouwvergunning wordt verleend volgens de procedure van artikel 46 van de Stedebouwwet wegens het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel, gelegen in een door de Koning goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg,

terwijl nu de bouwaanvraag niet aan dit Bijzonder Plan Aanleg werd getoetst, maar aan het recentere Algemeen Plan van Aanleg, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 juli 1984, de procedure van artikel 46 geen toepassing kon vinden.

TOELICHTING

Artikel 46 van de Stedebouwwet kan enkel toepassing vinden wanneer voor het gebied waarin het bouwperceel ligt een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg of een niet vervallen verkavelingsvergunning bestaat die planmatige norm is waaraan het bouwplan dient te worden getoetst.

Te dezen bestaat er een recent en goedgekeurd Algemeen Plan van Aanleg waaraan de bouw- en verkavelingsvergunningen worden getoetst, en dit met voorrang op het Bijzonder Plan van Aanleg d.d. 5 juli 1956.

Derhalve kan de procedure van artikel 46 van de Stedebouwwet niet worden gevolgd voor het verlenen van een bouwvergunning”.

3.2.1.2. De verwerende partij antwoordt hierop wat volgt:

“(…)

Het tweede middel van verzoekende partijen faalt;

Dat immers verzoekers stellen dat de vergunning, uitgereikt aan de familie BOELS, diende te worden getoetst aan het algemeen plan van aanleg, dat van recenter datum is dan het bijzonder plan van aanleg (BPA-kern) op grond van het welk de bouwvergunning afgeleverd werd;

Dat het arrest (...) stelt dat later vastgestelde hogere plannen voorrang hebben op eerder vastgestelde lagere plannen van aanleg en dat de bepalingen van de lagere plannen, die strijdig zijn met deze van de later vastgestelde hogere plannen, van rechtswege door dit hoger plan opgeheven worden;

Dat anderzijds de bepalingen van het BPA kern, die niet strijdig zijn met deze van het algemeen plan van aanleg, niet als opgeheven beschouwd kunnen worden en dan ook verder als rechtsgeldige basis beschouwd kunnen worden bij de afhandeling bij bouwaanvragen;

Dat in casu de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg niet afwijken van deze van het algemeen plan van aanleg en de afgifte in het kader van artikel 46 van de Wet van 29 maart 1962 dan ook gerechtvaardigd is;

Dat deze stelling, zowel impliciet als expliciet, bijgetreden wordt door het bestuur van stedenbouw, aangezien de bestreden bouwvergunning door deze toezichthoudende overheid niet geschorst werd omwille van onwettelijkheid;

Dat het tweede middel dan ook faalt”.

3.2.1.3. De verzoekende partijen repliceren hierop het volgende:

“Nopens dit tweede middel stellen zowel de verwerende als de tussenkomen- de partijen dat dit ongegrond zou zijn omdat de bepalingen van het A.P.A. (M.B. van 19 juli 1984) als hogere rechtsnorm niet strijdig zouden zijn met de bepalingen van het B.P.A. (K.B. van 5 juli 1956), zodat - in overeenstemming met het arrest (...) - de vergunningsaanvraag geldig kon worden getoetst aan het voormelde B.P.A. ‘Kern’.

De tegenpartij stelt uitdrukkelijk dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen B.P.A. en A.P.A.

Nochtans kan nuttig worden verwezen naar de weigeringsbeslissing die de tegenpartij op 29 juni 1995 nam nopens een verkavelingsaanvraag ingediend door verzoekers. De tegenpartij stelt in deze beslissing, dat:

‘Het terrein is volgens het Algemeen Plan van Aanleg (M.B. van 19.07.1984) deels gelegen in het woongebied, kern van de bebouwde kom en deels in het woongebied met landelijk karakter. Het perceel is eveneens gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg ‘Kern’ (K.B. 05.07.1956). Aangezien de stedenbouwkundige zonering volgens het B.P.A. strijdig is met deze van het A.P.A. heeft het A.P.A. voorrang op het B.P.A. (...)’

Het middel is dan ook gegrond”.

3.2.1.4. De tussenkomen- de partijen voeren het volgende aan:

“In een tweede middel voeren beroepers de schending aan van artikel 43 en 44 van de gecoördineerde Stedenbouwwet.

De bestreden vergunning werd door de gemeente Hoeilaart afgeleverd conform artikel 44 van de gecoördineerde Stedenbouwwet, en dit omdat de percelen met betrekking tot dewelke de bouwvergunning werd aangevraagd gelegen is in een nog steeds van kracht zijnde BPA, namelijk het BPA ‘kern’ dd. 5 juli 1956.

Beroepers beweren in het tweede middel dat ondanks het bestaan van dit BPA de vergunning niet conform artikel 44 van de gecoördineerde Stedenbouwwet kon worden afgeleverd, vermits er met betrekking tot de desbetreffende percelen eveneens een APA van kracht is van recentere datum, zodat de bouwaanvraag aan dit APA dient te worden getoetst, er bijgevolg geen rekening zou dienen gehouden te worden met het BPA en artikel 44 van de gecoördineerde Stedenbouwwet niet van toepassing is.

Dit middel faalt volledig.

In tegenstelling tot de diepergelegen gronden in het gebied tussen Biesmansstraat en Brusselsesteenweg, zijn de gronden waarop de bestreden vergunning betrekking heeft zowel volgens het oude BPA als volgens het recentere APA gelegen in de kern van de bebouwde kom, zodat de voorschriften van deze plannen van aanleg niet met elkaar in tegenspraak zijn.

Uit de leer van het arrest (...) kan immers worden afgeleid dat een later plan van aanleg van hogere orde een vroeger plan van aanleg van lagere orde slechts teniet doet voor zover de bepalingen van dit latere plan tegenstrijdig zijn met de bepalingen van het vroegere plan.

Nu zowel volgens het APA als volgens het BPA de terreinen waarop de bouwvergunning slaat, gelegen zijn in de kern van het woongebied, heeft het vroegere BPA door de totstandkoming van dit nieuwere APA zijn rechtskracht niet verloren, en blijft het van kracht.

Vermits het ter plaatse toepasselijke BPA nog steeds van kracht is, heeft de gemeente volledig terecht toepassing gemaakt van artikel 46 van de Stedebouwwet”.

3.2.1.5. In hun laatste memorie voegen de verzoekende partijen hieraan nog het volgende toe:

“De verzoekende partij stelt vast dat op geen enkel ogenblik wordt gemotiveerd waarom de vergunning niet in strijd is met het B.P.A.. Het B.P.A. wordt wel vermeld in de aanhef van de bestreden beslissing, maar inhoudelijk wordt er niet aan dit B.P.A. getoetst.

Het middel is dan ook gegrond”.

3.2.1.6. De verwerende partij repliceert hierop tot slot:

“(…)

Bovendien zijn in tegenstelling tot de diepergelegen gronden in het gebied tussen de Biesmansstraat en de Brusselsesteenweg, de gronden waarop de bestreden beslissing betrekking heeft zowel volgens het oude B.P.A. als volgens het recentere A.P.A. gelegen in de kern van de bebouwde kom, zodat de voorschriften van deze plannen van aanleg niet met elkaar in tegenspraak zijn zodat, conform de leer van het arrest (...) waarin gesteld wordt dat een later plan van aanleg van een hogere orde een vroeger plan van lagere orde slechts teniet doet voor zover de bepalingen van dit plan tegenstrijdig zijn met de bepalingen van het vroegere plan, het ter plaatse toepasselijke B.P.A. nog steeds van kracht is en de verwerende partij bijgevolg volledig terecht toepassing gemaakt van artikel 46 van de Stedenbouwwet.

Ten slotte is de ultieme poging tot verweer van de verzoekende partijen in hun laatste memorie niet ernstig wanneer zij van oordeel zijn dat er niet inhoudelijk aan het B.P.A. werd getoetst terwijl er in de overwegingen (Overwegende dat ...) van de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar verwezen werd.

Ook de stelling dat de verwerende partij op geen enkel ogenblik zou motiveren waarom de vergunning niet in strijd is met het B.P.A. kan niet overtuigen nu, enerzijds, de formele motivering op positieve wijze dient te gebeuren (...) en het, anderzijds, volstaat dat de door de verwerende partij gegeven motivering afdoende is (Cf. supra). De verzoekende partijen laten overigens zelf na enige strijdigheid met het B.P.A. aan te halen.

Het tweede middel dient dan ook minstens ongegrond verklaard te worden”.

3.2.2. Beoordeling

3.2.2.1. Op de eerste plaats stellen de verzoekende partijen dat de bouw-aanvraag niet getoetst werd aan het bijzonder plan van aanleg “Kern”. Deze stelling wordt verder niet verduidelijkt door de verzoekende partijen.

3.2.2.2. Uit de bestemmingsvoorschriften van het betrokken perceel blijkt het volgende:

1. Op de inplantingsplaats van het appartementsgebouw (perceel nr. 661/l) is volgens het bij koninklijk besluit van 5 juli 1956 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Kern”, een strook voorzien “binnen dewelke woningen, handelshuizen en soortgelijke toegelaten worden in aaneengesloten, half-open en open bebouwing” (art. 2).
2. Heel het betrokken perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.
3. Een deel van het perceel (zijnde nrs. 661/l en h) liggen volgens het algemeen plan van aanleg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 juli 1984, in “woongebied, kern van de bebouwde kom”, perceel 658/g ligt volledig in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel waarop het appartementsgebouw wordt opgetrokken is dus zowel volgens het bijzonder plan van aanleg “Kern” als volgens het recentere algemeen plan van aanleg gelegen in de kern van de bebouwde kom. Met betrekking tot het betrokken perceel zijn de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg niet strijdig met deze in het algemeen plan van aanleg waardoor de voorliggende aanvraag diende getoetst te worden aan het bijzonder plan van aanleg “Kern”.

De vergunning kon bijgevolg verleend worden met toepassing van artikel 46 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing.

Het tweede middel is niet gegrond.

3.3. Derde middel

3.3.1. Standpunt van de partijen

3.3.1.1. De verzoekende partijen voeren als derde middel het volgende aan:

“Derde middel, genomen uit de schending van artikel 46 van de Stedebouw-wet, van artikel 19, laatste lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991,

doordat zonder enige redengeving een bouwvergunning wordt verleend voor een appartementsgebouw dat naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid het achtergelegen gedeelte van de te bebouwen kadastrale percelen en het aangrenzend perceel al te zeer zal insluiten om nog een bebouwbaar perceel te zijn met voldoende toegang tot de openbare weg,

terwijl de overheid die een vergunning verleent in redelijkheid niet tot de conclusie kan komen dat het beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening om een eigenaar van een reeks gronden een appartementsgebouw te laten optrekken waardoor het hem toebehorende achtergelegen gebiedsdeel niet meer of niet meer voldoende over zijn eigendom ontsloten is naar de voorliggende openbare weg, en derhalve voor dit achtergelegen gebiedsdeel een uitweg over andermans eigendom zal dienen te nemen,

en terwijl de overheid in elk geval haar beslissing op dit punt afdoende had dienen te motiveren door opname van de motieven in de beslissing zelf.

TOELICHTING

Het valt niet te begrijpen hoe een overheid met kennis van zaken rechtmatig een vergunning kan verlenen aan een grondeigenaar om het achterste gedeelte van zijn eigendom, dat een bouwperceel zou moeten blijven, af te sluiten van de openbare weg. Dit is nog minder te begrijpen wanneer diezelfde overheid er klaarblijkelijk van uitgaat dat een derde - te dezen de verzoekers - een uitweg zullen verlenen. Via het aanlegplan dat zij moeten opmaken om een verkavelingsvergunning te bekomen voor de verkoop van het achterste gedeelte van hun bouwgrond zullen zij verplicht worden om die uitweg af te staan”.

3.3.1.2. De verwerende partij antwoordt hierop wat volgt:

“(…)

Ook dit derde middel van verzoekende partijen faalt;

Dat verzoekers immers stellen dat er zonder enige redengeving een vergunning afgeleverd werd die naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid het achtergelegen gedeelte van de te bebouwen kadastrale percelen en het aangrenzend perceel al te zeer zal insluiten om nog een bebouwbaar perceel te zijn met voldoende toegang tot de openbare weg;

Dat dit middel niet kan geput worden uit de bestreden bouwvergunning;

Dat het middel geen feitelijke noch juridische grondslag heeft;

Dat nergens uit de vergunning of de stukken van het vergunningsdossier blijkt dat, zoals verzoekende partijen beweren, de bestreden bouwvergunning zou zijn verleend op een plaats die naar het beweerde oordeel van de gemeente, de achtergelegen plaatsen te zeer zou insluiten en deze plaatsen onbebouwbaar zou maken;

Dat nergens uit de vergunning of de stukken van het vergunningsdossier blijkt dat zulks het geval zou zijn;

Dat uit de verkavelingsweigeringen door de gemeente blijkt dat de gemeente consequent een gedeeltelijke ontsluiting van verkaveling van de dieper gelegen percelen heeft geweigerd, mits zij met betrekking tot deze ontsluiting in het kader van een goede ruimtelijke ordening een globale oplossing verkoos voor heel dit gebied;

Dat uit de situatie ter plaatse bovendien duidelijk blijkt dat de mogelijkheid om in geval van volledige verkaveling toegang te nemen tot de openbare weg volledig openligt;

Dat deze toegang voor het gehele gebied kan worden aangelegd, zowel over perceel sectie B nr. 624 U, eigendom van Raymond DE ROOSE, naar de Biesmansstraat parallel met de reeds bestaande Panoramalaan, als over perceel nr. 636 M naar de Brusselsesteenweg langs voetweg nr. 45, eigendom van verzoekende partijen;

Dat uit de plaatselijke situatie derhalve maar al te duidelijk blijkt dat door het verlenen van de bouwvergunning de toegang tot de achtergelegen gebieden helemaal niet onmogelijk wordt gemaakt, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren;

Dat hierbij dient opgemerkt te worden dat verzoekende partijen de toegang tot de achtergelegen gebieden via het gedeelte van de Biesmansstraat waarvoor de bestreden vergunning is afgeleverd zelf hebben tegengewerkt, door het als bouwgrond verkopen van de percelen gekend onder sectie B nr. 657 a en 653 c aan de heer VAN BINNENBEEK, nu zij door deze verkoop hun overige eigendommen volledig van de uitweg tot dat gedeelte van de Biesmansstraat hebben afgesloten;

Dat het perceel waarvoor de bouwvergunning is afgeleverd, volledig ligt tussen bebouwde percelen en volgens elk van toepassing zijnd plan van aanleg, in het woongebied, zodat het bebouwen van dit perceel helemaal niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, te meer omdat de ontsluiting van de dieper gelegen gebieden hierdoor geenszins in het gedrang komt;

Dat de bewering van verzoekende partijen, als zouden zij verplicht zullen zijn bij het aanlegplan dat zij voor de verkaveling van een dieper gelegen gronden zullen moeten opmaken, uitweg te verlenen voor de dieper gelegen percelen van Raymond DE ROOSE, niet alleen door geen enkel stuk gestaafd wordt, doch bovendien kan mevrouw Raymond DE ROOSE in geval van verkaveling van haar percelen over haar eigendom toegang nemen tot de openbare weg;

Dat de bewering als zouden verzoekende partijen ‘verplicht’ zijn een uitweg af te staan, dan ook volledig onwaar is;

Dat het College van Burgemeester en schepenen van Hoeilaart nooit geponeerd heeft dat de eigendom van de heer en mevrouw BOELS zou moeten ontsloten worden via de eigendom van verzoekende partijen, meer bepaald via de Brusselsesteenweg, zoals ten onrechte wordt voorgehouden;

Dat een dergelijke uitweg daarenboven hetzij een volledige verlegging van voetweg nr. 45 - die opgenomen is in de Atlas der Buurtwegen van 1842, zou vereisen, hetzij een kruising van deze voetweg;

Dat deze voetweg paalt aan meerdere percelen en meerdere eigendommen;

Dat de stelling van verzoekende partijen dan ook louter speculatief is en enkel kan beoordeeld worden in het licht van een potentiële latere verkavelingsaanvraag, in te dienen door de familie BOELS;

Dat dergelijke verkavelingsaanvraag niet voorligt;

Dat een dergelijke nieuwe aanvraag inderdaad aan dezelfde beoordelingsvoorwaarden zal dienen onderworpen te worden als het verkavelingsdossier van verzoekers destijds;

Dat terzake nog kan verwezen worden naar een verkavelingsaanvraag van de familie BOELS, ingediend op 7 april 1978;

Dat deze aanvraag eveneens betrekking had op een achtergelegen perceel, toebehorend aan de familie BOELS;

Dat deze aanvraag werd geweigerd in zitting van 11 januari 1979, op grond van het feit dat dit voorstel de latere aanleg van een wijk kon hinderen;

Dat het gelijkheidsbeginsel door het College van Burgemeester en Schepenen dan ook gerespecteerd wordt, waar het de behandeling van de verkavelingsaanvragen met betrekking tot achterin gelegen percelen betreft, en dat een gebrek aan motivering, dan ook niet door verzoekende partijen kan worden staande gehouden”.

3.3.1.3. De verzoekende partijen repliceren hierop wat volgt:

“Bij de bespreking van het eerste middel bleek reeds de contradictie in het verweer van tegenpartij, waar zij enerzijds stelt dat nergens blijkt dat met de bestreden beslissing een bouwvergunning verleend wordt op een plaats die de verdere ontsluiting van het achtergelegen gebied onmogelijk maakt, doch anderzijds er meteen aan toevoegt dat in geval van volledige verkaveling de toegang tot de openbare weg volledig openligt via ofwel perceel 624, ofwel de percelen van verzoekers.

Vervolgens stelt tegenpartij - in gelijke mate een contradictie - dat zij consequent zelfs maar een gedeeltelijke ontsluiting van de binnengelegen percelen heeft geweigerd, terwijl de bestreden beslissing, precies een deel van de ingesloten gebieden betreft (perceel 658 g).

Immers, tegenpartij kan moeilijk enerzijds stellen dat een verkavelingsvergunning aan verzoekers (en eventuele anderen) wordt geweigerd omdat de binnenpercelen nog niet het voorwerp uitmaakten van een algemene ordening, en anderzijds voor een deel van diezelfde binnenpercelen (namelijk het perceel 658g van de familie Boels) een bouwvergunning verlenen.

Overigens kan ook nuttig worden verwezen naar het gegeven dat de tegenpartij op 14 mei 1993 aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundig attest afleverde nopens een geplande verkaveling op de percelen 657 a en 653 b.

Het betreft hier twee zogenaamde 'binnenpercelen', die ondertussen daadwerkelijk werden verkaveld en bebouwd.

Ook het derde middel is derhalve gegrond”.

3.3.1.4. De tussenkommende partijen antwoorden het volgende:

“Beroepers putten een derde middel uit de schending van artikel 44 van de gecoördineerde Stedebouwwet en artikel 19 in fine van het inrichtings-KB dd. 28 december 1972.

Beroepers roepen dit middel in omdat zij van oordeel zijn dat de gemeente een bouwvergunning afleverde in strijd met wat zijzelf als goede ruimtelijke ordening beoordeelt.

De bouwvergunning zou immers zijn verleend op een plaats die naar het beweerde oordeel van de gemeente de achtergelegen plaatsen te zeer insluit en deze plaatsen onbebouwbaar zou maken.

Nergens uit de vergunning of de stukken van het vergunningsdossier blijkt zulks het geval te zijn. Uit de twee verkavelingsweigeringen door de gemeente zoals in het feitenrelaas aangehaald blijkt enkel dat de gemeente in het verleden consequent een gedeeltelijke ontsluiting van verkaveling van de dieper gelegen percelen heeft geweigerd, vermits zij met betrekking tot deze ontsluiting in het kader van een goede ruimtelijke ordening een globale oplossing verkoos voor heel dit gebied.

Uit de situatie ter plaatse blijkt bovendien duidelijk dat de mogelijkheid om in geval van volledige verkaveling toegang te nemen tot de openbare weg volledig openligt. Deze toegang kan voor het gehele gebied zowel worden aangelegd over perceel Sectie B nr. 624 u, eigendom van eerste verzoekster tot tussenkomst, naar de Biesmansstraat parallel met de reeds bestaande Panoramalaan, als over perceel nr. 636 m naar de Brusselsesteenweg langs voetweg nr. 45, eigendom van beroepers.

Uit de plaatselijke situatie blijkt maar al te duidelijk dat door het verlenen van de bouwvergunning de toegang tot de achtergelegen gebieden helemaal niet onmogelijk wordt gemaakt, in tegenstelling tot wat beroepers beweren.

Hierbij dient opgemerkt dat beroepers de toegang tot de achtergelegen gebieden via het gedeelte van de Biesmansstraat waarvoor de bestreden vergunning is afgeleverd zelf hebben tegengewerkt, door het als bouwgrond verkopen van de percelen gekend onder Sectie B nr. 657 a en 653c aan de heer Van Binnenbeek, nu zij door deze verkoop hun overige eigendommen volledig van de uitweg tot dat gedeelte van de Biesmansstraat hebben afgesloten.

Het perceel waarvoor de bouwvergunning is afgeleverd ligt volledig tussen bebouwde percelen en volgens elk van toepassing zijnd plan van aanleg in het woongebied, zodat het bebouwen van dit perceel helemaal niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, te meer omdat de ontsluiting van de diepergelegen gebieden hierdoor geenszins in het gedrang komt.

Beroepers beweren in de toelichting van het derde middel volledig ten onrechte dat zij verplicht zullen zijn bij het aanlegplan dat zij voor de verkaveling van hun diepergelegen gronden zullen moeten opmaken uitweg te voorzien voor de diepergelegen percelen van eerste verzoekster tot tussenkomst. Niet alleen wordt deze bewering door geen enkel stuk gestaafd, bovendien kan eerste verzoekster tot tussenkomst in geval van verkaveling van haar percelen over haar eigendom toegang nemen tot de openbare weg. De bewering als zouden zij 'verplicht' zijn een uitweg af te staan is dan ook volledig onwaar.

Het derde middel is dan ook volledig ongegrond”.

3.3.1.5. In hun laatste memorie voegen de verzoekende partijen hieraan nog het volgende toe:

“Voor dit middel kan worden verwezen naar hetgeen gesteld wordt in het eerste middel. Het perceel waarop het appartementsgebouw wordt geplaatst maakt, voor wat de achterzijde betreft, deel uit van het binnengebied, waarvoor er eerst een globale ordening moet komen alvorens belangrijke ingrepen kunnen worden toegestaan.

Indien de auditeur van mening is dat de verdere verkaveling van deze percelen hypothetisch is, moet worden gezegd dat deze hypothese van een verdere verkaveling klaarblijkelijk niet zo hypothetisch is wanneer de verzoekende partijen een vergunning aanvragen voor een gedeeltelijke ontsluiting. Men weigert de vergunning aan de verzoekende partij:

‘gezien niet met zekerheid kan gesteld worden of een goede stedenbouwkundige ordening voor de rest van het binnengebied gevrijwaard blijft.’

Wanneer het de percelen van de verzoekende partijen betreft, wenst de overheid wel rekening te houden met de hypothese van een verdere verkaveling, zelfs van de gronden van de tussenkomende partij. Wanneer de tussenkomende partijen een vergunning aanvragen, zou het te hypothetisch zijn om zelfs maar rekening te houden met de verdere verkaveling van de percelen van de aanvragers.

Het moet hierbij worden opgemerkt dat de verzoekende partijen niet beweren dat de vergunning verplicht moest worden geweigerd omwille van die ontsluitingsproblematiek. Wel stellen de verzoekende partijen dat deze ontsluitingsproblematiek in de motivering aan bod had moeten komen. Op die wijze hadden de verzoekende partijen kunnen weten waarom de afsluiting van het binnengebied werd toegestaan.

Indien de verwerende partij bij voorbeeld in haar motivering had gesteld dat de aanvragers de verdere verkaveling van deze achtergelegen percelen niet beogen (m.a.w. dat deze verdere verkaveling slechts een hypothese is), dan had zij de verzoekende partijen in de gelegenheid gesteld hiermee rekening te houden bij de ontsluiting van hun eigen percelen.

Het middel is dan ook gegrond”.

3.3.1.6. De verwerende partij repliceert hierop wat volgt:

“(…)

De auditeur stelt terecht dat de verzoekende partijen ook dit middel opbouwen rond de hypothese dat de familie BOELS het onderdeel nr. 658/g, dat deel uitmaakt van de bestreden beslissing, als een afzonderlijk bouwperceel zullen willen aanwenden, dat hiervoor een verkavelingsvergunning zal aangevraagd worden, dat op dat ogenblik zal vastgesteld worden dat verzoekers geen afdoende ontsluiting tot een openbare weg zouden hebben (wat volkomen onjuist is) en dat, om hieraan te verhelpen, verzoekers verplicht zullen zijn om over hun perceel een uitweg af te staan.

Zo komt de auditeur tot de stelling dat men bezwaarlijk kan aannemen dat een vergunningverlenende overheid manifest onredelijk handelt door deze hypothesen niet bij de beoordeling van de bouwvergunning te betrekken. Meer stelt zij zich nog de vraag of een vergunningverlenende overheid in alle redelijkheid de bouwaanvraag van de familie BOELS had kunnen weigeren. De auditeur besluit dan ook terecht tot de ongegrondheid van dit derde middel.

De verzoekende partijen pogen dit alsnog in hun laatste memorie te weerleggen door te stellen dat ook de verdere verkaveling van de percelen van de verzoekende partijen ten gevolge van hun verkavelingsaanvraag even hypothetisch zou zijn als ten gevolge van de bouwaanvraag, terwijl dit door de auditeur slechts voor het laatste geval wordt aanvaard.

Deze poging tot verweer van de verzoekende partijen kan uiteraard niet ernstig genomen worden; stellen dat de verdere verkaveling van percelen ten gevolge van een verkavelingsaanvraag als hypothetisch dient beschouwd te worden, impliceert immers de volledige abstractie van de gevolgen van een verkavelingsvergunning.

Bovendien gaan de verzoekende partijen zelf stellen dat de bestreden beslissing niet diende geweigerd te worden omwille van de eventuele ontsluitingsproblematiek maar dat deze ontsluitingsproblematiek wel in de motivering van de bestreden beslissing aan bod diende te komen zodat zij zouden kunnen weten waarom de afsluiting van het binnengebied werd toegestaan.

De verwerende partij zou hoegenaamd niet weten op basis van welke grondslag zij hiertoe gehouden zou zijn.

Op basis van de Motiveringswet van 29 juli 1991 is zij er slechts toe gehouden de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen uitdrukkelijk in de beslissing te vermelden.

Nu er in kwestie geen ontsluitingsprobleem voortvloeit uit de bestreden beslissing aangezien de facto de mogelijkheid tot ontsluiting via de percelen

van de familie BOELS ongewijzigd bleef, is dit uiteraard geen juridische of feitelijke overweging die aan de grondslag van de beslissing zou kunnen liggen.

De verwerende partij is dan ook niet gehouden tot de opname ervan in de motivering van de bestreden beslissing.

Ook het derde middel dient bijgevolg als ongegrond beoordeeld te worden”.

3.3.2. Beoordeling

3.3.2.1. Het derde middel werd in het verzoekschrift opgebouwd vertrekkende van de hypothese dat een bouwvergunning wordt verleend voor een appartementsgebouw dat “naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid het achtergelegen gedeelte van de te bebouwen kadastrale percelen en het aangrenzend perceel al te zeer zal insluiten om nog een bebouwbaar perceel te zijn met voldoende toegang tot de openbare weg”.

3.3.2.2. Deze hypothese wordt in het middel niet aannemelijk gemaakt. Uit de bespreking van het eerste middel is daarentegen gebleken dat de verwerende partij er geenszins van uitging dat het achterliggende perceel wordt afgesplitst van de overige percelen.

Vermits het middel vertrekt uit niet bewezen hypothesen kan het niet worden aangenomen.

3.3.2.3. Het derde middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen voor de helft ten laste van de nalatenschap van de eerste verzoeker, en voor de helft ten laste van de tweede verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 223,11 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vier juni 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.