

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 64.586 van 18 februari 1997
in de zaak A. 63.459/X-6863.**

In zake : 1. Yves VAN SCHOOOTE,
2. Baudouin VAN SCHOOOTE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. Taelman,
kantoor houdende te GENT,
Coupure 5.

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 Yves VAN SCHOOOTE en Baudouin VAN SCHOOOTE op 27 april 1995 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van de beslissing van 10 februari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, waarbij hun de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een grond aan de Brandstraat te Sint-Martens-Latem, kadastraal bekend Sectie B nrs. 23 g, 23 k en 24 g, in drie loten;

Gelet op het arrest nr. 57.851 van 26 januari 1996 waarbij de schorsing wordt bevolen van de tenuitvoerlegging van bovengenoemd besluit;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 11 september 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 oktober 1996;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE WAELE die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat P. Taelman verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur G. DEBERSAQUES;

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

Overwegende dat verzoekers in een derde middel aanvoeren wat volgt :

"Derde middel, genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet, uit de schending van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, en uit de schending van de artikelen 1, eerste lid en 11 van de stedenbouwwet.

Doordat de bestreden beslissing voor de grond van beroepers in een individueel besluit een ordening oplegt die zeer zware eigendomsbeperkingen met zich brengt.

Terwijl de overheid aan niemand eigendomsbeperkingen kan opleggen dan bij wet en dan nog mits billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling.

En terwijl de stedenbouwwet dergelijke eigendomsbeperkingen enkel mogelijk maakt via de opmaak van een plan van aanleg.

En terwijl beroepers door het bestreden besluit onmogelijk schadevergoeding kunnen vorderen op basis

van de stedenbouwwet, nu artikel 37 van de wet enkel het bekomen van schadevergoeding vooropstelt bij een bouwverbod volgend uit een plan van aanleg.

En terwijl beroepers voorts het slachtoffer zijn van een ongelijke behandeling ten opzichte van de andere rechtsonderhorigen en eigenaars, wier grond wel een bestemming heeft gekregen en die daardoor zonodig ook gebruik kunnen maken van alle beschikbare vormen van rechtsbescherming.

En terwijl het bestreden besluit immers individueel en eenzijdig de bestemming bepaalt van de grond van beroepers, terwijl de bestemming van de gronden van andere eigenaars gebeurt via de geëigende weg volgens de procedure van de stedenbouwwet, met alle waarborgen van rechtsbescherming.

En terwijl de stedenbouwwet in het bijzonder aan de overheid de verplichting oplegt om ten allen tijde een bestemming vast te leggen voor alle gronden binnen het afgebakende beheersingsgebied, 'zonder uitzondering'";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt :

"Zoals met betrekking tot de hogere middelen aangegeven, dient, zolang nog geen nieuwe planologische bestemming aan betrokken percelen werd toegekend, over een verkavelingsaanvraag geoordeeld te worden op grond van artikel 45 § 2, eerste lid van de Stedenbouwwet, waarbij het de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid blijft te oordelen aan de hand van de algemeen geldende begrippen en inzichten inzake een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats.

De verkavelingsvergunning werd omwille van de concrete en precieze eisen van de plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening geweigerd";

Overwegende dat verzoekers repliceren :

"De bestreden beslissing legt voor de grond van beroepers in een individueel besluit een ordening op die zeer zware eigendomsbeperkingen met zich brengt.

Krachtens artikel 16 van de gecoördineerde Grondwet kan de overheid aan niemand eigendomsbeperkingen opleggen dan bij wet en dan nog mits billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling.

In de stedenbouwwet worden dergelijke eigendomsbeperkingen enkel mogelijk gemaakt via de opmaak van een plan van aanleg.

Het bestreden besluit maakt het beroepers evenwel onmogelijk schadevergoeding te vorderen op basis van

de stedenbouwwet, nu artikel 37 van de wet enkel het bekomen van schadevergoeding vooropstelt bij een bouwverbod volgend uit een plan van aanleg.

Voorts zijn beroepers mede daardoor duidelijk het slachtoffer van een ongelijke behandeling ten opzichte van de andere rechtsonderhorigen en eigenaars, wier grond wél een reglementaire bestemming heeft gekregen en die daardoor zonodig ook gebruik kunnen maken van alle beschikbare vormen van rechtsbescherming.

Door middel van het bestreden besluit wordt door de overheid immers individueel en eenzijdig de bestemming bepaald van de grond van beroepers, terwijl de bestemming van de gronden van andere eigenaars gebeurt via de geëigende weg volgens de procedure van de stedenbouwwet, met alle nodige en voorziene waarborgen van rechtsbescherming.

In het bijzonder legt de stedenbouwwet aan de overheid de verplichting op om ten allen tijde een bestemming vast te leggen voor alle gronden binnen het afgebakende beheersingsgebied, 'zonder uitzondering' (R.v.St. de Liedekerke, nr. 35392, 5 juli 1990).

De minister heeft in strijd hiermee aan beroepers de verkavelingsvergunning geweigerd omwille van motieven die op verboden wijze beogen de voorgescreven reglementaire bestemming van de gronden te substitueren".

Overwegende dat het bestreden besluit de verkavelingsvergunning weigert om de volgende redenen :

"Overwegende dat het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, betrokken terrein situeerde in het parkgebied, maar dat de Raad van State in zijn arrest 25.532 van 27 juni 1985 dit gewestplan heeft vernietigd, in zoverre het de bestemming parkgebied toekent aan de drie percelen ten kadaster bekend of bekend geweest zijnde sectie B, nrs. 23i, 23g en 24g; dat de verkaveling zich beperkt tot juist deze drie kadastrale percelen; dat het vernietigingsarrest stelt dat het koninklijk besluit houdende vaststelling van het gewestplan onvoldoende motiveert waarom wordt afgeweken van het voorgaand advies van de regionale commissie die had voorgesteld dat de grond waarvoor nu verkaveling wordt gevraagd, voor de vorming van twee bouwpercelen langs de Brandstraat in aanmerking kwam;

Overwegende dat de Vlaamse regering nog geen nieuwe planologische bestemming aan betrokken percelen heeft toegekend; dat dan ook over de verkavelingsaanvraag moet geoordeeld worden op grond van artikel 45 § 2, eerste lid van de stedenbouwwet,

waarbij het de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid blijft te oordelen aan de hand van de algemeen geldende begrippen en inzichten inzake een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats;

Overwegende dat de gemeente, in weerwil van een groot aantal bezwaarschriften van omwonenden, aangaande de aanvraag een gunstig standpunt inneemt, voor zover wordt tegemoetgekomen aan de voorwaarden opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing van 2 december 1993; dat hierin gratis grondafstand van een drie meter diepe strook langs de Brandstraat en een 8 meter diepe strook tussen Brandstraat en de toegang tot het domein wordt gevraagd, en waarbij ook de verkavelaar verplicht wordt in te staan voor verdere aanleg van het gasnet en van openbare verlichting;

Overwegende dat het te verkavelen terrein fysisch steeds één geheel heeft gevormd met het overgrote resterende deel van de eigendom, dat volgens het geldend gewestplan als parkgebied blijft bestemd; dat bodemgebruik en uitzicht als begroeide zone volledig overeenstemmen; dat elke verdere afsplitsing en bestemming tot woonbebouwing afbreuk doet aan een ruimtelijk en planologisch waardevol geheel dat zijn oorspronkelijk en geëigend karakter als groene ruimte tot hiertoe heeft bewaard; dat de dreef die achter de te vormen kavels ligt hier eerder als een geïntegreerde toegang dan als een afscheidend element dient beschouwd dat een andere gesteldheid of bestemming aan het te verkavelen deel zou toekennen;

Overwegende dat het om deze reden uit ruimtelijk ordenend standpunt onaanvaardbaar is dat betrokken percelen voor bebouwing worden vrijgegeven; dat een verdere versnippering van de groene ruimte ontstaat door middel van een verkaveling gericht op de Brandstraat waar ter hoogte van de nieuw te vormen kavels slechts over een breedte van circa drie meter verhard is en waar slechts meer naar het zuiden eerder bescheiden woonbebouwing op deze weg uitgeeft; dat ten overstaan van de huidige configuratie, ondanks de voorgestelde wegverbreding, de beoogde verkaveling door opvatting en schaal, met name telkens een maximale bebouwing van 300 m², een te grote ruimtelijke weerslag op deze omgeving legt; dat hier een evenwichtige ordening van de plaats in het gedrang komt;"

Overwegende dat uit de samenlezing van de artikelen 1 en 11 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw volgt dat voor alle stedenbouwkundige gewesten

zonder uitzondering gewestplannen moeten worden opge-
maakt en deze gewestplannen de bestemming moeten vast-
stellen van alle gronden gelegen binnen hun beheersings-
gebied, zonder uitzondering; dat de opmaak van het
gewestplan moet gebeuren volgens de procedure bepaald in
artikelen 9, 10 en 13 van de eerderevermelde wet van
29 maart 1962; dat deze procedure de rechten en de
aanspraken van de eigenaars waarborgt tegen een even-
tueel willekeurig optreden van de overheid die belast is
met de opmaak van het plan; dat die waarborg o.m.
bestaat in de verplichting voor de overheid vooraf een
ontwerp van gewestplan op te maken en erover een open-
baar onderzoek te organiseren, in het bezwaarrecht van
de eigenaar en in de verplichting dit bezwaar te onder-
zoeken en te beantwoorden, in het toetsen van het
ontwerpplan aan de adviezen van de gemeenteraden, van de
bestendige deputatie en van de regionale commissie van
advies, in de bijzondere samenstelling van deze laatste,
enz.; dat de Raad van State op grond van artikel 14 van
zijn gecoördineerde wetten aan de betrokken rechtsonder-
horige eveneens rechtsbescherming verleent door te
onderzoeken of die waarborgen rechtmatig werden verleend
en door desgevallend de miskennis ervan te sanctioneren
met de annulatie van het gewestplan wat het betrokken
eigendom betreft; dat het in dat geval vervolgens aan de
Vlaamse regering toekomt het recht te herstellen en de
procedure, die moet uitmonden in een rechtmatige plan-
bestemming, over te doen; dat immers geen in het Vlaamse
Gewest gelegen gronden van een door een gewestplan
vastgestelde bestemming mogen verstoken blijven, op
straffe van schending van het beginsel dat allen een
gelijk recht hebben op een door het gewestplan bepaald
bestemmingsvoorschrift;

Overwegende dat het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, wat de gronden van verzoekers betreft, werd vernietigd bij arrest nr. 25.532 van 26 juni 1985; dat omzeggens tien jaar later, namelijk op 10 februari 1995 wanneer het bestreden besluit de verkavelingsvergunning weigert voor de betrokken gronden, nog steeds geen bestemming is vastgesteld; dat amper 40 dagen nadat zij de vergunning heeft geweigerd de Vlaamse regering de gewestplanbestemming van deze gronden opnieuw vastlegt; dat de verwerende partij de verplichting heeft geschonden de verkavelingsaanvraag van verzoekers te beoordelen zoals zij alle andere verkavelingsaanvragen moet beoordelen, namelijk op grond van een regelmatig tot stand gekomen planbestemming; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 10 februari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, waarbij aan Yves VAN SCHOOOTE en Baudouin VAN SCHOOOTE de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een grond aan de Brandstraat te Sint-Martens-Latem, kadastraal bekend Sectie B nrs. 23 g, 23 k en 24 g, in drie loten.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terecht zitting, op achttien februari
1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samenge-
steld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. D. VERBIEST, staatsraad,
A. BEIRLAEN, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.