

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0055
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0529/A

Verzoekende partijen

1. mevrouw **Claire GOEDERTIER**
2. mevrouw **Carine MOMMENS**
3. mevrouw **Nathalie ROSE**
4. de heer **Marc AJZENMAN**
5. mevrouw **Isabelle DUMONT**
6. de heer **Willy SPRUYT**
7. mevrouw **Marina SEBASTIANO**
8. de heer **Eric VAN CAMPENHOUT**
9. de heer **Jean-Christophe MAUCHIEN**
10. de heer **Olivier VAN HAELEN**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

Verwerende partij de **deputatie** van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv GROUP IMMO INVEST tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 2 december 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de nv GROUP IMMO INVEST een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in vijf bouwkavels op het perceel gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Sint-Annalaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 51p9.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Thomas RYCKALTS die voor de verzoekende partijen verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 8 juni 2010 dient de nv GROUP IMMO INVEST (vervolgens: de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in vijf loten aan de Sint-Annalaan te Sint-Genesius-Rode.

Het perceel is, zo blijkt uit het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gedeeltelijk in woonpark, gedeeltelijk in natuurgebied gelegen. De beschrijvende nota licht toe dat het in natuurgebied gelegen gedeelte uit de verkaveling gesloten wordt en dat de gebouwen tot op maximaal vijf meter van de scheidingslijn tussen woonpark en groene zone ingeplant worden.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 15 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit en keurt het compensatievoorstel goed.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 23 juli 2010 tot en met 23 augustus 2010 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode weigert op 2 december 2010 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

"...

Historiek

(...)

Op 17 september 2009 weigerde het schepencollege een eerste verkavelingsaanvraag om volgende redenen: het beboste karakter van het perceel, de onjuiste ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark, de onvoldoende uitgeruste weg en tegenstrijdigheden in de voorschriften wat de losstaande bijgebouwen betreft.

Thans ligt een nieuwe, gewijzigde aanvraag voor.

(...)

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.

De oppervlakte van de loten 1a, 2a, 3a en 4a, zijnde de effectieve bouwkavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m² per kavel vooropstelt.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig besluit uitgebracht. Riolering ontbreekt in dit gedeelte van de Sint-Annalaan; minstens water- gas- en elektriciteitsnet, en net teledistributie dienen vervolledigd, zodat de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust moet beschouwd worden. De totale kostprijs van de werken wordt geraamd op bijna € 500.000,00. Op basis van deze gegevens moet de voorliggende weg als niet voldoende uitgerust beschouwd worden. De verkavelaar heeft nog geen verbintenis ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren.

In de voornoemde kosten zijn niet begrepen:

(...)

Wat de vrijstaande bijgebouwen betreft kunnen de voorschriften in de toekomst voor interpretatieverschillen zorgen:

- volgens artikel 3.3. mag binnen de zone van de achtertuin een beperkte tuinberging (maximaal 10m²) opgericht worden.

- volgens artikel 2.2.A kunnen achter de achtergevellijn kleine constructies toegelaten worden, waarvoor geen bouwvergunning vereist is voor zover ze op minimaal twee meter van de zijdelingse perceelsgrenzen staan. Vanaf 1.12.2010 treden de uitvoeringsbesluiten voor de werken vrijgesteld van vergunning en de meldingsplichtige werken in voege en zijn bijgebouwen tot 40m³ vrijgesteld van vergunning.

(...)

Algemene conclusie:

Omdat de voorliggende weg onvoldoende aangelegd en uitgerust is,

Omdat de correcte ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark nog onduidelijk is,

Omdat de oppervlakte van loten 1a, 2a, 3a, en 4a niet voldoet,

Omdat uit de aanvraag niet blijkt dat het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is,

Omdat de openheid van de tuinzone naar de toekomst toe niet gegarandeerd is door de mogelijke plaatsing van bijgebouwen van meer dan 10m²,

Is het ingediend project om bovenvermelde redenen planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 21 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2011 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 maart 2011 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De motivering luidt:

“ ...

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze omstandigheden kan in alle

redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woonpark, deels in natuurgebied. (...) De bouwkavels zijn gelegen in woonpark:

(...)

Het verkavelen van een perceel in functie van de bouw van vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.

Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.

c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen, voor het wonen bestemd, woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar geen BPA's werden opgemaakt, worden onder meer volgende richtlijnen gehanteerd:

(...)

Met betrekking tot de woningdichtheid mag enkel het deel van het perceel dat gelegen is in woonpark in rekening gebracht te worden. Dit betekent dat de woningdichtheid in de verkaveling 9 woningen per hectare bedraagt. Met betrekking tot de kavelgrootte dienen de delen a en b samengeteld te worden, daar de achterliggende delen verplicht te voegen zijn bij de effectief bebouwbare kavels en daar de verkaveling geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het enige nut om de achterliggende delen als apart perceelsdeel te benoemen is dat er zo binnen een precies omschreven zone specifieke bestemmingsvoorschriften kunnen opgelegd worden.

Alle percelen voldoen aan de vooropgestelde oppervlakteminima van 10are zoals beschreven in de omzendbrief. Ook de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel valt binnen het gestelde maximum van de omzendbrief.

d) De perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De kavels zijn van dezelfde grootteorde als de percelen in de omgeving en de bouwzones staan in verhouding tot de perceelsvorm en -oppervlakte. De zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5.00m breed geven voldoende beplantingsmogelijkheden.

e) Het bouwrijp maken van de kavels vergt een ingrijpende ontbossing van het perceel. Als gevolg van de gewestplanbestemming als woonpark mag de bestaande bebossing op het perceel niet als een definitief landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied

beschouwd worden. De intekening als woonpark was een weloverwogen beslissing die de ontwikkeling van het perceel in functie van woningbouw mogelijk heeft gemaakt. Voor het ontbossen wordt een boscompensatiebedrag van 11.682 € opgelegd. De te behouden bosstroken zijn onderworpen aan de opgelegde beperkingen van het Agentschap Natuur en Bos. (...)

f) (...)

De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet. Het deel van het perceel dat gelegen is binnen woonpark bedraagt 0.55 hectare. Met de stelling van de aanvrager, waarbij alleen de effectieve bouw kavels (a) in rekening zouden mogen gebracht worden, kan niet akkoord gegaan worden. De kaveldelen a en b horen immers samen tot één residentiële eigendom. Kaveldeel b heeft alleen een andere bestemming in functie van het behoud als bos. Het is trouwens door de delen b mee te rekenen als onderdeel van de woonkavels, dat de verkaveling de toetsing van de omzendbrief voor woonpark doorstaat. De redenering voor de ene toetsing dient ook gevolgd te worden bij de andere toetsing, ook al is die minder gunstig voor de aanvrager.

g) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt volgende sociale lasten op: (...)

Voor 5 bouw kavels dient in principe op 1 kavel een sociale woning verwezenlijkt te worden. Bijgevolg bedraagt de sociale bijdrage 50.000€.

(...)

i) Een weigeringsreden bestaat erin dat de kosten die nodig zouden zijn om de nutsvoorzieningen te vervolledigen geraamd zijn op 500.000€. Omdat de verkavelaar nog geen verbintenis heeft ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren, wordt de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust beschouwd.

De voorliggende weg beantwoordt aan de definitie van "een voldoende uitgeruste weg", zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2. van de Codex. De gemeente stelt echter terecht dat minstens de voorzieningen van water-, gas-, elektriciteits- en teledistributie zouden moeten vervolledigd worden. De geraamde kostprijs hiervan (zonder water) wordt geraamd op 3.405€ (Telenet) + 15.835€ (gas). Bij het totale geraamde bedrag voor de vervollediging van de nutsvoorzieningen rekent de gemeente echter ook de aanleg van een rioleringsnet vanaf de Dragonderstraat. De aanleg hiervan werd door de firma Grondmij mondeling geschat op 415.000€.

Niettegenstaande de gemeente niet eist dat er riolering wordt aangelegd, neemt ze onterecht de zeer hoge raming voor het vervolledigen van het rioleringsnet wel mee in de berekening van de nutsleidingen. Volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan immers niet in het "centrale gebied", waar moet aangesloten worden op de riolering. De woningen aan de overzijde van het te verkavelen goed zijn aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied". De gemeente engageert zich bijgevolg om voor de bestaande woningen in de Sint-Annalaan riolering aan te leggen.

Gezien de aanleg van de riolering door de verkavelaar niet kan opgelegd worden op basis van het "ontwerp zoneringsplan", kan met het voorstel voor de aanleg van individuele waterzuiveringen per perceel akkoord gegaan worden, in afwachting van een collectieve aanleg van een riolering op initiatief van de gemeente. De overige uitbreidingen aan nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de 5 bouwkvavels liggen volledig in het woonpark; het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten;*
- *alle percelen voldoen aan het vooropgestelde oppervlakteminimum van 10are zoals beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- *de perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;*
- *het Agentschap Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet;*
- *de voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van het grond- en pandendecreet; gezien de ligging in woonpark is het gewenst om aan de sociale en bescheiden last te voldoen door middel van het betalen van een afkoopsom;*
- *het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. §2. van de Codex; het is evenwel gewenst de nutsvoorzieningen uit te breiden met water, gas, en teledistributie;*
- *volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan niet in het "centrale gebied", waardoor het niet verplicht is om aan te sluiten op het rioleringsnet; per perceel dient een KWZI het afvalwater van de woningen te zuiveren.*

...

2.

Met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0116 wordt op beroep van het college van burgermeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode de vergunningsbeslissing van 24 maart 2011 van de verwerende partij vernietigd. De aan de vernietiging ten grondslag liggende motivering luidt:

" ...

1.

Naar luid van artikel 13, 4.3 van het Inrichtingsbesluit, zijn de natuurgebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

(...)

2.

Uit de gegevens van het dossier, blijkt dat het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, deels in een woonpark en deels in natuurgebied gelegen is, conform de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse'.

Reeds tijdens de procedure in eerste administratieve aanleg rezen er ernstige twijfels omtrent de grens tussen deze beide bestemmingsgebieden zoals die door de tussenkomende partij in haar verkavelingsaanvraag werd aangeduid. Dit blijkt vooreerst uit het gegeven dat er tijdens het openbaar onderzoek 31 verschillende bezwaarschriften werden ingediend, waaronder een groot aantal waarin melding wordt gemaakt van het feit dat het kwestieuze perceel grotendeels gelegen zou zijn in natuurgebied en dat de grens tussen het woonpark en het natuurgebied niet correct werd bepaald.

In haar beslissing van 2 december 2010 overwoog de verzoekende partij hieromtrent het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.

De oppervlakte van de loten 1a, 2a, 3a en 4a, zijnde de effectieve bouwkwavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m² per kavel vooropstelt.

...”

3.

Indien er in de loop van de administratieve procedure ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag die zich, zoals ten dezen, situeert aan een grens van een bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken en dient de weerslag van dit onderzoek eveneens uit de stukken van het administratief dossier te kunnen worden afgeleid. Het niet voegen bij het administratief dossier van deze stukken waarop de verwerende partij zich beroept, maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “beoordeling” het volgende:

“ ...

Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkwavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.

...”

Uit deze overwegingen blijkt weliswaar dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag volgens haar in overeenstemming is met de planologische bestemming om reden dat het verkavelingsgebied zich situeert in woonpark, doch de Raad stelt vast dat het administratief dossier, behoudens de verkavelingsplannen van de aanvrager waarop onder meer een eenzijdige aanduiding van de “grens woonpark” met natuurgebied vermeld staat en het door de aanvrager samengestelde aanvraagdossier waarin onder meer een wazige kopie van het gewestplan is opgenomen, geen van de stukken bevat waarnaar in deze beslissing wordt verwezen. Het administratief dossier bevat bijgevolg noch een duidelijk leesbaar afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, noch (een uitprint van) de originele “digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als

basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen”, noch het originele en meest recente kadasterplan.

Bij gebreke aan deze stukken of gegevens waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van de bouwpercelen op de grafische voorstelling van het toepasselijke gewestplan, is de Raad op heden dan ook in de onmogelijkheid na te gaan of de verwerende partij kennelijk terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag zich inderdaad volledig situeert buiten het natuurgebied. Bijgevolg kan dan ook worden aangenomen dat de verwerende partij niet de vereiste zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd.

...

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 10 december 2015 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woonpark, deels in natuurgebied. Artikelen 5, 6 en 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De bouw kavels zijn gelegen in woonpark:

(...)

Het verkavelen van een perceel in functie van de bouw van vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.

Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als

bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten. Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI worden aan het dossier toegevoegd.

c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar geen BPA's werden opgemaakt, worden o.m. volgende richtlijnen gehanteerd:

(...)

De richtlijnen van deze omzendbrief zijn weliswaar niet verordenend, maar worden als vaste leidraad gehanteerd met het oog op een goede ordening en kwaliteitsvolle inrichting van de ruimte, rekening houdend met de aard van de verscheiden bestemmingsgebieden.

Met betrekking tot de woningdichtheid mag enkel het deel van het perceel dat gelegen is in woonpark, in rekening gebracht te worden. Dit betekent dat de woningdichtheid in de verkaveling 9 woningen per hectare bedraagt. Met betrekking tot de kavelgrootte dienen de delen a en b samengeteld te worden, daar de achterliggende delen verplicht te voegen zijn bij de effectief bebouwbare kavels en daar de verkaveling geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het enige nut om de achterliggende delen als apart perceelsdeel te benoemen is dat er zo binnen een precies omschreven zone specifieke bestemmingsvoorschriften kunnen opgelegd worden.

Alle percelen voldoen aan de vooropgestelde oppervlakteminima van de 10are zoals beschreven in de omzendbrief. Ook de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel valt binnen het gestelde maximum van de omzendbrief.

d) De perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De kavels zijn van dezelfde grootteorde als de percelen in de omgeving en de bouwzones staan in verhouding tot de perceelsvorm en -oppervlakte. De zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5.00m breed geven voldoende beplantingsmogelijkheden.

e) Het bouwrijp maken van de kavels vergt een ingrijpende ontbossing van het perceel. Als gevolg van de gewestplanbestemming als woonpark mag de bestaande bebossing op het perceel niet als een definitief landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied beschouwd worden. De intekening als woonpark was een weloverwogen beslissing die de ontwikkeling van het perceel in functie van woningbouw mogelijk heeft gemaakt. Voor het ontbossen wordt een boscompensatiebedrag van 11.682€ opgelegd. De te behouden bosstroken zijn onderworpen aan de opgelegde beperkingen van het Agentschap Natuur en Bos. Het Agentschap bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet.

f) Artikel 4.3.1.§1. van de Codex stelt onder andere dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de

verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit decreet heeft onder meer als doel het verwezenlijken van het sociaal aanbod en het bescheiden aanbod. De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.1.8. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald:

(...)

De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet. Het deel van het perceel dat gelegen is binnen woonpark bedraagt 0.55 hectare. Met de stelling van de aanvrager, waarbij alleen de effectieve bouwkvavels (a) in rekening zouden mogen gebracht worden, kan niet akkoord gegaan worden. De kvaveldelen a en b horen immers samen tot één residentiële eigendom. Kvavelddeel b heeft alleen een andere bestemming in functie van het behoud als bos. Het is trouwens door de delen b mee te rekenen als onderdeel van de woonkvavels, dat de verkaveling de toetsing van de omzendbrief voor woonpark doorstaat. De redenering voor de ene toetsing dient ook gevolgd te worden bij de andere toetsing, ook al is die minder gunstig voor de aanvrager.

g) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid is vernietigd voor wat betreft de sociale lasten.

De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.2.1. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat deze bepalingen van toepassing zijn op:

(...)

Art. 4.2.8. bepaalt dat:

(...)

Uit een brief van Wonen Vlaams-Brabant aan de gemeente blijkt dat het bedrag voor het afkopen van het bescheiden woonaanbod zou neerkomen op 33.400€.

h) Een weigeringsreden bestaat erin dat de kosten die nodig zouden zijn om de nutsvoorzieningen te vervolledigen geraamd zijn op 500.000€. Omdat de kvavelaar nog geen verbintenis heeft ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren, wordt de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust beschouwd.

De voorliggende weg beantwoordt aan de definitie van "een voldoende uitgeruste weg", zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2. van de Codex. De gemeente stelt echter terecht dat minstens de voorzieningen van water-, gas- en elektriciteit, en teledistributie zouden moeten vervolledigd worden. De geraamde kostprijs hiervan (zonder water) wordt geraamd op 3.405€ (Telenet) + 15.835€ (gas). Bij het totale geraamde bedrag voor de vervollediging van de nutsvoorzieningen rekent de gemeente echter ook de aanleg van een rioleringsnet vanaf de Dragonderstraat. De aanleg hiervan werd door de firma Grondmij mondeling geschat op 415.000€.

Niet tegenstaande de gemeente niet eist dat er riolering wordt aangelegd, nemen ze onterecht de zeer hoge raming voor het vervolledigen van het rioleringsnet wel mee in de berekening van de nutsleidingen. Volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan immers niet in het "centrale gebied", waar moet aangesloten worden op de riolering. De woningen aan de overzijde van het te kvavelen goed zijn aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied". De gemeente engageert zich bijgevolg om voor de bestaande woningen in de Sint-Annalaan riolering aan te leggen.

Gezien de aanleg van de riolering door de verkavelaar niet kan opgelegd worden op basis van het "ontwerp zoneringsplan", kan met het voorstel voor de aanleg van individuele waterzuiveringen per perceel akkoord gegaan worden, in afwachting van een collectieve aanleg van een riolering op initiatief van de gemeente. De overige uitbreidingen aan nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de 5 bouwkavels liggen volledig in het woonpark; het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten;*
- alle percelen voldoen aan het vooropgestelde oppervlakteminimum van de 10are zoals beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- de perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;*
- het Agentschap Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet;*
- de voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet; gezien de ligging in woonpark is het gewenst om aan de sociale en bescheiden last te voldoen door middel van het betalen van een afkoopsom;*
- het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. §2. van de Codex; het is evenwel gewenst de nutsvoorzieningen uit te breiden met water, gas, en teledistributie;*
- volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan niet in het "centrale gebied", waardoor het niet verplicht is om aan te sluiten op het rioleringsnet; per perceel dient een KWZI het afvalwater van de woningen te zuiveren.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2016 ook de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0484/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partijen betreft

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingesteld is en dat de verzoekende partijen belang bij het beroep hebben. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering wegens ontstentenis van een ontvankelijk middel.

De exceptie luidt:

“ ...

Verzoekende partij laat na om in het verzoekschrift een duidelijk middel aan te voeren.

Dit terwijl een middel nochtans duidelijk en nauwkeurig moet zijn. De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat zich te verweren tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. (...)

Daarenboven moet volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State, onder “middel” worden verstaan:

- 1. de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of van het geschonden rechtsbeginsel;*
- 2. de voldoende duidelijke omschrijving van de wijze waarop die regel of dat beginsel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.*

(...)

Essentieel is daarbij dat er, zowel in hoofde van de Raad als van de tegenpartij, geen redelijke twijfel kan bestaan omtrent de regel of het beginsel waarvan de schending wordt aangevoerd (...).

Niet alleen voert verzoekende partij geen duidelijk middel aan, ook inhoudelijk is de kritiek niet geheel duidelijk.

Op p. 1 voert verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, waarbij vervolgens (op pp. 1 - 2) wordt verwezen naar passages uit het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan van Sint-Genesius-Rode waaruit nochtans duidelijk blijkt dat het perceel gelegen is in woonparkgebied... bovendien lijkt verzoekende partij op p. 3 van het verzoekschrift dan weer aan te nemen dat het perceel gelegen is in natuurgebied.

Bij gebreke aan een duidelijk middel, is verwerende partij van oordeel dat de vordering als onontvankelijk moet worden afgewezen.

...”

2.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie:

“ ...

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift aanvoeren dat de verkaveling strijdig zou zijn met de bestemmingsvoorschriften omdat de verkaveling gelegen zou zijn in natuurgebied ten gevolge van een foutieve interpretatie van de grens tussen woonparkgebied ten onrechte zou ingetekend zijn in woonparkgebied.

Verwerende partij vertrekt evenwel foutief van de premisse naar voor geschoven door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode, die

eveneens een nieuw verzoekschrift tot nietigverklaring hebben ingeleid voor Uw Raad (procedure gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0484/SA).

Nochtans blijkt uit inleidende verzoekschrift duidelijk dat verzoekende partijen van mening zijn dat het perceel ingevolge het KB van vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dd. 7 maart 1977, als groengebied moest worden ingekleurd en niet als woonparkgebied zoals heden het geval is. Zij vermelden duidelijk dat het perceel ingevolge het KB van vaststelling bestemd is als groengebied.

In het verzoekschrift wordt expliciet verwezen naar een specifieke passage van de aanhef van het KB van vaststelling dd. 7 maart 1977. De inhoud van deze passage spreekt voor zicht.

Er kan dan ook geen sprake zijn van een onduidelijk middel: er blijkt afdoende welke wettigheidskritiek verzoekende partijen hebben op bestreden beslissing en ook de wettelijke bepalingen waarop zij zich steunen worden duidelijk vermeld.

Bovendien moet enige soepelheid gehanteerd worden bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van een middel, wanneer dit is opgesteld door een particulier (...).

Het feit dat het gewestplan het betrokken perceel als groengebied had moeten bestemmen, en dat dit ook blijkt uit het vaststellingsbesluit, is tevens ook een argument dat uitvoerig werd aangehaald in de bezwaren én waarop ook werd geantwoord door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. Als overheid, die beschikt over het gehele administratief dossier, m.i.v. van alle bezwaren en de beslissing in eerste aanleg, kon dan ook verwacht worden dat zij de argumentatie van verzoekende partijen correct zou interpreteren, te meer nu verzoekende partijen ook naar de door hun ingediende bezwaren verwezen.

*Het middel is dan ook voldoende duidelijk en dus ontvankelijk.
...*

Beoordeling door de Raad

De vraag of en in welke mate het inleidend verzoekschrift ontvankelijke wettigheidskritiek aanvoert, wordt bij het onderzoek van de vordering tot vernietiging behandeld.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift, in wat als een enig middel begrepen wordt, het volgende:

*“ ...
Wij verwijzen naar de Verkavelingsvergunning die op 28 januari 2016 door de Deputatie werd afgeleverd. Wij blijven de mening toegedaan dat deze in totale tegenstrijd is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.*

De bestemming van het perceel afd 1, sectie B, perceelnummer 51 p9 bevindt zich, zoals meermaals bevestigd door de gemeente, op het tracé van de vroeger geplande expresweg en dus opgenomen in de groene zone sinds 1977.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dd 23 juli 2010 werden de volgende vaststellingen, welke sindsdien geenszins zijn gewijzigd, bekendgemaakt :

1. In de aanvraag werd vermeld **“Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een woonpark”**.

In het Koninklijk Besluit houdende vaststelling van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977, onder het hoofdstuk **“Wat betreft het advies over de adviezen van de gemeenteraden” met betrekking tot de Gemeente Sint-Genesius-Rode**, meer bepaald onder **Punt 12 “Woonpark gelegen in de zate van de vroeger voorziene snelverkeersweg, ten westen van de hoeve Lansrode ”**

luidt het onder nummer 242 als volgt :

”

Aangezien het noodzakelijk is de open ruimten in verstedelijke gebieden maximaal te vrijwaren, en daar het betrokken gebied het karakter van een overwegend groene ruimte vertoont, wordt dit gebied opgenomen in de groene zone.

”

Het vermelde K.B. van 7.3.1977 is hierover zeer duidelijk. Het perceel bevindt zich wel degelijk in de zate van de vroeger voorziene snelverkeersweg (zie ook nog kopij van een bekend plan in bijlage).

Voor alle duidelijkheid werd over dit onderwerp Mr. Bernard Deltour, advocaat-partner bij Liedekerke, Wolters, Waelbroeck, Kirkpatrick, geraadpleegd.

Zijn advies luidde toen al als volgt :

“

Het moge duidelijk wezen dat deze eenduidige tekst de sedert het afvoeren van het project om een snelverkeersweg aan te leggen constant en consequent volgehouden ruimtelijke beleidsoptie van de terzake bevoegde overheden heeft verwoord. Indien een grafische aanduiding op het gewestplan dan al enige twijfel zou kunnen doen ontstaan, dan betreft dit overduidelijk een materiële vergissing die had dienen gecorrigeerd, dan wel dient gesanctioneerd met de nietigheid van de betrokken bestemming, conform de rechtspraak van de Raad van State terzake (zie o.m. R.v.St., nr. 23.328, 2 juni 1983, gem. Koksijde).

”

2. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Sint-Genesius-Rode, dat op 16 april 2009 goedgekeurd werd door de Deputatie Vlaams Brabant en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 17 juni 2009, toont eens te meer aan dat bovenvermelde aanvraag kennelijk in tegenstrijd is met het ruimtelijke ordenings- en stedenbouwrechtelijk instrumentarium en de vaststaande beleidsvisies terzake.

a) GRS (Informatief gedeelte)

Hoofdruimte 2 : Woonparkgebied 3^{de} alinea en volgende

Het informatieve gedeelte van het GRS beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur en trends. (zie verklarende woordenlijst, deel 3 van het GRS).

“

Middenin deze hoofdruimte is in het gewestplan een smalle noord-zuidgerichte strook afgebakend met een bestemming natuurgebied of parkgebied. Deze strook is een overblijfsel van een eertijds geplande ontubbeling van de Waterlooosesteenweg in het kader van het sluiten van de grote ring ten zuiden van Brussel. Er is een recreatieve nevenfunctie aanwezig, hoofdzakelijk wandelen.

.....

In 1977 heeft het gewestplan alle onbebouwde gronden op het tracé als natuurgebied bestemd. Dit zou echter ontwikkeld kunnen worden als de drager van een groene verbindingszone om de verscheidene waardevolle groen- en agrarische gebieden in deze hoofdruimte met elkaar te verbinden.

“

b) GRS (Richtinggevend deel)

Hoofdruimte 2 : Het Woonparkgebied – 2^{de} § De Groene Verbindingszone.

Verdergaand op wat voorafgaat, en teneinde de opnieuw bevestigde beleidsvisie om het groene karakter van deze zone toe te lichten, dient benadrukt te worden dat het betrokken perceel zich wel degelijk bevindt in de zogenaamde “Groene Verbindingszone”.

Hieromtrent bepaalt het GRS het volgende :

“

De groene structuur is tevens een van de belangrijke kwaliteiten van dit wonen in deze hoofdruimte. Het groene en open karakter van het woonweefsel moet behouden blijven. De waardevolle groengebieden in het woonparkgebied rond de bestaande beekvalleien en bossen moeten bewaard worden.

.....

Tevens moet de ecologische en landschappelijke waarde van de groene verbindingszone verder versterkt worden om als structurerend element sterker naar voor te komen.

“

Aansluitend op de voorschriften van het GRS (zie punt 2 hierboven) werd het groene karakter van onze gemeente over de laatste jaren sterk benadrukt en dit ondermeer in de omgeving rond de hoeve Lansrode, naast de vijvers en de natuurlijke groene band die zich uitstrekt in de noordelijke richting naar het Sint-Anna rondpunt toe en verder doorheen de ganse gemeente.

De uitzonderlijke hoeve Lansrode met haar 6 ha volop gewijd aan permacultuur (agricultureel project dat zo wordt ontworpen dat het net als een ecosysteem zichzelf in stand houdt) draagt het groene karakter van de hele omgeving sterk mee.

Wij verheugen ons dat onze gemeente sinds meerdere jaren grote inspanningen levert in de zorg die ze draagt voor onze natuurgebieden en biodiversiteit. Sint-Genesius-Rode heeft een grote rijkdom aan natuurgebieden met een uitzonderlijke fauna en flora (plant- en dierwereld). Dieren zoals dassen, reeën komen nu trouwens opnieuw opdagen.

Zo draagt onze gemeente ook zorg voor een aantal “koesterburen”. Dit zijn planten en dieren die, in min of meerdere mate bedreigd zijn en daarom moet er extra zorg voor gedragen worden, hen “koesteren” en maatregelen nemen om hun leefgebied te

beschermen. De groene band vormt een belangrijke natuurlijke doorgang voor hun verplaatsingen.

Onze gemeente nam in dit kader reeds vele initiatieven . Deze kwamen tot stand ism het RLPZ (Regionaal Landschap Pajot en Zennevallei), met Natuurpunt, met de sociale werkplaats Pro Natura en de provincie Vlaams-Brabant. Reeds 8 gebieden kregen de voorbije jaren een biodiversiteitsboost om die koesterburen extra kansen te geven.

Een onderbreking ervan zou een onaanvaardbaar precedent scheppen waardoor zowel vernoemde initiatieven als het typisch groene karakter van onze gemeente in de toekomst op talrijke plaatsen het risico lopen te worden aangetast.

Dit alles werd sterk benadrukt in de uitvoerige studie rond het GRS en de conclusies die eruit getrokken werden.

*Meer dan ooit is het overduidelijk geworden : juridisch noch beleidsmatig kan een verkavelingvergunning voor de betrokken gronden worden toegekend.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Mocht uw Raad van oordeel zijn dat de vordering tot nietigverklaring toch ontvankelijk moet worden verklaard, dan wenst verwerende partij bij gebreke aan een - zowel formeel als inhoudelijk - duidelijk middel, met klem te verwijzen naar de rechtspraak van uw Raad die stelt dat indien een verzoekende partij zich beperkt tot een algemene opmerking, moet zij aanvaarden dat het middel slechts in die “algemene” mate ontvankelijk wordt bevonden, omdat, op grond van de uiteenzetting van het middel, slechts een ‘algemeen’ verweer en onderzoek mogelijk is. (...)

Gelet op hetgeen hiervoor werd uiteengezet, meent verwerende partij uit het verzoekschrift te kunnen afleiden dat verzoekende partij van oordeel is dat de voorliggende aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften. Verzoeker lijkt aan te nemen dat het betrokken perceel gelegen is in natuurgebied en niet in woonparkgebied.

Zoals echter blijkt uit de stukken in het administratief dossier en de uiteenzetting hieromtrent in de bestreden beslissing, zijn de betrokken kavels die deel uitmaken van de verkaveling, volledig gelegen in woonparkgebied. De delen van het perceel die gelegen zijn in natuurgebied, zijn volledig uit de verkaveling gesloten.

Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonparkgebied nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de NGI-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden.

Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI werden aan het dossier toegevoegd en staven deze conclusie.

Verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij geen strijdigheid aanvoert van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Mocht uw Raad echter van oordeel zijn dat de kritiek van verzoekende partij toch gericht is op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dan voegt verwerende partij er volledigheidshalve en in ondergeschikte orde nog aan toe dat zij beschikt over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (...).

De deputatie heeft in de bestreden beslissing in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en motiveert dit standpunt op concrete en afdoende wijze. Verwerende partij verwijst hiervoor integraal naar punt 5.7. 'Beoordeling', paragrafen c) t.e.m. h) van de bestreden beslissing.

Het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk, minstens als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen ten gronde:

" ...

15. Uit de passage van het vaststellingsbesluit blijkt onomstotelijk dat het betrokken perceel door het gewestplan bestemd wordt als groene zone en niet als woonparkgebied, zodat geconcludeerd moet worden dat er een materiële vergissing is geslopen bij het inkleuren van het gewestplan.

De betrokken passage van de aanhef luidt in haar volledigheid immers als volgt:

"Overwegende dat van het advies van de regionale commissie van advies voor de streek Vlaams-Brabant op de hiernavolgende punten en om de erbij vermelde redenen afgeweken wordt:

(...)

I. Wat betreft het advies over de adviezen der gemeenteraden

(...)

Gemeente Sint-Genesius-Rode

(...)

*Punt 12 betreft: **woonpark gelegen in de zate van de vroeger voorziene snelverkeersweg**, ten westen van de hoeve Landsrode.*

*Aangezien het noodzakelijk is de open ruimte in verstedelijkte gebieden maximaal te vrijwaren, en door het betrokken gebied het karakter van een overwegend groene ruimte vertoont, **wordt dit gebied opgenomen in de groene zone**" (STUK 5, p. 6, 42 en 51)*

16. Zoals hoger aangehaald, ligt het betrokken perceel dat door bestreden beslissing wordt verkaveld, in de zate van de vroeger voorziene snelverkeersweg (STUK 2). Dit werd ook meermaals bevestigd door de het college van burgemeester en schepenen én door verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit de letterlijke bewoordingen van het KB van vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, volgt dan ook dat het betrokken gebied had ingekleurd moeten worden als groene zone.

Echter, uit het officieel uittreksel van het gewestplan, blijkt evenwel dat het betrokken gebied grotendeels werd ingekleurd als woonparkgebied, in strijd met de overwegingen van het vaststellingsbesluit.

[...]

Dit is des te frappanter, nu in het ontwerpgewestplan een ruimere zone als groene zone werd ingekleurd:

[...]

De twee zones ingekleurd als woonparkgebied, raken elkaar immers ter hoogte van het betrokken perceel niet. Bovendien wordt de strook net naast van de linkerzijde van de Sint-Annalaan, niet ingekleurd als woonparkgebied.

17. Voor zover er nog enige twijfel zou bestaan dat de overweging uit het vaststellingsbesluit betrekking zou hebben op het betrokken perceel, moet verwezen worden naar de voorbereidende werken bij het gewestplan en meer bepaald naar de adviezen van de streekcommissie Vlaams-Brabant, waarbij de adviezen verleend door de verschillende gemeenteraden naar aanleiding van het gewestplan worden besproken.

Immers, het punt 12 waarnaar het vaststellingsbesluit verwijst, wordt hierin behandeld door de streekcommissie Vlaams-Brabant (V staat voor vraag, A voor antwoord):

“3. Werkdocumenten betreffende adviezen uitgebracht door de gemeenteraden
(...)

3.3 Federatie Halle

(...)

Sint-Genesius-Rode

(...)

12.V. Terreinen gelegen in wegzate vroegere autosnelweg, aanduiden als woonpark

A. Akkoord met opname van verkaveling nr. 69, indien niet vervallen, en aanduiding van speelplein als recreatiegebied (idem federatie).”

De gemeenteraad wenste destijds de wegzate van de vroegere autosnelweg mee te bestemmen als woonpark. De streekcommissie kon zich hiermee akkoord verklaren, voor zover het de verkaveling nr. 69 betrof en met aanduiding van het toen reeds aanwezige speelplein als recreatiegebied.

Achteraf werd deze opname van de terreinen in de wegzate in woonparkgebied teniet gedaan door de Koning, door af te wijken van het advies in de overwegingen van het vaststellingsbesluit, conform de bepalingen van artikel 9, laatste lid iuncto artikel 13 van de Stedenbouwwet dd.29 maart 1962, zoals die destijds golden.

18. Artikel 9 Stedenbouwwet had betrekking op streekplannen en luidde als volgt: “Wanneer de koning afwijkt van het advies van de Regionale Commissie van advies,

dient zijn beslissing met redenen omkleed te zijn". Artikel 13 Stedenbouwwet maakte de procedurele vereisten voor de streekplannen toepasselijk op de gewestplannen: "Alle bepalingen van artikelen 9 en 10, behalve de bepaling betreffend het advies van de Ministerraad, zijn toepasselijk op het gewestplan."

Uit deze bepalingen volgt dus dat de adviezen van de streekcommissie worden gevolgd, tenzij er expliciet van wordt afgeweken door de Koning, mits motivering van de afwijking van het vaststellingsbesluit. Dit bevestigde ook de Raad van State in haar rechtspraak: (...)

Het advies van de streekcommissie vormt wellicht de basis voor de materiële vergissing bij de inkleuring van het gewestplan zelf en zou verklaren waarom het betrokken perceel verkeerdelijk werd ingekleurd als woonpark.

19. Om zekerheid te verschaffen over het feit dat met verkaveling nr. 69, de verkaveling dd. 14 mei 1965 wordt bedoelt, vroegen verzoekende partij recent aan het departement ruimtelijke planning van de Vlaamse Overheid de kaarten met de "juridische bestaande toestand" op, waarop de ontwerp-gewestplannen en de uiteindelijke gewestplannen werden gebaseerd.

De uittreksels vermelden ter hoogte van de verkaveling dd. 14 mei 1965 duidelijk het nummer 69, zodat over de aard en de grond van het punt 12 geen betwisting kan bestaan (STUK 7).

[...]

Verzoekende partijen stellen evenwel vast dat de verkaveling dd. 14 mei 1965 ten onrechte werd ingetekend tot tegen de Sint-Annalaan, terwijl de verkaveling slechts reikte tot aan het betrokken perceel 51p9.

20. Uit bovenstaande blijkt dus dat er bij de opstelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse een aantal fouten zijn geslopen.

Ten eerste dient overeenkomstig artikel 12 Stedenbouwwet het gewestplan een aanduiding van de bestaande toestand te bevatten. In de arresten CAMPION, nr. 26.317, 27 maart 1986 en b.v.b.a. IMMO-CARLSBORRE, nr. 36.860, 25 april 1991, bevestigde de Raad van State dat de bestaande toestand, waarvan het gewestplan de aanduiding moet bevatten, de bestemming is die de betrokken gebiedsdelen reeds in feite hebben verkregen of die door bestaande gemeentelijke plannen of verleende en nog niet vervallen bouw- en verkavelingsvergunningen eraan werd gegeven (...).

Indien de bestaande toestand onjuist werd weergegeven, geschiedde het openbaar onderzoek en de adviesprocedure op een onjuiste basis en staat alleszins niet vast dat de bevoegde overheid, mocht zij over de juiste informatie inzake de bestaande toestand hebben beschikt, eenzelfde bestemming zou hebben vastgesteld.

Bestemmingen die op basis van zo'n onjuist aangeduide bestaande toestand werden vastgesteld, zijn dan ook onwettig, aldus de Raad van State. (...)

In casu kon verzoekende partij vaststellen dat de bestaande juridische toestand niet correct werd weergegeven op de kaarten, waardoor de inkleuring van het gewestplan niet correct kon geschieden.

21. Ten tweede blijkt dat de motivering van het gewestplan in strijd is met het uiteindelijke dictum. In de aanhef van het vaststellingsbesluit wordt duidelijk vermeld dat de betrokken

percelen in de zate van de vroegere snelweg moeten worden opgenomen in een groene zone. De uiteindelijke inkleuring van het gebied is hieraan tegengesteld en bestemt de percelen als woonparkgebied.

Wanneer de motivering van een besluit strijdig is met het uiteindelijke dictum, kan er geen sprake zijn van een wettig gewestplan. In verband hiermee verwijst verzoekende partij naar de rechtspraak van de Raad van State, waarbij reeds eerder werd geoordeeld tot de onwettigheid van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse:

(...)

Het dictum van het vaststellingsbesluit is dus strijdig met het kaartblad van het gewestplan zodat het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse kennelijk onwettig is ter hoogte van het betrokken perceel.

Het spreekt voor zich dat een onwettig gewestplan geen basis kan vormen voor de verlening van een vergunning. Een stedenbouwkundige vergunning moet ook onwettig worden bevonden, wanneer zij een grondslag vindt in een onwettig gewestplan (...).

22. Wanneer een gewestplan onwettig is, moeten vergunningsaanvragen geweigerd worden tot de onwettigheid van het gewestplan hersteld is (...).

Zolang er niet aan de onwettigheid in het gewestplan wordt geredigeerd, kan de beoordeling van de verenigbaarheid van een concrete vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, niet meer neerkomen op een bevestiging van de onwettig bevonden bestemming.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder ‘middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of -beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Er kan alleen rekening worden gehouden met wat het inleidend verzoekschrift als wettigheidskritiek aan het gerechtelijk debat onderwerpt. Een wederantwoordnota kan in beginsel niet worden gebruikt om een nieuw middel te formuleren of een middel uit het verzoekschrift uit te breiden of een nieuwe wending te geven, tenzij de grondslag daarvoor pas later aan het licht gekomen is.

2.

In het inleidend verzoekschrift vangen de verzoekende partijen hun kritiek aan met te stellen dat de vergunde verkaveling “in totale tegenstrijd is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften”. Zij vervolgen dat “de bestemming” van het te verkavelen perceel “zich (...) op het tracé van de vroeger geplande expresweg (...) bevindt” en dus “sinds 1977”, dat wil zeggen sinds de definitieve vaststelling van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, in de “groene zone” opgenomen is. De verzoekende partijen citeren uit de aanhef van het vaststellingsbesluit van 7 maart 1977 dat het gebied in de zate van de vroeger voorziene expresweg, ten westen van de hoeve Lansrode, “in de groene zone” opgenomen wordt. Het vaststellingsbesluit is daarover volgens de verzoekende partijen “zeer duidelijk”, dat wil zeggen dat de verkaveling zich op het tracé van een aanvankelijk geplande autosnelweg bevindt en bij de definitieve vaststelling van het gewestplan tot “groene zone” bestemd is.

Die kritiek kan enkel maar worden begrepen als een aangevoerde schending van de gewestplanbestemming, met name dat de vergunde verkaveling volgens de verzoekende partijen niet in woonpark maar in groengebied zou liggen.

3.

In hun wederantwoordnota argumenteren de verzoekende partijen, zowel in antwoord op de opgeworpen exceptie als in hun betoog ten gronde, dat de gewestplanbestemming van woonparkgebied onwettig is omdat het perceel tot groengebied bestemd had moeten worden. Die onwettigheid wordt vooreerst afgeleid uit de tegenstrijdigheid tussen de motivering van het vaststellingsbesluit van 7 maart 1977 en het grafisch plan. De verzoekende partijen voegen daaraan toe dat het gewestplan de bestaande juridische toestand onjuist weergeeft, in die zin dat de verkavelingsvergunning van 14 mei 1965, op het gewestplan als verkaveling nummer 69 aangeduid, ten onrechte tot tegen de Sint-Annalaan ingetekend werd terwijl die maar tot het betrokken perceel 51p reikte.

4.

In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen nergens een exceptie van onwettigheid tegen het gewestplan aan. Zij stellen in het verzoekschrift dat de bestreden verkavelingsvergunning in strijd is met de “toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften”, niet dat die stedenbouwkundige voorschriften onwettig zouden zijn. Het wordt niet van de verzoekende partijen aangenomen dat het verzoekschrift afdoende blijkt geeft van hun kritiek dat het gewestplan onwettig is en buiten toepassing gelaten moet worden omdat het betrokken perceel ten onrechte als woonparkgebied in plaats van als groengebied ingekleurd werd. Het citaat uit de aanhef van het vaststellingsbesluit wordt aangewend ter ondersteuning van de stelling dat het perceel in groengebied ligt, niet dat het in groengebied had moeten liggen. Van een onjuiste weergave van de bestaande juridische toestand op het gewestplan is er in het verzoekschrift evenmin sprake.

In hun verzoekschrift betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing in strijd is met de gewestplanbestemming van groengebied. In hun wederantwoordnota stellen zij dat de gewestplanbestemming van woonpark onwettig is omdat de bestemming groengebied had moeten zijn, wat iets anders is. Het niet nader geduide of uitgewerkte citaat uit een advocatenadvies doet niet afzien van de conclusie dat het verzoekschrift geen exceptie van onwettigheid formuleert om de niet-toepassing van het gewestplan te vorderen. Uit haar verweer blijkt ook niet dat de verwerende partij in het middel een exceptie van onwettigheid tegen het gewestplan onderkend heeft.

Er kan dan ook enkel rekening worden gehouden met wat er in het verzoekschrift als wettigheidskritiek aangevoerd wordt. De opmerking in de wederantwoordnota dat enige soepelheid bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van een door een particulier opgesteld verzoekschrift geboden is, kan niet zover gaan dat het gewettigd zou zijn om in de wederantwoordnota een nieuw middel te formuleren en documenteren.

5.

Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt in de wederantwoordnota niet langer betwist, dat de vergunde verkaveling zich in woonpark bevindt. Op de bepaling van de zonegrens met het natuurgebied in de bestreden beslissing hebben de verzoekende partijen geen kritiek.

Uit artikel 2.1.2, §7 VCRO blijkt dat een ruimtelijk structuurplan, dat een beleidsdocument is, geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormt. Het op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Sint-Genesius-Rode geënte betoog dat het een beleidsvisie is om

op het vroegere tracé van de geplande snelweg een “groene verbindingszone” te creëren, dat de gemeente de laatste jaren inspanningen gedaan heeft ten behoeve van de natuurgebieden en biodiversiteit op haar grondgebied, en dat de bestreden verkavelingsvergunning een onaanvaardbaar precedent betekent en beleidsmatig niet verantwoord is, maakt opportunistiekritiek uit waarvoor de Raad niet bevoegd is.

6.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.

2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.750 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Elien GELDERS

Geert DE WOLF