

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0664 van 19 november 2013
in de zaak 1213/0019/A/4/0015

In zake: de heer **Pascal SMEETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 30 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 12 maart 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw met vier wooneenheden en een bijgebouw met vier garageboxen en een kleine pompkamer.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Ruisbroeksesteenweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 511y en 581d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ilse CUYPERS die loco advocaat Griet CNUUDE verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 19 september 2011 en 7 november 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het oprichten van een appartementsgebouw.

2.

Op 13 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een nieuwe aanvraag in.

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met vier wooneenheden en een bijgebouw met vier garageboxen en een kleine pompkamer. Het bijgebouw is toegankelijk via een erfdienstbaarheid langs de westelijke zijdelingse strook.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden' (hierna afgekort GRUP 'VSGB'), vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011.

Volgens bijlage IIIa 'Toelichtingsnota' bij dit GRUP kan het plangebied worden opgesplitst in drie deelruimtes, namelijk de Zuidelijke kanaalzone, de zone Zellik - Groot-Bijgaarden en de zone rond het Zaventemse. Iedere zone wordt op zijn beurt opgedeeld in een aantal clusters van herbestemmingszones. De percelen vallen in het bijzonder onder het artikel A4.2 'Gebied voor wonen en park' gelegen binnen de cluster A4 'Biest-Hoeve Bretonne' van de deelruimte 'de Zuidelijke kanaalzone'.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw verleent op 24 februari 2012 een ongunstig advies, dat luidt als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO: functionele inpasbaarheid: Het appartementsgebouw is in overeenstemming met de bestemming volgens het gewestplan.

mobilitateitsimpact: Op het eigen terrein zijn 4 garageboxen voorzien.

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: Op perceelsniveau worden 4 woongelegenheden op een terrein van ongeveer 8a50ca gerealiseerd, dit impliceert een dichtheid van ongeveer 47 woningen/ha. De manoeuvreerruimte van de garageboxen is 6 m, zodat de private tuinzone 15 m diep is, waarvan 3 m verhard (terras).

Daar voor deze zone (artikel A4.2 D - gebied voor wonen en park), bepaald door het VSGB, een globale visie voor het hele gebied vereist is, kan hierover niet geoordeeld worden.

visueel-vormelijke elementen: De bouwvrije strook van 3 m wordt langs beide zijden van het gebouw gerespecteerd. De dakuitbouw is een ondergeschikt volume ten opzichte van het dak, gelet op de terugsprong van 60 cm.

Daar voor deze zone (artikel A4.2 D - gebied voor wonen en park), bepaald door het VSGB, een globale visie voor het hele gebied vereist is, kan hierover niet geoordeeld worden.

cultuurhistorische aspecten: Niet relevant.

het bodemreliëf: Blijft ongewijzigd.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Geen opmerkingen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kon gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 februari 2012 een ongunstig advies zich aansluitend bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw weigert op 12 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 26 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2012 beslist de verwerende partij op 30 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de

aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijst bevindt zich bij de aanvraag.

Er zijn 2 hemelwaterputten voorzien van elk 7.500 liter. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, Koninklijk besluit van 7 maart 1977, is het goed gelegen in woongebied voor de eerste 50m en in agrarisch gebied voor het achterliggend gedeelte.

De aanvraag valt eveneens binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011, binnen artikel A4.2. 'Gebied voor wonen en park, deel D'. Dit GRUP vervangt de vroegere gewestplanbestemming.

Art. A4.2.1.: 'Het gebied is bestemd voor park. ... In elk van de deelgebieden wordt een publiek toegankelijk park aangelegd en onderhouden, met een cumulatieve oppervlakte van minstens 7ha. ...'

Art. A4.2.2.: 'De ontwikkeling van het gebied kan gebeuren per deelgebied. Zodra in één deelgebied de stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor de aanleg van een park dat voldoet aan de criteria die van toepassing zijn in dat deelgebied, ligt de locatie van het park in dat deelgebied vast. Dit is een vastgelegd park. ... Voor alle aangelegde parken wordt één gezamenlijk beheersplan opgemaakt, zodat het onderhoud, de inrichting en het beheer op elkaar wordt afgestemd.'

Art. A4.2.4.: 'In de delen van een deelgebied die buiten het vastgelegd park gelegen zijn, kunnen eveneens wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten worden. ... Voor gebouwen gelden de volgende voorschriften: de max. bouwhoogte in deelgebieden C en D bedraagt 15.00m, ... Tussen de gebouwen onderling en ten opzichte van de grens van het deelgebied wordt een strook vrijgelaten van min. 10.00m. Elke woning in een gebouw beschikt over een eigen private buitenruimte aansluitend bij de woonvertrekken van min. 10.00m². ...'

Art. A4.2.9.: 'Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.'

Uit de hierboven aangehaalde artikelen moet opgemaakt worden dat dit 'gebied voor wonen en park' in zijn totaliteit per deelgebied moet bekeken worden. Er dient allereerst een stedenbouwkundige vergunning verleend te worden voor het 'vastgelegd park'. Op deze manier wordt niet enkel het achtergelegen gebied geordend maar dienen ook de

toegangen tot dit achterliggend park vastgelegd te worden. Een globale visie van het deelgebied dient vooropgesteld te worden.

Er kan opgemerkt worden dat omtrent de invulling van het GRUP op deze plek een bezwaar was van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw en dat ook de VLACORO een opmerking geformuleerd heeft. Niettemin is dit voorschrift thans opgenomen en op deze manier definitief goedgekeurd, zodat dit een bindend en verordenend karakter heeft verkregen. De aanvraag is in strijd met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden'.

c) Gelet op de strijdigheid met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

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

- de aanvraag voldoet niet aan het art. A4.2. 'Gebied voor wonen en park', deel D van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden'; dit gebied voor wonen en park moet in zijn totaliteit per deelgebied bekeken worden; een globale visie van het deelgebied wordt vooropgesteld vooraleer een invulling van wonen buiten het 'vastgelegd park' tot de mogelijkheden behoort.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 2 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 12 september 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Zevende middel

Standpunt van de partijen

In het zevende middel voert de verzoekende partij de schending aan “van de bestemming woongebied cfr. het Gewestplan juncto schending van artikel 2.2.2.§1, 2° VCRO door het GRUP toepassing van artikel 159 G.W”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

76. Volgens het beginsel van de rechtszekerheid moet de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht (zie o.m. RvS, nr. 210.436). Het stedenbouwkundig voorschrift is te flexibel opgevat. Het beginsel wordt geschonden (zie RvS nr. 210.436, 1.2.2011) alsook de zorgvuldigheidsnorm (zie o.m. ook het arrest Peleman, RvS, nr. 197.616 van 4.11.2009).

77. Het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift houdt volgens de beslissende overheid in dat op **een onbepaald tijdstip** na de inwerkingtreding van het RUP, de bestemming 'park' in het gebied kan worden gerealiseerd. De vergunningsverlenende overheid leidt hieruit af dat zolang het park niet wordt gerealiseerd, geen vergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden verleend. In de mate dat haar interpretatie zou kloppen, houdt dit een manifeste schending van het rechtszekerheidsbeginsel. De raad van State oordeelde eerder al dat dergelijke flexibele bepalingen onwettig zijn. In de mate dat het GRUP onwettig is, dient het buiten beschouwing te worden gelaten op grond van art. 159 G.W. en kan enkel rekening worden gehouden met de gewestplanbestemming wonen. Op grond hiervan is er geen geldige reden tot weigering van de vergunning.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In zijn zevende middel houdt verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing artikel 2.2.2, §1, 2° VCRO, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zou schenden, alsmede de bestemming 'woongebied' overeenkomstig het gewestplan. Tevens zou het GRUP VSGB, volgens verzoekende partij, onwettig zijn en had het daarom op grond van artikel 159 G.W. buiten toepassing gelaten dienen te worden.

Volgens verzoekende partij zou het GRUP VSGB meer bepaald onwettig zijn doordat het GRUP bepaalt dat op een onbepaald tijdstip de bestemming 'park' in het gebied kan worden gerealiseerd, waarna er pas vergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden gerealiseerd.

Deze argumentatie dient echter te worden verworpen.

Vooreerst schendt de bestreden beslissing geenszins artikel 159 van de Grondwet.

Artikel 159 G.W. bepaalt immers uitdrukkelijk dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen mogen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.

Volgens dit artikel behoort het dan ook enkel aan de met rechtspraak belaste organen, en niet aan het actief bestuur, toe om algemene, provinciale en plaatselijke besluiten buiten toepassing te laten.

Een deputatie behoort echter niet tot de hoven en rechtbanken (zij is geen administratief rechtscollege), maar treedt op als een orgaan van het actief bestuur, wanneer zij een uitspraak doet over een administratief beroep.

Als zodanig kan een deputatie dan ook onmogelijk een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan buiten toepassing laten (zie ook Arbitragehof 6 juni 1995, nr. 40/95, B.3.4).

In casu heeft verwerende partij dan ook terecht het GRUP VSGB, dat op 16 december 2011 definitief is goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering en bijgevolg gold / geldt op het ogenblik dat verwerende partij over het administratief beroep uitspraak diende te doen, niet buiten toepassing gelaten.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins artikel 159 G.W..

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het rechtszekerheidsbeginsel.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht gesteld dat, volgens het GRUP VSGB, de ontwikkeling van het binnengebied in zijn totaliteit per deelgebied dient te gebeuren en dat er allereerst een stedenbouwkundige vergunning verleend dient te worden voor het 'vastgelegd park', waarna het achtergelegen binnengebied per deelgebied verder geordend kan worden.

Dit blijkt immers uitdrukkelijk uit de samenlezing van de artikelen A4.2.1, A4.2.2 en A4.2.4 van het GRUP VSGB: (...) (eigen onderlijning)

Uit deze bepalingen, en vnl. uit art. A4.2.4, blijkt dat de ontwikkeling van het binnengebied in zijn totaliteit per deelgebied dient te gebeuren en dat er allereerst een stedenbouwkundige vergunning verleend dient te worden voor het 'vastgelegd park', waarna het achtergelegen binnengebied per deelgebied verder geordend kan worden.

De bestreden beslissing werd dan ook in overeenstemming met het GRUP VSGB genomen.

Hierbij werd het rechtszekerheidsbeginsel zeker niet geschonden.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover de rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 22 november 2011, A/2011/0168).

In casu werd door verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het bouwen van een appartementsgebouw geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd.

Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen op grond van een zorgvuldig samengesteld dossier.

Tenslotte kan er in casu van enige schending van artikel 2.2.2, §1, 2° VCRO evenmin sprake zijn. Dit onderdeel van het middel kan trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partij in zijn verzoekschrift helemaal niet uiteenzet op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schending. Verzoekende partij werkt deze beweerde schending niet uit in zijn verzoekschrift, hoewel artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schending van artikel 2.2.2, §1, 2° VCRO kan dan ook niet worden aangenomen.

Het zevende middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen.

...

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde heeft geweigerd omdat het niet voldoet aan het artikel A.4.2. 'Gebied voor wonen en park', deel D van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden'. De vermelde bepaling houdt volgens de verwerende partij in dat het gebied voor wonen en park in zijn totaliteit per deelgebied bekeken moet worden en dat een globale visie van het deelgebied wordt vooropgesteld vooraleer een invulling van wonen buiten het 'vastgelegd park' tot de mogelijkheden behoort.

2.

Artikel A4.2.1 van het GRUP 'VSGB' bepaalt:

“Dit gebied is bestemd voor park. Het gebied is ingedeeld in vier deelgebieden aangeduid met de letters C en D. In elk van de deelgebieden wordt een publiek toegankelijk park aangelegd en onderhouden, met een cumulatieve oppervlakte van minstens 7ha. De verschillende parken worden met elkaar verbonden met wandel- en fietspaden, en met de routes naar het station van Ruisbroek en De Biest.”

Artikel A4.2.2 van hetzelfde GRUP luidt als volgt:

“De ontwikkeling van het gebied kan gebeuren per deelgebied. Zodra in één deelgebied de stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor de aanleg van een park dat voldoet aan de criteria die van toepassing zijn in dat deelgebied, ligt de lokatie van het park in dat deelgebied vast. Dit is een vastgelegd park.

De verdeling van de oppervlakte park gebeurt als volgt:

- *deelgebied C: 3 ha park*
- *deelgebied D: 4 ha park*

Stroken die smaller zijn dan 10 meter en ingericht worden als publiek toegankelijk park worden niet in rekening gebracht bij deze minimale oppervlakte park per deelgebied.

Voor alle aangelegde parken wordt één gezamenlijk beheersplan opgemaakt, zodat het onderhoud, de inrichting en het beheer op elkaar wordt afgestemd.“

Artikel A4.2.4 van hetzelfde GRUP stelt:

“In de delen van een deelgebied die buiten het vastgelegd park gelegen zijn, kunnen eveneens wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten worden.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Voor gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- *de maximale bouwhoogte in deelgebieden C, en D bedraagt 15 meter, inclusief schouwen, daken, masten, technische installaties en andere constructies;*
- *elk gebouw of groep van gebouwen die verbonden zijn met een gemene muur heeft een maximale grondoppervlakte van 500m² - tussen de gebouwen onderling en ten opzicht van de grens van het deelgebied wordt een strook vrijgelaten van minimaal 10 meter.*
- *Elke woning in een gebouw beschikt over een eigen private buitenruimte aansluitend bij de woonvertrekken van minimaal 10m².*

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van woningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.*
- *de relatie met en de inpassing in het park.”*

3.

Bij arrest nr. 223.731 van 5 juni 2013 heeft de Raad van State het besluit van 16 december 2011 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden’, in zoverre dit het deelgebied “C2.1 Gebied voor wonen en park” te Grimbergen betreft, vernietigd.

In dit arrest wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

17. Volgens het beginsel van de rechtszekerheid moet de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Uit het voorgaande volgt dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid, voldoende duidelijk dienen te worden geformuleerd.

Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert evenwel niet dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire

bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij het beoordelen van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Algemeen geformuleerde stedenbouwkundige voorschriften mogen evenwel niet tot gevolg hebben dat de rechtzoekende in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel niet in redelijke mate kan voorzien of bepaalde handelingen of vergunningsaanvragen al dan niet verenigbaar zijn met die voorschriften.

Aan het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften moet op elk ogenblik worden voldaan, zodat niet kan worden aanvaard dat, in afwachting van het toepasselijk worden van de voorschriften, het in het ongewisse wordt gelaten wat de voorschriften zijn.

18. Volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden uitvoeringsplan behoort het gebied “C2.1 Gebied voor wonen en park” (hierna: het betrokken gebied) tot de bestemmingscategorie “wonen”.

Uit de voornoemde voorschriften blijkt dat “wonen” en “park” twee verschillende bestemmingen zijn.

Op het bij het bestreden besluit horende grafische plan worden de bestemmingen “wonen” en “park” niet afzonderlijk aangeduid.

Pas nadat “de stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor de aanleg van een park” zal “de locatie van het park in dat deelgebied [komen] vast [te liggen]” (art. C2.1.2). Slechts nadat er ingevolge voormelde stedenbouwkundige vergunning in het betrokken gebied een “vastgelegd park” voorhanden is, “kunnen, [i]n de delen van een deelgebied die buiten het vastgelegd park gelegen zijn, [...] eveneens wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten worden” (art. C2.1.4). Het is dus pas op dat ogenblik dat zal komen vast te staan of de bestemming van een perceel binnen het betrokken gebied “wonen” of “park” is. Aldus wordt voor een onbepaalde termijn in het ongewisse gelaten wat de voor dat perceel geldende voorschriften zijn.

De voornoemde voorschriften komen er verder op neer dat de realisatie van de bestemming “wonen” afhankelijk wordt gemaakt van de hypothese dat, ten eerste, eigenaars van percelen binnen het plangebied aanvragen zullen indienen om de bestemming “park” te realiseren op een vooropgestelde minimale oppervlakte en dat, ten tweede, de vergunningverlenende overheid deze aanvragen zal inwilligen. De plannende overheid heeft een rechtsonzeker voorschrift uitgewerkt door de realisatie van de bestemming “wonen” afhankelijk te maken van een dergelijke hypothese.

...

4.

Het weigeringsmotief in het bestreden besluit betreft bepalingen van de cluster A4 ‘Biest-Hoeve Bretonne’ van de deelruimte ‘de Zuidelijke kanaalzone’. Het betreffende deelgebied A4.2 betreft eveneens een “gebied voor wonen en park”.

De stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor dit gebied, en hiervoor zijn aangehaald, zijn grotendeels analoog aan de bepalingen die de Raad van State viseerde in het vermeld arrest. Alleszins geven de bedoelde stedenbouwkundige voorschriften aanleiding tot dezelfde vaststellingen, met name :

- volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften behoort het gebied “A4.2 Gebied voor wonen en park” tot de bestemmingscategorie “wonen”;
- uit de hiervoor aangehaalde voorschriften blijkt dat “wonen” en “park” twee verschillende bestemmingen zijn;
- op het bijhorende grafische plan worden de bestemmingen “wonen” en “park” niet afzonderlijk aangeduid;
- pas nadat in één deelgebied de stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor de aanleg van een park zal de locatie van het park in dat deelgebied vastliggen en slechts nadat er ingevolge voormelde stedenbouwkundige vergunning in het betrokken deelgebied een “vastgelegd park” voorhanden is, kunnen in de delen van een deelgebied die buiten het vastgelegd park gelegen zijn eveneens wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten worden.

De Raad dient derhalve tot dezelfde conclusie te komen als de Raad van State in het vermeld arrest, met name (1) dat pas na een vergunningsbeslissing omtrent een “vastgelegd park” zal komen vast te staan of de bestemming van een perceel binnen het deelgebied A4.2 “wonen” of “park” is, waardoor voor een onbepaalde termijn in het ongewisse gelaten wordt wat de voor dat perceel geldende voorschriften zijn en (2) dat de plannende overheid een rechtsonzeker voorschrift heeft bepaald aangezien de realisatie van de bestemming “wonen” afhankelijk wordt gemaakt van de hypothese dat de eigenaars van percelen binnen het plangebied aanvragen zullen indienen om de bestemming “park” te realiseren en slechts in de mate dat de vergunningverlenende overheid ter zake ook een vergunning zal verlenen.

Deze hiervoor vastgestelde onwettigheid van de stedenbouwkundige voorschriften van het deelgebied A4.2 “gebied voor wonen en park” vitiëren de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw met vier woongelegenheden en een bijgebouw met vier garageboxen en een kleine pompkamer op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Ruisbroeksesteenweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 511y en 581d.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ