

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0065
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0334/A

Verzoekende partij	de nv GALMERA vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO vertegenwoordigd door advocaat Marc VAN BEVER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1853 Grimbergen, Jozef Van Elewijckstraat 59

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek van 13 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een handelszaak na afbraak van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 3190 Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 360-362, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 65r, 65t, 70c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 mei 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De zaak wordt opgeroepen voor de openbare zitting van 22 augustus 2017. In afwachting van een uitspraak van de Raad van State in het beroep tot nietigverklaring van het besluit van 22 september 2015 van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas', wordt de zaak in voorzetting gesteld.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Ingrid DURNEZ *loco* advocaat Marc VAN BEVER voert het woord voor de tussenkomende partij. 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

De verzoekende partij dient op 13 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "bouwen van een handelszaak na afbraak van de bestaande bebouwing" op de percelen gelegen te 3190 Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 360-362.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas', goedgekeurd op 22 september 2015.

Het verzoek tot vernietiging van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 september 2015 houdende de definitieve vaststelling van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, wordt verworpen door de Raad van State met het arrest van 29 mei 2018 met nr. 241.655.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 april 2015 tot en met 5 mei 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juli 2015 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

"...

Watertoets

Het voorliggende bouwproject is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het project voorziet in een bijkomende horizontale dakoppervlakte en bijkomende verharding. Door de bijkomende bebouwing en verharding zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem lokaal worden beperkt. Bij de bouwaanvraag wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten en het onderhoud. Een infiltratievoorziening van 61.925

liter wordt voorzien. De overloop van de hemelwaterput is op de infiltratievoorziening aangesloten. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake het hergebruik en opvangen van hemelwater.

De verharde oppervlakte is niet waterdoorlatend en dus in principe niet in overeenstemming met de provinciale verordening inzake verhardingen. De oppervlakte verharding wordt wel in rekening gebracht bij de dimensionering van de infiltratievoorziening. Het gebruik van niet-waterdoorlatende verharding kan in dit specifieke geval worden toegestaan. Het is stedenbouwkundig wel verantwoord om de oppervlakte aan niet-waterdoorlatende verharding tot een minimum te beperken.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod Niet van toepassing.

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Historiek

- *Slopen van een woning (ref. 2012/00047), vergund op 21 juni 2012.*
- *Slopen van een woning (ref. 2012/00048), vergund op 21 juni 2012.*

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

1) Beschrijving van het project:

De aanvraag voorziet het bouwen van handelsruimten na afbraak van de bestaande bebouwing. Het betreft een terrein van 3.390m² groot dat afhelpt in de richting van het kanaal. Rechts op het terrein bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met losstaand bijgebouw. Het overige gedeelte is onbebouwd en grenst aan de linker zijde tegen de toegangsweg van het bedrijf Galoppin papier, tevens eigenaar van de betreffende percelen. De aanvraag voorziet het bouwen een handelsruimte. De woning met het bijgebouw wordt gesloopt. Het nieuwe gebouw bestaat uit 1 bouwvolume dat in 2 handelsruimte wordt verdeeld. Het is niet duidelijk welke soort activiteiten in de gebouwen zal worden uitgeoefend. De handelsruimte aan de linker zijde binnen het gebouw heeft een oppervlakte van 1.022m², de handelsruimte aan de rechterzijde heeft een oppervlakte van 288m². De totale bebouwde oppervlakte van het gebouw bedraagt 1.310m². Het gebouw wordt voorzien van een gelijkvloers met plat dak. De handelsruimte aan de rechterzijde van het gebouw bevat nog een mezzanine. De bouwdiepte bedraagt maximaal 29,5m.

Het gebouw wordt aan de rechterzijde op 3m van de perceelsgrens ingeplant. Achteraan houdt het gebouw minstens 3,51m afstand van de perceelsgrens. De linker zijde van het gebouw bevindt zich op 18,49m van de toegangsweg van het bedrijf Galoppin.

De voorzijde van het nieuwe gebouw bevindt zich 4m achter de bouwlijn.

De dakrand van het plat dak bevindt zich tussen 4,70m en 8,65m.

De materiaalkeuze bestaat uit zwarte silex gevelpanelen in combinatie met gladde betonpanelen. Op het terrein worden nog allerlei verhardingen aangelegd. Zowel voor als links van het nieuwe gebouw worden parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er 44 parkeerplaatsen voorzien. De toegang tot het terrein zelf bevindt zich aan de linkerzijde en is te bereiken vanaf de Leuvensesteenweg, via de bestaande inrit van Galoppin Papier. De toegang tot het terrein zelf wordt afgesloten met een schuifpoort.

In de bestaande groenzone achter het nieuwe gebouw wordt een infiltratiegracht voorzien. Regenwater afkomstig van het dak en de verhardingen wordt hierin opgevangen.

2) *Beschrijving van de ruimere omgeving:*

Het perceel is gelegen in een omgeving die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van gebouwen met groot volume en langsheen een deel van de steenweg dat overwegend in gebruik is voor grootschalige kleinhandel en die door hun aanbod en verkoopsoppervlakte meestal het gemeentelijk niveau overstijgen. Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de opbouw van het gebied gekend.

1) *Beschrijving van de directe omgeving:*

De bouwplaats is gesitueerd in het zuidoosten van de gemeente en maakt deel uit van het hoofddorp Boortmeerbeek. De aanvraag is gelegen in de nabijheid van de gemeentegrens met Kampenhout aan de zuidzijde van de Leuvensesteenweg in het gebied tussen de gewestweg en het kanaal. De voorliggende weg betreft een voldoende uitgeruste verbindingsweg van bovenlokaal belang. De projectzone is omgeven door industriegebied. Links en rechts van de aanvraag bevinden zich percelen bebouwd door groothandelszaken.

2) *Inpasbaarheid in de omgeving, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.

Functionele inpasbaarheid:

De afgebakende woongebieden in het PRUP BEK Kampenhout — Sas zijn volgens de voorschriften van het PRUP tevens bestemd voor regionaal bedrijventerrein op voorwaarde dat de woonzone in haar geheel wordt ontwikkeld, er is expliciete toestemming van de eigenaars binnen de zone en er is geen autonome woonfunctie meer aanwezig binnen de zone. De aanvraag voorziet het slopen van de enige autonome woning nog aanwezig binnen de woonzone. De overige percelen in het woongebied zijn al bebouwd met groothandelszaken. Binnen de woonzone is naast de eigenaar van de aanvraag, nog één andere eigenaar aanwezig, namelijk van het rechter aanpalend perceel. Tijdens het openbaar onderzoek is deze enige andere eigenaar binnen de woonzone aangeschreven en deze heeft geen bezwaarschrift ingediend. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden om binnen de woonzone regionale bedrijvigheid uit te oefenen. De functie groothandel is toegestaan binnen de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein.

Aan de overzijde van de Leuvensesteenweg, dit is niet gelegen binnen het PRUP, zijn enkele groothandelszaken binnen de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter gelegen. Het betreft een gedeelte van de gewestweg waar reeds een sterke aanwezigheid is van grootschalige handelsactiviteiten. Dit deel van het landelijk woongebied heeft daardoor een lage kwetsbaarheid voor een bijkomende handelsvestiging en bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar binnen de lokale ordening.

Mobiliteitsimpact:

Het project betreft een bijkomende handelsgebouw waarin twee handelsvestigingen worden voorzien. De aanvrager verschaft geen verdere gegevens over het soort activiteit die zal worden ontwikkeld.

De bestaande inrit van het bedrijf Galoppin Papier wordt gebruikt waardoor er geen bijkomende aansluiting op de Leuvensesteenweg moet worden aangelegd. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Schaal:

De dakrand van het plat dak bevindt zich tussen 4,70m en 8,65m en blijft dus onder de maximaal toegestane hoogte van 18m volgens de voorschriften van het PRUP. Het voorzien van een gelijkvloers met mezzanine is aanvaardbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Er wordt voldoende afstand behouden tot de perceelsgrenzen. Een groenbuffer naar het linker en achterliggend terrein is niet nodig wegens de bestemming van deze percelen als bedrijvenzone. Naar het rechter aanpalend perceel is, ondanks de bestemming van dit perceel als woonzone, geen bufferstrook verplicht omdat op het rechter aangrenzend perceel immers een ander bedrijfsgebouw - en dus geen woning — gevestigd is. Het nieuwe handelsgebouw wordt voorzien achter de bouwlijn waardoor dit nieuwe gebouw de bouwvrije strook van 8m achter de rooilijn respecteert. Binnen deze bouwvrije strook wordt wel een reclametotem voorzien.

De parkeerplaatsen worden aangelegd achter de rooilijn.

Visueel-vormelijke elementen:

De gekozen materialen vertonen voldoende samenhang met elkaar en harmoniëren met de omgeving. De voorgevel en linker zijgevel, dit zijn de gevels die het meeste zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein bevatten enkele grote raampartijen wat voldoende architecturaal aantrekkelijk is.

Cultuurhistorische aspecten:

Onbekend. Vermoedelijk geen bijzondere elementen.

Bodemreliëf:

Het bestaande maaiveld helt licht af naar achteren toe. Op de plaats waar het nieuwe gebouw wordt voorzien wordt de grond geëgaliseerd en opgehoogd tot het niveau van de voorliggende straat. De overgang tussen het opgehoogde terrein en het te behouden bestaande maaiveld gebeurt via een helling met lichte hellingshoek. Er wordt geen extra hinder van bijvoorbeeld afstromend hemelwater naar de omringende percelen verwacht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Lichtpollutie moet worden vermeden. Verlichtingsbronnen mogen niets boven het horizontaal vlak verlichten. De reclametotem is tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen. Omdat er geen verdere informatie wordt gegeven over de afmetingen van de reclametotem en een eventuele verlichting van de totem kan er geen kwaliteitsvolle ruimtelijke afweging inzake veiligheid en visuele storendheid t.o.v. de voorbijgangers gebeuren. Daarom wordt deze totem uit de vergunning gelaten. Het dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.

Algemene conclusie

De aanvraag voorziet het bouwen van een handelsgebouw na de afbraak van de bestaande vrijstaande woning. Binnen het handelsgebouw worden er twee handelsvestigingen voorzien. Een bijkomende handelsvestiging langs dit deel van de Leuvensesteenweg is gezien de aanwezigheid van reeds bestaande groothandelsvestigingen, ook binnen woongebied, functioneel inpasbaar. Het nieuwe handelsgebouw wordt voorzien achter de bouwlijn waardoor dit nieuwe gebouw de bouwvrije strook van 8m achter de rooilijn respecteert. Binnen deze bouwvrije strook wordt wel een reclametotem voorzien. Omdat er geen informatie wordt gegeven over de afmetingen van de reclametotem en over een eventuele verlichting van de totem kan er geen kwaliteitsvolle ruimtelijke afweging inzake veiligheid en visuele verstoring t.o.v. de voorbijgangers gebeuren. Daarom wordt deze

totem uit de vergunning gelaten en dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 1 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 november 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 december 2015 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde 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 aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000 l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een dienstkraan. Daarnaast wordt een infiltratievoorziening met een buffervolume van 61 925 l en een oppervlakte van 99 m² voorzien. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende, stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig 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) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt onder meer ingegaan op de disciplines luchtverontreiniging, afvalwater, geluid en trillingen, watersysteem en mens, natuur of landschap. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de realisatie van handelsruimten geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling.

c) De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Het project heeft een voor publiek toegankelijke oppervlakte van 1384,65 m². Het advies van het toegankelijkheidsbureau geeft een aantal opmerkingen in verband met de breedte van de looppaden en van de nooddeuren. Zij verwijst hierbij naar het advies van de brandweer en stelt dat de brandweer hierover moet oordelen. Het advies van de brandweer op haar beurt neemt een aantal voorwaarden op. Zo moet onder meer

de draairichting van een vluchtdeur gewijzigd worden. Dit advies wordt aan een eventuele vergunning als voorwaarde toegevoegd.

d) Het goed is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kampenhout-Sas, goedgekeurd op 22 september 2015 en verschenen in het staatsblad op 6 november 2015. De bepalingen van het bijzonder plan van aanleg 'industriezone' van 29 december 1975 en van het gewestplan Leuven van 7 april 1977 worden door het PRUP opgeheven. Het goed is binnen het PRUP gelegen in woongebied.

Artikel 3, §1 van het PRUP stelt:

...

De voorliggende aanvraag voorziet een project met twee handelsruimtes waarvan de bruto vloeroppervlaktes respectievelijk 1022m² en 288m² + 204m² bedragen. Het is duidelijk dat deze bestemming in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het PRUP en dat de oppervlakte kleinhandel wordt overschreden.

Artikel 3, §1 stelt verder:

...

Voorliggende woonzone is afgebakend door de naastliggende bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein en is dus tevens bestemd voor regionaal bedrijventerrein onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 2, §1 bepaalt dat:

...

De voorliggende aanvraag voldoet niet aan deze bestemmingsbepaling. Het project voorziet immers twee grote handelsruimtes, met de nodige vitrines en een relatief groot aantal parkeerplaatsen. Op de gevelaanzichten staat het logo van 'Action' opgetekend. Dit betreft duidelijk een grootschalige kleinhandelsactiviteit en stemt niet overeen met de bestemmingsvoorschriften. Dit is eveneens geen groothandelsactiviteit. Gezien de planologische-tegenstrijdigheid van de aanvraag is de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikte orde. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

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

- een handelsruimte met een totale oppervlakte van 1514m² is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van de woonzone van het RUP en eveneens met de bestemmingsvoorschriften Van de zone voor regionaal bedrijventerrein.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt in een eerste middel de toepassing van artikel 159 van de Grondwet en roept de schending in van de artikelen 2.2.2, §1, 3° en 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij licht dit toe als volgt:

“...

16. Artikel 2.2.2 §1 VCRO bepaalt op bindende wijze de inhoud van een RUP. Dit artikel bevat onder meer de verplichting het volgende op te nemen in een RUP:

Art. 2.2.2. §1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

...

17. Het RUP dient met andere woorden de bestaande feitelijke en juridische toestand te bevatten. Het is daarbij evident dat deze weergave van de bestaande toestand correct en volledig moet zijn. Dit wordt ook erkend in de rechtspraak van Uw Raad .

...

20. Bij lezing van het PRUP blijkt dat de toelichtingsnota een onderdeel ‘bestaande ruimtelijke structuur’ bevat. Dit onderdeel werd weergegeven in deel 3.3 van de toelichtingsnota (pg 26/71) .

21. Het is opvallend te moeten vaststellen dat in deze toelichtingsnota op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de percelen van verzoeker. Het bestaan van de zone waarin de percelen van verzoeker zich bevinden wordt zelfs niet vermeld in de toelichtingsnota. Er wordt enkel aandacht besteed aan de bestaande bedrijventerreinen, en niet aan de woonclusters die in het plangebied gelegen zijn.

22. Het voorgaande is duidelijk. De percelen van verzoeker werden niet in de weergave en bespreking van de bestaande toestand betrokken. Dit volstaat reeds om te besluiten tot de gegrondheid van het eerste middel. Het totaal gebrek aan aandacht voor de zone waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn toont aan dat verwerende partij zich niet afdoende rekenschap gegeven heeft van deze bestaande toestand, en dus niet met kennis van zaken kon oordelen.

23. Deze vaststelling is essentieel. Immers, het is zeer waarschijnlijk dat verwerende partij zich geen rekenschap gegeven heeft van de werkelijke bestaande toestand van deze percelen bij opmaak en vaststelling van het PRUP, en dat het PRUP er mogelijks anders had uitgezien voor deze percelen, indien wel de juiste en volledige informatie zou hebben voorgelegen.

24. Wanneer het PRUP in zijn geheel nagelezen wordt, is de enige verwijzing naar de bestaande 'woonzones' terug te vinden in het onderdeel aangaande de vertaling van de resultaten van de MER in het PRUP. Op pagina 48/71 wordt in algemene bewoordingen gesteld dat de woningen langsheen de gewestweg nu reeds hinder ondervinden op het vlak van geluid, en dat deze niet aanzienlijk zal toenemen. Wat de gevolgen voor de mens betreft wordt op pagina 59/71 enkel gesteld dat 'de woonfunctie blijft behouden'.

25. De enige verwijzing naar de bestaande toestand van de percelen van verzoeker is dus de melding dat bestaande woonbestemmingen behouden blijven. De bestaande toestand van 'bewoning' is met andere woorden essentieel geweest bij het opmaken en beoordelen van het PRUP, minstens wat de percelen van verzoeker betreft. Doordat de bedoelde percelen in het PRUP ingekleurd werden als woongebied, mag er van uit gegaan worden dat verwerende partij er van uit is gegaan dat deze percelen vandaag ook voor bewoning worden gebruikt.

26. Dit vloeit ook voort uit de vaststelling dat het PRUP 5 woonzones weerhoudt, allen op plaatsen waar zich vandaag woningen zouden bevinden. Mogelijks is zulks correct wat de overige 4 zones betreft, doch alvast geenszins voor de zone binnen dewelke ook de percelen van verzoeker gelegen zijn.

...

28. Perceel D65t is vandaag braakliggend, wat duidelijk uit bovenstaand kadasterplan blijkt. De woningen die zich op dit perceel bevonden in het verleden werden gesloopt. Het perceel uiterst recht in de zone (D064a) betreft een perceel waarop een detailhandelszaak werd vergund (Fiets!).

29. Deze detailhandelszaak is reeds enkele jaren ter plaatse aanwezig. Van enige woonbestemming is geen sprake. De enige woning die resteert, is voorts een leegstaande woning. Deze leegstand is structureel, getuige waarvan het feit dat het pand sedert 27 juni 2011 opgenomen werd in het register van de leegstaande gebouwen. Minstens de gemeente was zonder twijfel van deze leegstand op de hoogte.

30. Wat deze wooncluster betreft, is het met andere woorden volstrekt onjuist uit te gaan van de veronderstelling dat het een wooncluster betreft, die behouden blijft in het PRUP. Er is geen bestaande woonbestemming aanwezig, er kan er dan ook geen behouden blijven. Het is niet onwaarschijnlijk dat deze percelen een andere bestemming zouden hebben gekregen dan een woonbestemming, indien uit de weergave van de bestaande toestand gebleken zou zijn dat zich geen woonbestemming meer voordoet op deze locatie, dat deze manifest achterhaald is, doch dat zich ter plaatse wel een bestaande en recent vergunde detailhandelszaak bevindt. In het tweede middel zal worden aangetoond dat de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone de facto onuitvoerbaar zijn. Zulks is eenvoudig terug te brengen doordat er onvoldoende kennis van de bestaande toestand was bij de plannende overheid. Minstens werd deze bestaande toestand onvoldoende, en dus onzorgvuldig onderzocht.

31. Het voorgaande geeft zeer duidelijk aan dat de bestaande toestand onvolledig wordt besproken in het PRUP. Er wordt geen melding gemaakt van deze cluster. Het gebruik ervan wordt noch wat het feitelijk gebruik, noch wat het juridische betreft in concreto beoordeeld. Verwerende partij heeft zich onvoldoende geïnformeerd, en handelde bijgevolg in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsmede in strijd met artikel 2.2.2 §1, 3° VCRO.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, is nergens in het PRUP aangegeven dat zich op de percelen van de verzoekende partij woningen zouden bevinden die effectief bewoond worden. Bij de herbestemming van de percelen van de verzoekende partij heeft de verwerende partij zowel de feitelijke (woning en kleinhandelszaak) als de juridische bestemming (gewestplan Leuven, woongebied met landelijk karakter) als uitgangspunt genomen. Voor het behoud van de bestemming woongebied baseert het PRUP zich onder meer op het feit dat er zich nog een woning bevindt op de percelen. Het feit dat deze leegstaat doet hieraan uiteraard geen afbreuk, laat staan dat het bestemmingsgebied wonen daarom achterhaald zou zijn. Daarnaast verwijst het PRUP uitdrukkelijk naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Boortmeerbeek (GRS) waarin wordt overwogen dat de verdere verspreide ontwikkeling van baanwinkels direct langs de N26 niet meer gewenst is (stuk 22.a, toelichtingsnota, bladzijde 43.)

Bovendien moet worden gewezen op het feit dat voor het bestemmingsgebied wonen (artikel 3) specifieke voorschriften zijn opgenomen voor gebieden die zich naast een bestemmingsgebied ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ bevinden. Onder bepaalde voorwaarden zijn deze woongebieden ook bestemd voor regionaal bedrijventerrein (stuk 22.b, stedenbouwkundige voorschriften, artikel 3) (zie ook infra:)

...

Met de bijzondere situatie van de percelen van de verzoekende partij is dus rekening gehouden in de stedenbouwkundige voorschriften. De bewering dat de percelen van de verzoekende partij zijn bestemd tot woongebied op basis van een onvolledige en onjuiste feitengaring is onjuist.

In dat verband merkt de verwerende partij nog op dat uit het verzoekschrift niet blijkt welk bestemmingsgebied de verzoekende partij dan wel aangewezen acht. Uit de verschillende overwegingen leidt de verwerende partij af dat de verzoekende partij vooral de uitbreiding van de kleinhandelszaak nastreeft, wat niet meer mogelijk is aangezien artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften (woongebied) de maximale winkelvloeroppervlakte voor bestaande kleinhandelsvestigingen beperkt tot de bestaande stedenbouwkundig vergunde oppervlakte op het moment van de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Echter, uit het loutere feit dat de uitbreiding van kleinhandelszaken naast de N26 wordt ingeperkt — wat volledig in overeenstemming is met het GRS — vloeit niet voort dat de bestemmingswijzigingen gebaseerd zouden zijn op foutieve feitelijke gegevens. Integendeel, het feit dat op de percelen van de verzoekende partij een kleinhandelszaak is gelegen die valt onder de specifieke beperkingen van artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften toont aan dat het PRUP uitgaat van de correcte feitelijke en juridische gegevens.

...”

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“...

De Gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar wijst op het feit dat slechts tot de onwettigheid van het PRUP kan worden besloten indien de verzoekster aantoont dat:

1. Er inzake een foutieve of onvolledige voorstelling gegeven werd van de feitelijke en juridische toestand en

2. Dat deze voorstelling het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming, inzake woongebied.

(zie R.v.S. 13 januari 2015, nr. 229.801, Hofmans stuk 1).

1. Wat het bewijs van een foutieve of onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische situatie inzake

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat de verzoekster geenszins het vereiste bewijs levert.

Uit het grafisch plan van het PRUP blijkt, en dit wordt geenszins betwist door verzoekster, dat de kwestieuze percelen van verzoekster opgenomen werden in “woongebied”, grenzend aan een bestemmingsgebied “gemengd regionaal bedrijventerrein”, waardoor onder bepaalde voorwaarden dit woongebied ook bestemd is voor regionale bedrijven.

In het opgeheven, voordien van kracht zijnde, gewestplan Leuven waren de kwestieuze percelen opgenomen in woongebied met landelijk karakter.

Volgens verzoekster blijkt de verkeerde feitelijke voorstelling uit het:

1. het feit dat de percelen van verzoeker niet betrokken werden in de weergave en bespreking van de bestaande toestand;

2. het feit dat in de enige vermelding naar de woonzones te lezen staat :

- op pagina 48/71 van de Toelichtingsnota PRUP (stuk 2) meer bepaald dat de woningen langs de gewestweg nu reeds hinder ondervinden op het vlak van geluid en dat deze niet aanzienlijk zal toenemen;

-op pagina 59/71 van hetzelfde document (stuk 3) meer bepaald “de woonfunctie blijft behouden”.

Het kan geenszins ontkend worden dat, daarvoor verwijzend naar het vroegere gewestplan, de voorziene planologische functie van de betrokken percelen van de verzoekster de woonfunctie was.

Het is aldus geenszins verkeerdelijk dat in het PRUP aldus vooropgesteld werd dat de “woonfunctie” behouden blijft. Ook een leegstaand huis kan gebruikt worden voor wonen.

Onterecht leidt de verzoekster uit voormelde stelling af dat voorgehouden werd bij de opmaak van het PRUP dat er ook effectieve bewoning was, hetgeen geenszins hetzelfde is als een “woonfunctie” hebben.

2. Wat het bewijs betreft van het feit dat deze voorgehouden foutieve voorstelling het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast

dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming, inzake woongebied.

Uit de gehanteerde doelstelling in het PRUP blijkt tevens duidelijk dat het hoofdzakelijk de bedoeling was de verdere verspreide ontwikkeling van de grootschalige kleinhandel langs de Leuvensesteenweg tegen te gaan en een concentratie te bekomen van de grootschalige kleinhandel op twee plaatsen.

Zo staat op pagina 43 van de Toelichtingsnota van het PRUP (stuk 4) te lezen:

...

Onder de hoofding "aanleiding van de opmaak PRUP" op pagina 5 van die Toelichtingsnota van het PRUP (stuk 5) staat te lezen dat:

- het PRUP werd opgemaakt in uitvoering van het RUP Vlaanderen;*
- in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Kampenhout-Sas werd aangeduid als economische entiteit waarbij het de bedoeling was om de lokale economische behoeften van de omliggende gemeenten Boortmeerbeek, Kampenhout en Haacht te concentreren ter hoogte van Kampenhout-Sas.*

Het is duidelijk dat in het PRUP een beleid van consolidatie van grootschalige detailhandel werd gehanteerd en zelfs voorzien werd in het opstellen van een aanvullend PRUP voor de concentratie van grootschalige detailhandel (zie p. 8/71 stuk 6).

Aldus is de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar hierbij van oordeel dat er geen reden is aan te nemen dat het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid was aangetast bij de opmaak van het PRUP zodat zij niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen over de te geven bestemming.

..."

4.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar wederantwoordnota:

" ...

In de antwoordnota van verwerende partij wordt eigenlijk niet echt ingegaan op de kern van het middel. Daar waar verzoeker in het inleidend verzoekschrift wees op verschillende passages uit het RUP die aangeven dat wel degelijk uitgegaan werd van het voorhanden zijn van een woonbestemming, slaagt verwerende partij er klaarblijkelijk niet in zeer duidelijk aan te geven waar een toelichting bij de bestaande feitelijke toestand terug gevonden kan worden die aangeeft dat verwerende partij zich bewust was van het feit dat op deze locatie geen wonen meer voorkomt.

De verwijzing naar het feit dat het de bedoeling was om zones op te nemen die of in feiten, of juridisch een woonbestemming hadden overtuigt daarbij niet. Het middel is er immers in essentie op gericht dat zich een probleem stelt met de weergave van de feitelijke en bestaande toestand, niet wat de juridische toestand betreft.

Ook de verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften, waarin rekening gehouden zou zijn met de specifieke situatie van verzoeker overtuigt niet. Het middel heeft in de eerste plaats geen betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften, doch op het feit dat een correcte weergave van de feitelijke toestand ontbreekt. Anderzijds, en dit wordt ook in de middelen die volgen verder benadrukt en toegelicht, is het stedenbouwkundig voorschrift waarnaar verwerende partij verwijst eenvoudig niet van toepassing op de situatie van

verzoeker, net omdat dit voorschrift een realisatie van de zone in zijn geheel veronderstelt. Dit is niet realistisch voor de zone waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn. Verzoeker is immers niet de enige eigenaar van de zone. Bovendien werd recent een vergunning voor een kleinhandelszaak verleend op het perceel dat aan een andere eigenaar toebehoort. Realisatie in zijn geheel is dan ook eenvoudig onmogelijk.

Tenslotte blijkt uit de antwoordnota eens te meer dat verwerende partij niet op de hoogte is van de correcte feitelijke toestand ter plaatse. Verwerende partij wijst immers op de handelszaak in de zone, waarvan verzoeker ook eigenaar zou zijn. In voorgaande alinea werd reeds aangegeven dat verzoeker geen eigenaar is van dit perceel. Dit toont afdoende het gebrek in de feitelijke kennis van verwerende partij aan.

Ook de argumentatie van tussenkomende partij overtuigt niet. Opnieuw beperkt deze het verweer voornamelijk tot de vaststelling dat de percelen stedenbouwkundig gezien, conform het gewestplan, een woonbestemming hadden. Dit betekent evenwel, zoals gezegd, niet dat dit ook de juiste feitelijke toestand betreft. Zoals verzoeker zowel in de voorliggende nota als in het inleidend verzoekschrift aantoonde, was er bij opmaak van het RUP immers geen woonfunctie aanwezig. De percelen waren braakliggend, dan wel ingenomen door een detailhandelszaak. Hieraan werd ten onrechte voorbij gegaan. De weergave van de feitelijke toestand is dan ook niet correct.

Verder stelt tussenkomende partij dat de foutieve voorstelling van de feitelijke toestand de visie van de plannende overheid niet aangetast zou hebben. Deze visie, die inhoudt dat grootschalige detailhandel geconsolideerd zou moeten worden, zou niet gewijzigd zijn indien rekening werd gehouden met het feit dat zich in de cluster van verzoeker geen bewoning voordeed.

Dit is geenszins overtuigend, en weerlegt ook niet het middel van verzoeker. Verzoeker heeft nooit gesteld dat de totale economie van het plan anders ware geweest indien verwerende partij zich rekenschap gegeven had van de werkelijke en correcte feitelijke toestand. Doch wellicht zou de beoordeling van de specifieke cluster binnen dewelke de percelen van verzoeker gelegen zijn anders zijn geweest. De argumentatie van tussenkomende partij overtuigt in die zin geenszins.

...

5.

De verwerende partij stelt nog in haar laatste nota:

“ ...

Zoals uiteengezet in de antwoordnota heeft de verwerende partij bij de herbestemming rekening gehouden met zowel de feitelijke toestand (woning en handelszaak) als de juridische bestemming (gewestplan Leuven – GRS) van het perceel. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, is het feit dat de (bestaande) woning niet bewoond wordt geenszins relevant, laat staan dat de verwerende partij in het PRUP uitdrukkelijk zou moeten aangeven waarom het perceel wordt bestemd tot een zone wonen niettegenstaande de woning niet meer wordt bewoond.

De verzoekende partij gaat met haar argumentatie voorbij aan het feit dat zij moet aantonen dat het PRUP op een onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze tot stand is gekomen, en dat dit in elk geval niet wordt aangetoond door de bewering dat de woning thans niet

bewoond wordt (cf. op die wijze zou men eigenhandig afbreuk kunnen doen aan de bestemming 'wonen', namelijk door zijn woning niet meer te bewonen).

...

6.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste middel steunt op de onwettigheid van het provinciaal RUP 'Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas'. Volgens de verzoekende partij omvat het PRUP in strijd met artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO geen juiste en volledige weergave van de feitelijke en juridische toestand aangezien 1) geen aandacht wordt besteed aan de woonclusters die in het plangebied gelegen zijn, in het bijzonder die waarbinnen haar percelen gelegen zijn en 2) het volstrekt onjuist is om uit te gaan van de veronderstelling dat dit een wooncluster betreft, die behouden blijft in het PRUP.

Zoals uit het feitenrelaas blijkt heeft de verzoekende partij ook een beroep tot nietigverklaring tegen dit RUP ingesteld bij de Raad van State. Het eerste middel, zoals hierboven omschreven, werd door de verzoekende partij ook in de procedure voor de Raad van State aangevoerd. In zijn arrest van 29 mei 2018 met nr. 241.655 heeft de Raad van State het middel als volgt verworpen:

“ ...

19. Het ingeroepen artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 3°, VCRO bepaalde toentertijd dat een RUP een weergave bevat van de feitelijke en juridische toestand. Uit die bepaling volgt dat een RUP de aanduiding dient te bevatten van de bestemming die het beheersingsgebied ervan in feite en in rechte reeds heeft verkregen. Deze verplichting heeft tot doel de belanghebbende particulieren, alsook de te raadplegen overheden en zij die uiteindelijk moeten beslissen over de in het definitief RUP vast te leggen bestemmingen en voorschriften, in staat te stellen een correct inzicht te verkrijgen en zich een juist oordeel te vormen. Een foutieve of een onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische toestand leidt evenwel alleen tot de onwettigheid van het RUP wanneer wordt aangetoond dat dit het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming.

20. In de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP is onder de punten 3 en 4 een weergave van de feitelijke en juridische toestand opgenomen.

Blijkens punt 3 “Bestaande ruimtelijke structuur” wordt het plangebied en de omgeving gekenmerkt “door een heterogene invulling van bedrijfszones, handelslinten, afgewisseld met woningbouw en industrie, onontwikkelde gebieden, woonconcentraties (o.a. stationsomgeving Haacht en woonclusters Lobeek en Laar) en groenzones (Weisseterbos)”.

Onder punt 3.3. “Microsituering” leest men:

...

Met betrekking tot de zone tussen de N26 en het kanaal, waar de eigendommen van de verzoekende partij zich bevinden, wordt onder meer het volgende gesteld:

...

De verzoekende partij toont niet aan dat bij de opmaak van het PRUP met betrekking tot haar eigendommen werd uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens. Uit het bepaalde in het toentertijd geldende artikel 2.2.2, § 1, 3°, VCRO kan niet worden afgeleid dat de plannende overheid verplicht is voor elk perceel afzonderlijk een nauwkeurige beschrijving te geven van de bestaande feitelijke toestand. 22.

Bovendien blijkt uit de tekst van de opgelegde voorschriften zelf dat de plannende overheid het mogelijk maken om vijf zones, waarvan de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij er één zijn, om te vormen tot bedrijventerrein. Terecht benadrukt de verwerende partij dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften voor het bestemmingsgebied wonen de als volgt luidende specifieke voorschriften bevat voor deze vijf zones:

...

De Raad ziet geen reden om anders te oordelen. De verzoekende partij voert overigens geen enkele reden aan waarom er tot een andere beoordeling moet worden gekomen.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt in het tweede middel de toepassing van artikel 159 van de Grondwet en roept de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij overweegt het volgende:

“ ...

33. Vooreerst wenst verzoekende partij te onderstrepen dat zij zich zeer bewust zijn van het feit dat er geen absoluut recht is op ongewijzigde planbestemmingen en bestemmingsvoorschriften. Immers zou het in andersluidend geval onmogelijk zijn voor een plannende overheid om enig beleid te voeren. Bij het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, is een overheid er niet noodzakelijk toe gehouden om de bestemming en de bestaande toestand in een plan te bevestigen en te bekrachtigen. Plannen zijn, volgens de vaste rechtspraak van uw Raad, toekomstgericht en kunnen stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die afwijken van de bestaande toestand.

34. Niettemin houdt voorgaande rechtspraak niet in dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet nageleefd dienen te worden. In casu werd het in de aanhef aangehaalde beginsel wel degelijk geschonden.

36. Vertaald naar de opmaak van een PRUP brengt artikel 1.1.4 VCRO met zich mee dat bij opmaak van een PRUP een afweging gemaakt moet worden van de verschillende ruimtelijke belangen die in het geding zijn. Uw Raad oordeelde dienaangaande reeds dat dit voor de plannende overheid de verplichting met zich meebrengt om de in artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving .

37. Zoals ook reeds in het kader van de toelichting bij het eerste middel werd aangegeven, moet bij lezing van de toelichtende nota bij het RUP vastgesteld worden dat in het RUP op geen enkele wijze aandacht besteed wordt aan de woongebieden die temidden het plangebied gelegen zijn, en in het bijzonder het woongebied binnen dewelke de percelen van verzoeker gelegen zijn.

38. Vooreerst is inhoudelijk amper sprake van woongebieden. De toelichtende nota is volledig opgebouwd rondom de keuze voor regionaal/lokaal bedrijventerrein en de impact en gevolgen daarvan. De weinige passages die wel betrekking hebben op woongebieden, zijn of nietszeggend, of hebben overduidelijk geen betrekking op de clusters zoals degene waarin ook de percelen van verzoeker gelegen zijn.

39. In het kader van het eerste middel werd reeds aangegeven dat de percelen van verzoeker niet in de bestaande toestand werden weergegeven. Tevens werd gewezen dat de enige plaats waar sprake is van de bestaande woningen en woonzones, de bespreking van de resultaten van de MER is. Verzoeker citeert hieruit:

...

40. In deze paragraaf wordt enkel aangegeven dat er niet onaanvaardbaar meer hinder ingevolge geluid van de wegen zal ontstaan voor de woningen die langsheen de gewestweg gelegen zijn. Een verdere afweging ontbreekt evenwel. Dit onderdeel leidt tot volgende conclusie (pg 49/71) :

...

41. Deze vermelding heeft evenwel zeer duidelijk geen betrekking op de percelen van verzoeker. Ten aanzien van zijn percelen wordt immers niet voorzien in een buffer, laat staan een bufferzone van 50m diep. Evenmin wordt een beperking opgelegd wat de bestemming/het gebruik van de omliggende bedrijventerreinen betreft.

42. De toelichtingsnota bevat voorts volgende vermelding op pg 59/71
"5.8 Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder
De woonfunctie blijft behouden. Er is geen betekenisvolle invloed op fietsroutes."

43. Dit is bezwaarlijk te aanzien als een inhoudelijke beoordeling, en is niet meer dan de loutere vaststelling dat bestaande woongebieden behouden blijven.

44. Tenslotte is in het onderdeel 'gewenste ruimtelijke ontwikkeling' volgend onderdeel aangaande de woongebieden terug te vinden:

...

45. Deze vermeldingen hebben geen betrekking op het woongebied waarin het perceel van verzoeker gelegen is. De besproken buffers en het parkbos sluiten immers niet aan op deze zone.

46. Nu eenvoudig geen melding gemaakt wordt van deze zone in het PRUP, kan uiteraard onmogelijk voorgehouden worden dat bij opmaak van het PRUP rekening gehouden werd met alle relevante belangen, noch dat de draagkracht van de omgeving afdoende werd beoordeeld.

47. In dit verband kan opnieuw verwezen worden naar hetgeen in het eerste middel werd uiteengezet. Het is geenszins evident er van uit te gaan dat een woonbestemming vandaag nog wenselijk is op deze locatie, laat staan in de toekomst. De oorspronkelijk op de percelen aanwezige woningen zijn op één na gesloopt. Die resterende woning staat al

geruime tijd leeg, en wordt ook belast omwille van deze leegstand. Het resterende perceelsdeel is bebouwd met een recent vergunde detailhandelszaak. Er werd niet nagegaan of de woonbestemming op deze locatie nog wenselijk is. Er werd geen aandacht besteed aan de vraag of het niet beter ware deze percelen te herbestemmen.

48. Dat onvoldoende nagegaan werd welke de gevolgen van de herbestemming van deze percelen zouden zijn, blijkt wanneer deze voor deze zone in concreto worden beoordeeld. Zoals eerder aangegeven, wordt de zone waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn herbestemd van woongebied met landelijk karakter naar 'Woongebied'. Deze herbestemming brengt met zich mee dat volgende voorschriften van toepassing zijn :

...

49. Zoals gezegd is de woonbestemming ter plaatse achterhaald. Dit werd zeer uitvoerig aangegeven in het eerste middel. Ontwikkeling van de zone conform de woonbestemming is onrealistisch. Hiermee werd op geen enkele wijze rekening gehouden bij opmaak van het PRUP. Minstens blijkt zulks niet uit de ter beschikking staande teksten.

50. Daarnaast bevindt zich in een aanzienlijk deel van de zone een recent vergunde detailhandelszaak. Het PRUP voorziet dat de woonbestemming ingevuld kan worden als regionaal bedrijventerrein, in de mate deze zone in zijn geheel ontwikkeld wordt, en met toestemming van alle grondeigenaars. Het is volstrekt onrealistisch er van uit te gaan dat de recent vergunde detailhandelszaak ter plaatse zal verdwijnen. Ook de realisatie van de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein is dan ook op korte termijn volstrekt niet realistisch.

51. Aan deze problematiek wordt op geen enkele wijze aandacht besteed in het PRUP. De plannende overheid heeft er zich eenvoudig geen rekenschap van gegeven. Dit toont op zich afdoende aan dat bij opmaak van het PRUP de verschillende onderlinge belangen onvoldoende werden beoordeeld. Het gebied waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn, werd zelfs op geen enkele wijze vernoemd bij opmaak van het PRUP. Zulks is kennelijk onredelijk, alsmede manifest onzorgvuldig in hoofde van verwerende partij!

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Algemeen merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partij ten onrechte uitgaat van de premisse dat artikel 1.1.4 VCRO vereist dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten op een gelijkwaardige wijze tegen elkaar moeten worden afgewogen. Uit de afweging kan immers blijken dat één of meerdere van de vermelde behoeften zwaarder doorwegen dan andere, hetgeen dan ook tot uiting kan komen in de in het plan vast te leggen bestemmingen en maatregelen.

RvS nr. 220.701, 24 september 2012, Spaepen.

Er moet bij de afweging van de onderscheiden belangen rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, maar het is geenszins vereist dat de belangen van de verzoekende partij sterker zouden moeten doorwegen dan het algemeen belang dat wordt gediend door het plan.

De percelen van de verzoekende partij worden herbestemd van woongebied met landelijk karakter (gewestplan) naar woongebied (PRUP). Zoals uiteengezet in het eerste middel berust deze herbestemming op correcte feitelijke en juridische gegevens en is er bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften rekening gehouden met de bijzondere situatie van deze percelen. De verwerende partij beschouwt de uiteenzetting bij het eerste middel als integraal hernomen.

Het loutere feit dat de bestaande kleinhandelszaak de mogelijke ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partij tot gemengd regionaal bedrijventerrein (voorlopig) in de weg staat, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Een uitvoeringsplan legt immers niet alleen bestemmingen vast voor bestaande inrichtingen, maar ook voor de toekomst.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat er geen sprake is van een onzorgvuldige of onredelijke belangenafweging in het PRUP.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

De tussenkomende partij wijst op het feit dat de overheid te dezen beschikte over een discretionaire bevoegdheid.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids toezicht is de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet bevoegd zijn beoordeling ter zake in de plaats te stellen van die van de overheid.

Hij vermag enkel na te gaan of de verwerende partijen binnen de grenzen van de hen door de wet toegewezen bevoegdheid zijn gebleven, met name of zij een billijk evenwicht tussen de belangen van de verzoekende partij en de algemene belangen die met het bestreden PRUP worden nagestreefd, hebben bewaard.

De voorziene concentratie van grootschalige detailhandel op bepaalde plaatsen en het uitzonderlijk toestaan ervan in bepaalde woonzones, onder bepaalde voorwaarden, is niet onredelijk ook al maken deze voorwaarden het voor verzoekster het op heden onmogelijk een vergunning te bekomen voor het door hem aangevraagde bedrijf.

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt ook dat de ruimtelijke ordening gericht is op “een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden”. Dit impliceert onder meer dat bij de ordening van de ruimte zowel de behoeften van de huidige gebruikers als deze van de “toekomstige generaties” in aanmerking dienen te worden genomen.

...”

4.

De verzoekende partij voegt nog toe:

“ ...

19. Opnieuw hult verwerende partij zich in stilzwijgen. Met verwijzing naar de weerlegging van het eerste middel volstaat verwerende partij met de stelling dat bij redactie van het RUP uitgegaan zou zijn van de correcte juridische en feitelijke situatie. Verzoeker toonde

evenwel in dat eerste middel zeer duidelijk aan dat dit niet het geval is. Hoe dan ook biedt dit geen antwoord op hetgeen in dit tweede middel wordt aangevoerd, namelijk dat de percelen van verzoeker niet betrokken werden in de beoordeling van de belangen, noodzakelijk bij opmaak van een PRUP. De percelen worden in geen enkele overweging betrokken.

20. Verwerende partij stelt ten onrechte dat verzoeker voorbij zou gaan aan het feit dat artikel 1.1.4 VCRO niet noodzaakt dat alle belangen op gelijke manier ten aanzien van elkaar afgewogen moeten worden. Dit is immers geenszins de draagwijdte van het tweede middel. In het tweede middel stelt verzoeker niet dat de belangen ten onrechte niet gelijk werden geacht, doch dat eenvoudig geen rekening gehouden werd met de belangen van de eigenaars binnen deze zone!

21. Verzoeker kan ook hier herhalen dat verwerende partij er niet in slaagt aan te tonen waar rekening gehouden werd met deze specifieke cluster. De cluster wordt nergens nominatim vermeld. Daarenboven is elke verwijzing naar andere clusters duidelijk niet van toepassing op de cluster waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn. Dit werd duidelijk aangehaald in het verzoekschrift.

22. Tussenkommende partij beperkt zich tot de eenvoudige stelling dat er geen sprake zou zijn van enige kennelijke onredelijkheid. Daarbij wordt eenvoudig gesteld dat de verschillende belangen wel degelijk afdoende ten aanzien van elkaar afgewogen zouden zijn.

23. Tussenkommende partij slaagt er evenwel niet in aan te tonen waar deze belangenafweging dan wel terug te vinden zou zijn in het PRUP. Evenmin wordt aangetoond dat deze belangenafweging gebeurde met kennis van de juiste feitelijke toestand, en dat de cluster waarin ook de percelen van verzoeker gelegen zijn daarin betrokken werd.

24. Tussenkommende partij doet ten onrechte uitschijnen dat verzoeker oordeelt dat de eigen belangen voorgaan op het algemeen belang. Dit is geenszins wat verzoeker voorhoudt in dit tweede middel. Er wordt enkel vastgesteld dat niet alle relevante belangen in de beoordeling en in het planningsproces werden betrokken, noch ten aanzien van elkaar werden afgewogen.

...

5.

De verwerende partij zet in haar laatste nota nog uiteen:

“ ...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, ‘hult de verwerende partij zich niet in stilzwijgen’. In de antwoordnota is immers uiteengezet dat uit het eerste middel is gebleken dat de herbestemming van de percelen van de verzoekende partij is gebaseerd op correcte juridische en feitelijke gegevens, en dat bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften rekening is gehouden met de bijzondere situatie van het perceel van de verzoekende partij (cf. mogelijkheid tot ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein). De verzoekende partij bekritiseert deze beleidskeuze, maar toont geenszins aan dat er sprake zou zijn van een onzorgvuldige, laat staan onbestaande belangenafweging.

...”

6.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

De tussenkomende partij verwijst hier naar de argumenten van de verwerende partij, waarbij deze terecht stelt dat de verzoekende partij ten onrechte uitgaat van de premisse dat artikel 1.1.4. VCRO vereist dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten op een gelijkwaardige wijze tegen elkaar worden afgewogen.

Uit de afweging kan immers blijken dat één of meerdere van de vermelde behoeften zwaarder doorwegen dan andere, hetgeen dan ook tot uiting kan komen in de in het plan vast te leggen bestemmingen en maatregelen, hetgeen inzake gebeurd is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept ook in het tweede middel de onwettigheid van het PRUP in. Zij voert aan dat het PRUP, in strijd met artikel 1.1.4 VCRO, geen afdoende afweging heeft gemaakt tussen de verschillende in het geding zijnde ruimtelijke belangen doordat er op geen enkele wijze aandacht wordt besteed aan de woongebieden die in het plangebied gelegen zijn, in het bijzonder niet aan het woongebied waarbinnen de percelen van de verzoekende partij gelegen zijn.

2.

Het tweede middel is evenzeer een herhaling van een middel (tweede middel) dat werd aangevoerd door de verzoekende partij tijdens de procedure voor de Raad van State inzake het beroep tot nietigverklaring van het PRUP.

De Raad van State heeft dit middel als volgt verworpen:

“ ...

27. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt onder meer dat bij de ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen.

Uit de wetsgeschiedenis van deze bepaling blijkt dat bij de gelijktijdige onderlinge afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie. Een bepaalde ruimtelijke behoefte kan derhalve na afweging in een bepaalde situatie niet noodzakelijk voorkomen als gelijkwaardig aan een andere ruimtelijke behoefte.

De belangenafweging moet gebeuren bij het opmaken van het plan in zijn geheel. De overheid beschikt ter zake over een ruime appreciatiebevoegdheid, die slechts voor geschonden kan worden gehouden in zoverre de overheid de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

Het is aan de verzoekende partij, die de genoemde bepaling geschonden acht, om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de wettigheid te buiten gaat.

28. De doelstelling van het PRUP is de differentiatie van de bestaande bedrijvenzone in Kampenhout-Sas en de uitbreiding ervan aansluitend bij de bestaande bedrijvenzones. Uit de toelichtingsnota blijkt dat de zijde van het bedrijventerrein langs de Leuvensesteenweg nagenoeg volgebouwd is en dat er een sterke vermenging is met grootschalige kleinhandelsvestigingen. Het deel van het plangebied waar verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen zijn gesitueerd, is blijkens de toelichtingsnota voor 92% ingevuld (randnummer 20). Een in de toelichtingsnota opgenomen kaart toont dat de percelen achter en naast de laatstgenoemde terreinen ingenomen zijn door bedrijven. De bestemming industriegebied volgens het gewestplan wordt in het PRUP voor deze terreinen herbevestigd als gemengde regionale bedrijvenzone.

29. Verder blijkt uit de toelichtingsnota dat rekening is gehouden met de omliggende (en behouden) woonzones, onder meer door de keuze om milieubelastende bedrijven uit te sluiten binnen de bedrijvenzones. Er is sprake van een “gebied met een sterke verweving van verschillende types bedrijfsactiviteiten met verspreid liggende woningen en concentraties van winkels”. Onder punt 6 “Gewenste ruimtelijke ontwikkeling” stelt de toelichtingsnota:

...

Het is dan ook in het licht van deze vaststellingen dat de maatregelen en aandachtspunten vanuit de milieueffectenrapportage moeten bekeken worden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen, enerzijds, de bestaande situatie met ter hoogte van verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen een quasi ingevuld industriegebied dat wordt “herbevestigd” en, anderzijds, de effecten van de doorgevoerde uitbreiding die niet te situeren is ter hoogte van de eigendommen van de verzoekende partij. Deze feitelijke constellatie verklaart waarom een buffer wordt voorzien ter hoogte van de uitbreidingszone en ten aanzien van de achterliggende woongebieden (met landelijk karakter).

30. Dat door de feitelijke aanwezigheid van een handelszaak de omvorming tot gemengd regionaal bedrijventerrein “op korte termijn volstrekt niet realistisch” zou zijn is een bewering van de verzoekende partij die het bestreden PRUP niet vitieert.

31. De verzoekende partij slaagt er niet de aangevoerde schendingen aannemelijk te maken.

...”

De Raad ziet geen reden om anders te oordelen. De verzoekende partij argumenteert hiertoe ook geen reden die de Raad ertoe kan besluiten anders te oordelen.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt de toepassing van artikel 159 van de Grondwet en roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij licht dit toe als volgt:

“
...

53. In de beide voorgaande middelen werd reeds aangegeven dat een aantal van de percelen die aan verzoeker toebehoren (percelen 65r, 65t, 65p en deel/70c) ingekleurd worden als woongebied. Evenzeer werd aangetoond dat zich in deze zone vandaag geen woningen bevinden, met uitzondering van één, die evenwel leegstaand is. Bij realisatie van de bestemming ‘woongebied’ mogen met andere woorden nieuwe woningen opgericht worden.

54. Evenzeer werd in de beide voorgaande middelen aangetoond dat de inkleuring als woongebied op geen enkele wijze wordt verantwoord. Verzoeker kan slechts vermoeden dat verwerende partij er (ten onrechte) van uit gegaan is dat zich op deze percelen een bestaande woonfunctie bevond.

55. Het is opvallend te moeten vaststellen dat de buffering die ten aanzien van de percelen van verzoeker voorzien wordt, aanzienlijk beperkter is dan de buffering ten aanzien van de woongebieden die buiten het plangebied gelegen zijn. Ten aanzien van deze zones wordt immers voorzien in een afzonderlijke bufferstrook, die aanzienlijk breder is dan de buffer die voorzien werd in artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften.

56. De voorschriften betreffende deze bufferstrook worden opgenomen in artikel 6 en luiden als volgt:

...

57. Er wordt met andere woorden zowel een buffer in de hoogte, als een buffer in de breedte gegarandeerd. Deze buffers zijn aanzienlijk, en zijn er op gericht de hinder ten aanzien van de woningen die nabij gelegen zijn tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

58. Artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften voorziet geen voorschriften naar buffering toe. Het voorschrift aangaande het regionaal bedrijventerrein voorziet dit wel, en luidt als volgt:

...

59. Er worden met andere woorden aanzienlijk minder waarborgen gegeven voor woningen die gelegen zijn binnen de in rood aangeduide zone (artikel 3), dan voor woningen die buiten het plangebied gelegen zijn. Enige toelichting daarbij ontbreekt. Door beide soorten woningen zonder enige reden, dan wel verantwoording op dermate verschillende wijze te behandelen, wordt het gelijkheidsbeginsel manifest geschonden. Verzoeker ziet immers niet in om welke reden beide gevallen op verschillende wijze behandeld dienen te worden. Evenmin is daaromtrent enige verantwoording in de teksten van het PRUP terug te vinden.

60. Zoals meermaals aangehaald werd, lijkt de enige verantwoording hiervoor gelegen te zijn in de veronderstelling dat de woonbestemming een bestaande toestand betreft, die bestendigd wordt. Dit is evenwel onwaar. Nu de herbestemming de creatie van nieuwe woningen toestaat in deze zone, is het onaanvaardbaar ten aanzien van deze zone niet dezelfde waarborgen te bieden dan ten aanzien van de woonzones die buiten het plangebied gelegen zijn. Er valt niet in te zien waarom de nood aan bescherming van deze bewoners anders zou zijn. Anders oordelen is kennelijk onredelijk!

61. Het voorgaande is kennelijk onzorgvuldig. Bovendien is geen enkele verantwoording terug te vinden in het dossier, waaruit het verschil in behandeling van deze beide woonzones, en van hun potentiële bewoners blijkt. Het PRUP is in die zin onvoldoende gemotiveerd. Het is zeer duidelijk dat een en ander manifest onvoldoende werd onderzocht.

Om die reden is de bestreden beslissing op kennelijk onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Tot de schending van het gelijkheidsbeginsel kan slechts worden besloten indien met feitelijke en concrete gegevens wordt aangetoond dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk worden behandeld, zonder dat er een objectieve verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling.

De verwerende partij stelt vast dat er geen sprake is van een ongelijke behandeling van in feite gelijke gevallen en dat, zelfs indien dit het geval zou zijn, een objectieve verantwoording wordt gegeven voor de ongelijke behandeling.

In het kader van de buffering vergelijkt de verzoekende partij haar percelen waarop een kleinhandelszaak en een woning zijn gelegen met de woongebieden ten noorden van het plangebied. Het betreft, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, geenszins in rechte en in feite gelijke gevallen aangezien de woongebieden ten noorden van het plangebied in het gewestplan worden omgeven door agrarisch gebied.

[afbeelding]

Bovendien is er in het PRUP in de nabijheid van deze woongebieden de mogelijkheid voorzien van uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein (4ha, zie uitbreidingszone B1) en het regionaal bedrijventerrein (14 ha, zie uitbreidingszone B2).

[afbeelding]

Het is onder meer daarom dat voor deze gebieden een ruime buffering wordt voorzien. Voor de percelen van de verzoekende partij verandert er ten aanzien van het gewestplan zeer weinig. Bovendien is een buffering zoals voorzien voor de noordelijk gelegen woongebieden praktisch onmogelijk omdat er geen ruimte is om een dergelijk buffergebied in te planten.

Er is dan ook geen sprake van in rechte en in feite gelijke gevallen zodat het gelijkheidsbeginsel niet kan worden toegepast.

In elk geval, zelfs indien er sprake zou zijn van gelijke gevallen, moet worden vastgesteld dat er een redelijke verantwoording voorhanden is voor de buffering. De noordelijk gelegen woongebieden betreffen gebieden met tientallen woningen terwijl zich op het perceel van de verzoekende partij slechts één woning bevindt.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Voor de woningen gelegen ten N naast het voorziene gemengd openruimtegebied (groene zone op grafisch plan stuk 8) en die dus niet zijn opgenomen in het plangebied van het PRUP wordt in art. 6 van de stedenbouwkundige voorwaarden een minimum afstand van minimum 50 meter voorzien tussen de bedrijven en de woningen (zie de toepasselijke principeprofielen van art. 6 – stuk 9).

Het gelijkheidsbeginsel sluit een onderscheiden behandeling van bepaalde categorieën van personen niet uit, voor zover althans voor dat onderscheid een objectieve, pertinente en redelijke verantwoording bestaat.

Het feit op zich dat beide woonzones, die vergeleken worden, grenzen aan een (regionaal) bedrijventerrein volstaat niet om inzake te spreken van in feite of in rechte “gelijke” gevallen. De gewestelijk gemachtigde ambtenaar wijst hier naar twee zaken waaruit duidelijk geconcludeerd kan worden dat de “ongelijke” behandeling weliswaar steunt op een objectieve, pertinente en redelijke verantwoording meer bepaald:

1. Ten Noorden van het plangebied, naast de gemengde openruimte (groene zone op grafisch plan), is een uitbreiding voorzien voor de lokale en regionale bedrijventerreinen, rekening houdend met de geplande concentratie van de bedrijven op twee locaties. De voormelde “groene zone”, waarop de voorschriften van art. 6 toepasselijk zijn en dus ook de verplichte afstand van de buffer van 50 meter, moet een visueel scherm vormen en de geluidshinder minimaliseren van deze uitbreidingszones ten aanzien van de nabij gelegen woningen.

2. De feitelijke context waarin zowel de kwestieuze percelen van verzoeker gelegen zijn als de andere woningen (naast groene zone in N van plangebied, waarmee vergeleken wordt,) is ook totaal verschillend.

Men heeft duidelijk geopteerd voor de uitbreiding van de bedrijventerreinen in die richting, met een aangrenzend gemengd openruimtegebied, omdat dit de enige richting was van het plangebied die een kleinere ruimtelijke begrenzing had dan de Oostelijke of Zuidelijke richting en dit gelet op het agrarisch gebied (volgens gewestplan Leuven) als resterende onbebouwde zone in de Noord - Oostelijke richting van het plangebied.

Ten onrechte houdt de verzoeker houdt tevens voor dat geen uitleg werd gegeven voor deze “verschillende” behandeling en de gewestelijke gemachtigde ambtenaar verwijst hiervoor naar de volgende passages in de toelichtingsnota van het PRUP:

...

De verzoeker toont geenszins aan dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is.

...

4.

De verzoekende partij voegt nog toe:

“ ...

28. Verwerende partij houdt voor dat verzoeker ongelijke gevallen ten onrechte als vergelijkbaar zou aanzien. Verzoeker kan slechts vaststellen dat zij slechts in de antwoordnota van verzoeker voor het eerst te lezen krijgt waarom de cluster waarin haar percelen gelegen zijn anders behandeld wordt als de percelen die gelegen zijn in de andere woonclusters. Deze verantwoording is evenwel niet terug te vinden in het PRUP zelf. Dit toont afdoende het gegrond zijn van het derde middel aan.

29. Ook tussenkomende partij tracht aan de manifeste onvolledigheid van het PRUP te verhelpen door in de toelichtende nota een argumentatie bij te brengen die het verschil in behandeling zou verantwoorden. Dit is uiteraard post factum, en kan de onwettigheid van het PRUP niet herstellen.

30. Ook de citaten die opgenomen werden, afkomstig uit het PRUP, tonen op geen enkele wijze aan waarom geen buffer voorzien werd ten aanzien van de wooncluster waarin de percelen van verzoeker gelegen zijn, doch wel ten aanzien van de andere woonclusters. Deze citaten hebben immers enkel betrekking op de clusters met buffer, zonder aan te geven waarom voor de andere locaties geen buffering noodzakelijk is. Ook deze argumentatie overtuigt met andere woorden geenszins.

31. Er is geen redelijke verantwoording voorhanden voor het onderscheid dat gemaakt wordt tussen de verschillende clusters. Minstens blijkt deze niet uit het PRUP.

...”

5.

De verwerende partij stelt nog:

“ ...

De verwerende partij merkt op dat het verweer dat is ontwikkeld in de antwoordnota er niet toe strekt het PRUP te onderbouwen met een motivering over het gelijkheidsbeginsel, maar slechts een antwoord biedt op de argumentatie die wordt ontwikkeld in het verzoekschrift. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt moet het PRUP geenszins motiveren waarom de percelen van de verzoekende partij op een andere wijze worden bestemd dan de woongebieden ten noorden van het plangebied. De verwerende partij kan en/of moet bij de vaststelling van het PRUP niet anticiperen op een dergelijk argument.

...”

6.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Ook in het derde middel vraag de verzoekende partij de toepassing van artikel 159 van de Grondwet om het PRUP buiten toepassing te laten, aangezien er volgens haar een schending van het gelijkheidsbeginsel voorligt, doordat er aanzienlijk minder waarborgen worden gegeven ten aanzien van haar in woongebied gelegen percelen, dan voor woonzones die buiten het plangebied gelegen zijn en dit zonder enige toelichting.

2.

Het derde middel betreft evenzeer een herhaling van het derde middel dat werd aangevoerd in de procedure voor de Raad van State. De Raad van State heeft dit middel als volgt beoordeeld:

“ ...

36. De verzoekende partij vergelijkt haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen met percelen die gelegen zijn buiten het plangebied en die onder gelding van het gewestplan niet grensden aan industriegebied of KMO-zone.

Zoals reeds vastgesteld is bij de bespreking van het tweede middel hiervoor, blijkt uit de toelichtingsnota dat het bedrijventerrein langs de zuidwestelijke zijde van de Leuvensesteenweg nagenoeg volgebouwd is en dat er een sterke vermenging is met grootschalige kleinhandelsvestigingen. Het deel van het plangebied waar de percelen van de verzoekende partij zijn gesitueerd is blijkens de toelichtingsnota voor 92% ingevuld. Blijkens de kaart op p. 29/71 van de toelichtingsnota zijn de terreinen achter en naast de in

gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij ingenomen door bedrijven. De bestemming industriegebied volgens het gewestplan wordt in het PRUP voor deze terreinen herbevestigd als gemengde regionale bedrijvenzone.

De woonzone waarmee de verzoekende partij haar percelen vergelijkt, betreft een woonzone (deels met landelijk karakter) die onder gelding van het gewestplan van het aanwezige industriegebied en de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's afgescheiden was door een tussenliggend agrarisch gebied. Het bestreden PRUP herbestemt dit agrarisch gebied deels tot gemengd regionaal of lokaal bedrijventerrein en deels tot gemengd open ruimte gebied. Er wordt daarom in een buffering naar de woonzone voorzien.

37. Verder moet worden vastgesteld dat de in randnummer 22 aangehaalde specifieke voorschriften die gelden voor de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij niet toepasselijk zijn op de woonzone waarmee de verzoekende partij haar percelen vergelijkt.

*38. Gelet op deze omstandigheden, slaagt de verzoekende partij er niet in concreet aan te tonen dat deze woonzone in rechte en in feite vergelijkbaar is met haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen. Evenmin wordt in dit verband een schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel of van de motiveringsplicht aangetoond.
..."*

Opnieuw moet worden vastgesteld dat er geen redenen lijken te zijn om tot een andere beoordeling te komen en dat de verzoekende partij daartoe ook geen redenen aangeeft.

3.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt in het vierde middel opnieuw de toepassing van artikel 159 van de Grondwet en roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zet het middel als volgt uiteen:

"...

63. Zoals in de voorgaande middelen reeds werd aangehaald, bevinden de percelen van verzoeker zich in een uiterst beperkte wooncluster.

64. Wanneer het plan in zijn globaliteit bekeken wordt, blijkt zeer duidelijk dat deze clusters op de gekozen locaties afgebakend zijn, omdat de plannende overheid er van uit is gegaan dat zich op deze plaatsen nog een bestaande woonbestemming bevindt. Zoals in het kader van het tweede middel werd aangehaald, wordt dit ook zeer algemeen bevestigd in de toelichtingsnota (pg 59):

"5.8 Mens – sociaalorganisatorische & ruimtelijke aspecten, hinder

De woonfunctie blijft behouden. Er is geen betekenisvolle invloed op fietsroutes.”

65. De inkleuring als woongebied strekt er toe de bestaande woonfunctie te behouden. Tegelijk kan niet ontkend worden dat de plannende overheid ervan op de hoogte is dat er overmatige hinder is voor de woningen in deze zones.

66. Voor de andere woongebieden dan de clusters waartoe de percelen van verzoeker behoren, wordt de overlast die veroorzaakt wordt door het regionaal bedrijventerrein dermate onaanvaardbaar geacht, dat wordt voorzien in een zeer brede buffer, die mede akoestisch dient te werken. De noodzaak daartoe werd overigens expliciet bevestigd in de toelichtende nota, in het onderdeel betreffende de implementatie van de MER:

...

67. Ook in het onderdeel ‘geluid’, aangehaald in het tweede middel, wordt gewezen op het feit dat de woningen langsheen de gewestweg met aanzienlijke geluidsoverlast worden geconfronteerd.

68. In het tweede middel werd voorts letterlijk geciteerd welke overwegingen aan de basis lagen van het opnemen van deze aanzienlijke bufferzone.

69. Er kan met andere woorden niet ontkend worden dat verwerende partij weet, en er zelf van overtuigd is dat de woongebieden hinder zullen ondervinden van het omliggende regionaal bedrijventerrein en de nabij gelegen drukke gewestweg. Wat de woonclusters betreft, lijkt de enige verantwoording hiervoor te zijn dat deze clusters bestaand zijn, en reeds hinder ondervinden, die ingevolge de herbestemming niet toeneemt (zie citaat hiervoor).

70. Opnieuw dient gewezen te worden op hetgeen ook reeds in de eerste twee middelen werd aangehaald. Het PRUP bevat geen enkele omschrijving van de bestaande toestand. Evenmin wordt gemotiveerd waarom er voor geopteerd werd deze zone in te kleuren als woongebied. Het PRUP blijkt evenmin een verantwoording te bevatten voor het feit dat deze zone, ondanks de hinder die potentiële bewoners zouden ondervinden, alsnog als woongebied ingekleurd wordt. Dit volstaat op zich reeds om tot de onwettigheid van het PRUP te besluiten.

71. Bovendien, en niet in het minst, wordt er ten onrechte van uit gegaan dat de woonfunctie in deze clusters bestaand is, en dat de hinder ter plaatse niet zal toenemen. Zoals eerder aangegeven is dit uitgangspunt inhoudelijk eenvoudig onjuist. Indien de woonfunctie gerealiseerd wordt, betreft het nieuwe woningen. Zij bevinden zich niet ter plaatse. Bij gebreke aan bestaande woningen, kan ook geen sprake zijn van bestaande hinder. Dit is eenvoudig onjuist.

72. De plannende overheid erkent dat het bedrijventerrein onaanvaardbare hinder teweeg kan brengen voor de omliggende woningen. Dit is de reden om voor andere woonzones bijkomende buffers te voorzien. Ook potentiële bewoners van woningen op de percelen van verzoekers zullen deze hinder ondervinden. Deze wordt in het PRUP verantwoordt als zijnde bestaande hinder, wat inhoudelijk onjuist is, nu er zich vandaag geen bewoning voordoet op deze site. Dit leidt tot de conclusie dat zonder enige inhoudelijke verantwoording nieuwe bewoning wordt voorzien op een site die zich hiertoe niet leent, omdat de aanpalende bestemming hinderlijk is. Zulks is kennelijk onredelijk. Bovendien blijkt deze beslissing materieel op geen enkele wijze gemotiveerd te zijn.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1. Wanneer een verzoekende partij zich beroept op een specifiek belang bij het door haar ingestelde beroep, dan moeten ook de middelen die zij aanvoert binnen dat belang kunnen worden ingepast.

RvS nr. 214.002, 20 juni 2011, Giebens.

Bij de uiteenzetting van haar belang in het verzoekschrift in de zaak bij de Raad van State gekend onder het rolnummer 218.020/X-16472 (stuk 22.d, bladzijden 3-4) zet de verzoekende partij uiteen dat de bestemming woongebied achterhaald, er zich een kleinhandelszaak bevindt op de percelen en er geen effectieve bewoning meer is. Bijgevolg heeft de verzoekende partij, die een vennootschap is, geen belang bij een middel dat uitgaat van het kennelijk onredelijk karakter van de hinder van het omliggende regionale bedrijventerrein.

Het vierde middel is onontvankelijk.

2. Daarnaast merkt de verwerende partij in ondergeschikte orde op dat de toestand van de percelen van de verzoekende partij een volgens het gewestplan bestaande situatie betreft. Het is dan ook geenszins kennelijk onredelijk om deze percelen tot woongebied (met beperkte mogelijkheden voor kleinhandel) te bestemmen, met de bijkomende mogelijkheid om hen conform artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften te bestemmen tot regionaal bedrijventerrein.

De verwerende partij verwijst voor het overige naar de uiteenzetting bij het eerste middel en beschouwt deze als integraal hernomen.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing terecht de vergunning heeft geweigerd wegens haar planologische onverenigbaarheid met het PRUP.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Simplistisch geanalyseerd komt het er dus op neer dat verzoekster, als eigenares van een grond waarvoor de bouwvergunning van een op te richten grootschalige detailhandel geweigerd werd, nu voorhoudt dat het toestaan van de eventuele nieuw te bouwen woningen kennelijk onredelijk zou zijn omdat die woningen te veel hinder zouden ondervinden van de bestemming die aan de aangrenzende terreinen werd gegeven.

Dit middel kan niet worden ingepast binnen het specifiek belang dat in kader van huidige procedure door verzoekster werd aangehaald meer bepaald het voordeel dat zij als aanvrager – eigenares kan bekomen bij het bestrijden van de weigeringsbeslissing inzake de door haar aangevraagde bouwvergunning van een detailhandel.

Dit middel, waarbij eigenlijk het belang van een bewoner van een toegestane woning op de kwetsbare percelen van verzoekster als rechtspersoon wordt ingeroepen, kadert niet in voormeld belang.

Dit middel kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd.

Vervolgens wijst de gewestelijk gemachtigde ambtenaar op het feit dat de verzoekster niet aantoont dat het toelaten van nieuwe bewoning op haar percelen kennelijk onredelijk zou zijn.

Het is niet omdat er op die percelen geen bewoning is dat er geen bestaande hinder is, waarnaar de verzoekster verwijst en die in het PRUP verantwoordt wordt.

De bewoning is steeds onder het gewestplan een realiteit geweest en er werd in het PRUP wel degelijk nagegaan wat de hinder, of eventuele toename ervan, zal zijn bij de uitbreiding van de bedrijventerreinen in Noord oostelijke richting voor de andere woonzones.

...

4.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

36. Verwerende en tussenkomende partijen stellen dienaangaande slechts dat verzoeker geen belang zou hebben bij dit middel. Nu verzoeker geen woonbestemming zou nastreven, zouden ook geen opmerkingen gemaakt kunnen worden over het ontbreken van een buffering ten aanzien van deze woonbestemming.

37. Deze argumentatie overtuigt op geen enkele wijze. Immers, in elk van de middelen heeft verzoeker aangetoond dat de bedoelde percelen ten onrechte een woonbestemming kregen toebedeeld. Dit wordt nogmaals aangetoond in het vierde middel, waarin de kennelijke onredelijkheid wordt aangetoond van het inkleuren van een cluster voor wonen, wanneer tegelijk blijkt dat onmogelijk de noodzakelijke maatregelen genomen kunnen worden om kwalitatief wonen te garanderen. Verzoeker heeft wel degelijk belang bij een dergelijk middel, niet in het minst omdat verzoeker eigenaar is van de percelen die desgevallend in het kader van een woonbestemming aangewend zullen moeten worden, terwijl zulks geenszins wenselijk is op deze locatie.

38. Inhoudelijk voert noch verwerende partij, noch tussenkomende partij verweer bij dit middel, doch wordt enkel gesteld dat het niet kennelijk onredelijk is een gewestplanbestemming te bevestigen in een PRUP. De discussie beperkt zich uiteraard geenszins daartoe. Immers, er is weliswaar een bevestiging van een gewestplanbestemming, doch tegelijk blijkt dat deze bestemming in de feiten achterhaald is, dat er onaanvaardbare hinder zal ontstaan door de omliggende bestemming en dat geen enkele maatregel wordt genomen om deze hinder te milderen. In die hypothese is het bevestigen van een bestemming uiteraard wel degelijk kennelijk onredelijk.

...”

5.

De verwerende en de tussenkomende partij voegen in hun respectievelijk laatste nota en laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij steunt ook het vierde middel op de onwettigheid van het PRUP en vraagt om dit PRUP met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten. Zij zet uiteen dat het PRUP geen verantwoording bevat voor het feit dat de woonzone, ondanks de hinder die potentiële bewoners zouden ondervinden, alsnog als woongebied wordt ingekleurd alsook dat er onterecht van uitgegaan wordt dat de woonfunctie in deze clusters bestaand is en dat de hinder ter plaatse niet zal toenemen.

Ook de in het vierde middel door de verzoekende partij aangevoerde onwettigheid van het PRUP werd beoordeeld door de Raad van State in het verwerpingsarrest van 29 mei 2018 met nr. 241.655. De Raad van State overweegt:

“...

44. Uit het feit dat de plannende overheid er voor geopteerd heeft de bestaande woongebieden te behouden, kan niet zonder meer besloten worden dat de bestaande toestand van bewoning essentieel geweest is bij de beoordeling van de gewenste ruimtelijke structuur.

45. Uit de MER-screening blijkt, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, niet dat het bedrijventerrein onaanvaardbare hinder teweeg kan brengen voor haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen.

Zoals reeds uiteengezet bij de bespreking van het tweede middel, blijkt uit de toelichtingsnota dat rekening is gehouden met de omliggende (en behouden) woonzones, onder meer door de keuze om milieubelastende bedrijven uit te sluiten binnen de bedrijvenszones. Er is sprake van een “gebied met een sterke verweving van verschillende types bedrijfsactiviteiten met verspreid liggende woningen en concentraties van winkels”. (randnummer 30) Het weze herhaald dat de maatregelen en aandachtspunten vanuit de milieueffectrapportage dan ook in het licht van deze vaststellingen moeten bekeken worden. Zoals hiervoor reeds vastgesteld, verklaart de feitelijke constellatie waarom een buffer wordt voorzien ter hoogte van de uitbreidingszone en ten aanzien van de achterliggende woongebieden (met landelijk karakter).

Tot slot is hiervoor reeds gebleken dat de plannende overheid bijzondere aandacht heeft besteed aan de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij als één van de vijf zones waarvoor de in randnummer 22 aangehaalde specifieke voorschriften gelden.

46. De verzoekende partij slaagt er niet de aangevoerde schendingen aannemelijk te maken.

...”

Ook inzake het vierde middel geven de verzoekende partijen geen argumentatie die kan leiden tot een andere beoordeling. Daargelaten de betwisting door de tussenkomende partij inzake het belang bij het middel in hoofde van de verzoekende partij, faalt het middel om de hierboven uiteen gezette reden.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de leidend ambtenaar van het departement RWO is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 september 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER