

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.460 van 2 december 2010
in de zaak A. 190.308/X-13.954.**

In zake : 1. Marius LOX
 2. Paula DE COSTER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tim De Ketelaere
 kantoor houdend te 3000 LEUVEN
 Bondgenotenlaan 155A
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente GLABBEEK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Filip Raymaekers
 kantoor houdend te 3000 LEUVEN
 Maria-Theresiastraat 34A
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Dany Socquet
 kantoor houdend te 3080 TERVUREN
 Merenstraat 28
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 november 2008, strekt tot de
nietigverklaring van:

“- de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Glabbeek van 12 juni
2008 houdende definitieve aanvaarding van het gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan ‘Centrum’ en woonproject ‘De Melkroos’, bestaande uit een
toelichtingsnota, een plan bestaande toestand, twee grafische plannen, een
onteigeningsplan en stedenbouwkundige voorschriften, alsmede van

- de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 31 juli 2008 houdende de goedkeuring van de bovengenoemde gemeenteraadsbeslissing”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 september 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof Carême, die loco advocaat Tim De Ketelaere verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip Raymaekers, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van onbebouwde percelen te Glabbeek, kadastraal bekend sectie B, nrs. 15/f2, 14/y en 15/a. Deze percelen zijn overeenkomstig het op 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen deels gelegen in woongebied, deels in agrarisch gebied.

4. Op 27 december 2007 gaat de gemeenteraad van Glabbeek over tot de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) “Centrum en het woonproject De Melkroos”, bestaande uit een toelichtingsnota, twee verordenende grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan.

De voormelde percelen komen terecht in deelplan 1 “Centrum - De Melkroos” van het ontwerp van GRUP.

5. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent het ontwerp van GRUP, dat plaatsvindt van 25 januari 2008 tot 25 maart 2008, dient onder meer de eerste verzoeker om de volgende redenen een bezwaarschrift in:

“Ik dreig voor meerdere eigendommen te worden onteigend, zo o.a. voor mijn percelen kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 15F002 en afdeling 1, sectie B, nr. 14Ydeel waarvoor het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2006, 23 januari 2007, 21 augustus 2007 en 11 september 2007 evenveel verkavelingsaanvragen heeft geweigerd.

Het is zonder meer duidelijk dat de werkelijke drijfveer van die weigeringsbeslissingen de totstandkoming van het ruimtelijk uitvoeringsplan was.

Ik behoud me het recht voor om een burgerrechtelijke procedure tot betaling van schadevergoeding in te stellen. De gemeente werd ter zake reeds in gebreke gesteld.

Het perceel kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 15F002 wordt klaarblijkelijk zone voor openbaar groen (artikel 4).

Het perceel kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 14Y wordt zone voor wonen (artikel 3).

Het perceel kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 15a wordt deels zone voor publieke voorzieningen (artikel 2), deels zone voor openbaar groen (artikel 4), deels zone voor wonen (artikel 3).

Het bestemmingsvoorschrift van artikel 3 (zone voor openbaar groen) voor het kadastraal perceel afdeling 1, sectie B, nr. 15F002 is van aard om planschade te berokkenen. De zonering kan in ieder geval niet worden

begrepen aangezien de plaats is gelegen temidden een groep gebouwen (cultureel centrum en residentiële bebouwing).

In het Ministerieel Besluit van de Vlaamse Minister van ruimtelijke ordening van 7 september 2007 (SV/B 2091/5996) inzake het georganiseerd administratief beroep van de gemeente tegen de verkavelingsvergunning die door de deputatie aan de bezwaarindiener werd verleend, wordt er nog uitdrukkelijk overwogen 'dat een nieuwe aangepaste aanvraag eventueel in aanmerking kan komen voor afgifte van een verkavelingsvergunning, indien voldoende rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving en de stedenbouwkundige relaties en potenties van de plek; dat er tevens aangepaste en goed uitgewerkte verkavelingsvoorschriften bij het ontwerp dienen te worden gevoerd om tot een kwalitatieve verkaveling te komen'.

Specifiek voor wat betreft het onteigeningsplan dient te worden vastgesteld dat een onteigening in functie van de realisering van de woonbestemming die zou worden voorbehouden aan de overheid, onwettig is.

Ik kan even goed de woonbestemming zelf realiseren, desgevallend onder de voorwaarden die de administratieve overheid in het RUP zou vaststellen.

De verwezenlijking van het bestemmingsvoorschrift voorbehouden aan de ene of andere persoon, is kennelijk niet stedenbouwkundig van aard en dienvolgens onwettig.

Ik maak de vergelijking met de voorlopige vaststelling van de gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bij besluit van de Vlaamse regering van 25 mei 1999 (B.S. 3 augustus 1999). In artikel 21 hiervan werd het gebied voor watergebonden bedrijven als volgt gedefinieerd: 'Dit gebied is bestemd voor de vestiging van bedrijven waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur. Het kan alleen worden gerealiseerd door de overheid. Bij de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden.'

In het advies van de Regionale Commissie van Advies werd toen het volgende aanbevolen: 'Het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift bepaalt onder andere dat het gebied alleen gerealiseerd kan worden door de overheid. Ofschoon de rol van de overheid in de ontwikkeling van deze bedrijvenzones belangrijk is, is deze bepaling door de realiteit van de vastgoedmarkt niet altijd wenselijk of uitvoerbaar. Het is aangewezen deze bepaling te vervangen door: 'de overheid moet betrokken worden bij de realisatie van dit gebied, in die zin dat ofwel de overheid dit gebied realiseert ofwel dat het gerealiseerd wordt door een publiek-private samenwerking. Deze samenwerking kan in verschillende mogelijke varianten tot stand komen (keuzen en inbreng van private partners, mogelijkheden van de overheid inzake inbreng (financieel, onteigeningsbevoegdheden, reglementeringsbevoegdheden e.d.), faseringen, ...).'

De Vlaamse regering heeft op 17 juli 2000 beslist tot de definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Het bestemmingsvoorschrift ‘gebied voor watergebonden bedrijven’ luidt voortaan als volgt: ‘Dit gebied is bestemd voor de vestiging van bedrijven waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur. Er kan pas een stedenbouwkundige vergunning voor nieuwe bedrijven worden verleend nadat de overheid het gebied heeft ingericht. Bij de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. Bestaande niet-watergebonden bedrijven kunnen verder ontwikkelen in het gebied. Ze kunnen echter niet worden vervangen door andere niet-watergebonden activiteiten.’

Ik verwijs nog naar artikel 16 van de gecoördineerde Grondwet waarin het volgende wordt bepaald: ‘Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.’

Artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM luidt als volgt: ‘Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht. De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat de staat heeft om die wetten toe te passen, welke hij noodzakelijk oordeelt om het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren.’

Ik stel nog vast dat het RUP zich ten onrechte uitspreekt over gronden - eveneens eigendom - die nochtans niet binnen het plangebied zijn gelegen. Op p. 78 van 109 van het RUP wordt inderdaad ‘beeldwaarde vanaf open ruimte en Tiensesteenweg’ en ‘samenhang tussen semi-publieke ruimte en netwerk van publieke ruimte’ aangehaald. In zoverre hiermee erfdiensbaarheden of beperkingen aan de eigendommen van de bezwaarindiener worden opgelegd - zoals bv. het verbod om welbepaalde culturen zoals fruitbeplanting, boombeplanting, fruitboombeplanting, hoge culturen zoals maïs.

Ik vraag u om mijn bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens af te zien van de onteigening. De huidige gewestplanbestemming voor wat betreft mijn perceel kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 15F002 dient te worden behouden.

Met de stedenbouwkundige bestemming voor de percelen afdeling 1, sectie B, nr. 14Y en 15a kan worden ingestemd mits ik de bestemming hiervan zelf kan uitvoeren”.

6. Op 13 maart 2008 besluit de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant dat het ontwerp niet in tegenstrijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, in zoverre met enkele opmerkingen rekening wordt gehouden.

7. Op 20 maart 2008 geeft het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed een gunstig advies over het ontwerp “voor zover het gecreëerde aanbod een gevolg is van de bepalingen omtrent het doelgroepenbeleid zoals weergegeven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant”.

8. Op 13 mei 2008 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van Glabbeek het bezwaar van de eerste verzoeker als volgt:

“3.1. WAARDEVERMINDERING VAN GRONDEN:

(...)

Bespreking bezwaar:

De bezwaarindiener geeft terecht aan dat voor een deel van zijn percelen een waardevermindering ontstaat door het RUP. De bezwaarindiener heeft dan ook het volste recht om hiervoor een planschadeprocedure in te stellen.

Anderzijds ontstaat er ten aanzien van de percelen van de eigenaar ook een waardevermeerdering. De percelen waarop een waardevermeerdering wordt gerealiseerd komen volgens het DORO in aanmerking op een planbatenheffing.

Uit een analyse van de huidige bouwmogelijkheden, waar de bezwaarindiener planschade zou leiden en de toekomstige bouwmogelijkheden, die door het RUP gecreëerd worden op de eigendommen van de bezwaarindiener, kan afgeleid worden dat deze na goedkeuring van het RUP over meer bouwmogelijkheden beschikt, waardoor de eindbalans voor de bezwaarindiener positief uitdraait.

Concreet beschikt de bezwaarindiener vandaag over een perceel van ca. 35 meter langs de Grotestraat waar hij maximaal 3 percelen voor ééngezinswoningen kan uithalen. Bij goedkeuring van het RUP zal hij deze bouwmogelijkheden verliezen, maar krijgt hij nieuwe bouwmogelijkheden in kamer 6 en kamer 8.

Binnen deze kamers wordt een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld en een maximale dichtheid van 45.

De bezwaarindiener heeft van kamer 6 ca. 0,35 ha in eigendom. Concreet betekent dit dat hij hier minimaal 8 en maximaal 15 woningen kan realiseren. In kamer 8 kan hij minimaal 14 en maximaal 22 woningen realiseren. Deze kamer kan slechts ontwikkeld worden in de periode 2012-2017. Er kan dus gesteld worden dat het verlies aan bouwmogelijkheden ruimschoots gecompenseerd wordt binnen het plangebied.

Advies GECORO:

Het bezwaar wordt om bovenstaande redenen verworpen.

3.2. ONWETTIGHEID VAN HET ONTEIGENINGSPLAN:

(...)

Bespreking bezwaar:

Art. 69 van het DORO voorziet dat gemeente een onteigeningsplan kan opmaken in functie van de verwezenlijking van het RUP.

In de voorschriften wordt nergens een voorbehoud gemaakt dat de gronden enkel ontwikkeld kunnen worden door de gemeente. De gronden kunnen bijgevolg ook op privaat initiatief ontwikkeld worden.

Het onteigeningsplan moet dan ook aanzien worden als een instrument dat de gemeente wenst in te zetten om een tekort aan doelgroepenhuisvesting binnen de gemeente te kunnen realiseren. Dit tekort is duidelijk onderbouwd in de toelichtingsnota. Vermits er in de gemeente, in het bijzonder in de kern van Glabbeek, geen andere mogelijkheden zijn om deze woonbehoeften op te vangen en de gemeente niet beschikt over eigendommen waarop ze deze doelstellingen kan realiseren is een onteigening ter realisatie van dit RUP te verantwoorden.

Conform de wettelijke bepalingen betreffende onteigeningen zal de bezwaarindiener hier voldoende billijk voor vergoed worden.

Indien de eigenaar zelf initiatief neemt om de gronden te ontwikkelen conform de bepalingen van het RUP, dan zal de onteigenende instantie afzien van de onteigening.

Advies GECORO:

Het bezwaar wordt om bovenstaande redenen verworpen.

3.3 UITSPRAKEN OVER GEBIEDEN BUITEN RUP-GRENS:

(...)

Bespreking bezwaar:

Het RUP kan in de toelichtingsnota verwijzen of een relatie leggen met ontwikkelingen buiten het RUP. Het RUP is echter enkel verordend voor de gronden die binnen de grenzen van het RUP vallen en waarvoor de verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn uitgewerkt.

Het RUP legt aldus geen beperkingen op voor gronden die buiten de RUP-grens gelegen zijn.

Advies GECORO:

Het bezwaar wordt om bovenstaande redenen verworpen”.

9. Op 20 mei 2008 verklaart het college van burgemeester en schepenen van Glabbeek zich akkoord met het advies van de Gecoro en wordt besloten het ontwerp van GRUP aan te passen overeenkomstig dit advies.

10. Op 12 juni 2008 gaat de gemeenteraad van Glabbeek over tot de definitieve vaststelling van het GRUP. Dit is het eerste bestreden besluit.

In de bij het GRUP horende stedenbouwkundige voorschriften wordt onder meer het volgende bepaald:

“ART 1. ZONE VOOR CENTRUMVOORZIENINGEN EN WONEN

Kamer 1

§1. Bestemming

Kamer 1 is bestemd voor diensten, kleinschalige detailhandel, horeca en wonen.

Gebouwen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- deze gebouwen komen in aanmerking voor diensten, kleinschalige detailhandel en horeca op de gelijkvloerse verdieping.
De benodigde oppervlakte voor stapel en/of atelierruimte moet ondergeschikt zijn aan de verkoopsoppervlakte. Op de overige verdieping(en) dienen steeds woningen te worden voorzien met een afzonderlijke toegang.

Gebouwen die niet aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- deze gebouwen komen enkel voor wonen in aanmerking. Een kantoor of dienstenfunctie zonder baliefunctie is mogelijk als complementaire nevenfunctie, voor zover:
 - deze wordt ingericht op de gelijkvloerse verdieping;
 - de complementaire functie maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte beslaat;
 - de woonfunctie in zijn totaliteit een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

§2. Inrichting

§2.1. Inrichtingsstudie

Om een kwalitatieve ontwikkeling van het centrum te garanderen is een inrichtingsstudie vereist bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning van gebouwen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01). De inrichtingsstudie dient zowel de pleinwand(en) als het centrumplein te omvatten. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

- de relatie van de pleinwand(en) met het centrumplein;
- het functioneren van het centrumplein i.f.v. de diverse gebruikers;
- de randvoorwaarden geformuleerd bij ART 6.01 Centrumplein, §2. Inrichting (...).

Een inrichtingsstudie is een informatief document dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.

Indien in tussentijd reeds een inrichtingsstudie van het plein is opgemaakt in het kader van projecten voor de herinrichting van het openbaar domein (zie toelichtingsnota p.51, Maatregelen ter realisatie) of bij de aanvraag van projecten voor de overige pleinwanden, mag deze worden aangewend.

§2.2. Verkaveling

Percelen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- bestaande percelen mogen worden samengevoegd of (her)verkaveld in functie van de realisatie van een nieuw gemengd project met diensten, kleinschalige detailhandel, horeca en wonen.

Percelen die niet aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- bestaande percelen mogen worden (her)verkaveld in functie van de realisatie van één- en/of meergezinswoningen met een minimale dichtheid van 25w/ha.

§2.3. Bebouwing en constructies

Type van gebouwen

Gebouwen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- de combinatie van diverse functies als diensten, kleinschalige detailhandel en horeca op de gelijkvloerse verdieping en wonen op

de overige verdieping(en), vereist een gemengd gebouwencomplex.

- de zuidelijke wand van kamer 1 dient te worden georiënteerd op het plein. De hoek gevormd door de Grotestraat en het centrumplein dient het plein aan te kondigen (zie verder).

Gebouwen die niet aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- één- en/of meergezinswoningen

Gebouwen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

De architecturale kwaliteit van de pleinwand speelt een voorname rol in het ontwikkelen van een aantrekkelijk centrum(plein) voor Glabbeek. Hedendaagse architectuur moet worden ingezet. Als voorbeeld van hedendaagse architectuur in de gemeente wordt verwezen naar de gemeentelijke openbare bibliotheek.

Afmetingen van de gebouwen

Gebouwen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- de dakvorm is vrij. Het aantal bouwlagen wordt afhankelijk gesteld van de gekozen dakvorm. Bij gebruik van hellende of gebogen daken mag met maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt met bijkomend eventueel één bouwlaag onder het dak. Bij gebruik van platte daken mag met maximaal 3 volwaardige bouwlagen worden gewerkt. De maximale bouwhoogte is in elk geval 10m;
- voor de pleinwand wordt een maximale bouwdiepte opgelegd van 15m, gemeten loodrecht op het plein. Op de gelijkvloerse verdieping mag de bouwvrije zone van 6m ook worden bebouwd ($15+6 = 21\text{m}$).
- ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van kelders en parkeervoorzieningen. Aansluitend op het plein mogen geen garagepoorten worden voorzien.

Gebouwen die niet aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- de dakvorm is vrij. De bouwhoogte wordt beperkt tot 2 volwaardige bouwlagen. De maximale bouwhoogte is in elk geval 10m, s bestaande toestand;
- ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van kelders en parkeervoorzieningen.

Door het bestaande niveauverschil tussen de Grotestraat en het huidige plein is ondergronds parkeren een mogelijke optie en op zijn minst te onderzoeken in functie van de technische en financiële haalbaarheid en grotere ruimtelijke kwaliteit van het plein zelf.

Plaatsing van de gebouwen

Bouwvrije afstanden:

- bij de zonegrens palend aan de Grotestraat moet op de zonegrens worden gebouwd;
- bij de perceelsgrens tussen de pleinwand (bestaande supermarkt) en de bestaande woningen moet aan de kant van het plein een minimale afstand van 6m worden gerespecteerd, uitgezonderd op het gelijkvloers mag deze strook worden bebouwd.

Op de hoek van de Grotestraat en het centrumplein dient op de zonegrens met de Grotestraat te worden gebouwd. De hoek vormt een

zichtlocatie binnen het plangebied. Het vormt een belangrijk perspectief op de Grotestraat (komende van de Tiensesteenweg).

De hoek is beeldbepalend voor het te ontwikkelen centrumplein. Het hoekvolume moet het plein aankondigen.

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

§2.4. Verhardingen en terreininrichtingen

Percelen die aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- verhardingen mogen worden aangelegd in functie van parkeervoorzieningen. Per woongelegenheid dient minstens 1 parkeergelegenheid binnen de kamer te worden voorzien. Ondergrondse constructies zijn toegelaten.

Percelen die niet aansluiten op het centrumplein (ART 6.01):

- verhardingen mogen worden aangelegd in functie van parkeervoorzieningen. De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Per woongelegenheid dient minstens 1 parkeergelegenheid binnen de kamer te worden voorzien. Ondergrondse constructies zijn toegelaten;
- de niet bebouwde en niet verharde oppervlakte dient te worden ingericht als tuin- en/of groenzone.

§3. Beheer

De gelijkvloerse verdieping, die rechtstreeks aansluit op het centrumplein, wordt na realisatie van de gebouwen gedurende 3 jaar voorbehouden voor diensten, kleinschalige detailhandel en horeca. In deze periode van voorbehoud zijn tijdelijke invullingen in functie van de levendigheid van het plein toegelaten. Indien de ruimte voorzien voor diensten, kleinschalige detailhandel en horeca in deze periode niet definitief ingevuld geraakt, mag voor de gelijkvloerse verdieping een functiewijziging naar wonen worden aangevraagd.

Tijdelijke invulling: tentoonstelling, ...

(...)

ART 2. ZONE VOOR PUBLIEKE VOORZIENINGEN

KAMER 4

§1. Bestemming

Kamer 4 is bestemd voor publieke voorzieningen.

§2. Inrichting

§2.1. Terreinbezetting

De huidige terreinbezetting van kamer 4 is 40% deze mag worden opgetrokken tot maximaal 50%.

De huidige gebouwen beslaan momenteel 40% van de kamer of 1428m². Volgens de terreinbezetting mogen deze nog worden uitgebreid met ongeveer 140m².

§2.2. Bebouwing en constructies

Afmetingen van gebouwen

De dakvorm is vrij. Het aantal bouwlagen wordt afhankelijk gesteld van de gekozen dakvorm. Bij gebruik van hellende of gebogen daken mag met maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt met bijkomend eventueel 1 bouwlaag onder het dak. Bij gebruik van platte daken mag met

maximaal 3 volwaardige bouwlagen worden gewerkt. De maximale bouwhoogte is in elk geval 10m.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van kelders en parkeervoorzieningen.

De bestaande gebouwen mogen verbouwen, uitbreiden en herbouwen voor zover aan de hoger genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

§2.3. Verhardingen en terreininrichtingen

De niet-bebouwde oppervlakte van de zone mag deels worden verhard t.b.v. toegang tot de gebouwen, parkeerruimte, paden ... Hiervoor dienen waterdoorlatende materialen te worden gebruikt.

Minimum 20% van de niet-bebouwde ruimte dient te worden ingericht met groen. De groenaanplantingen bestaan hoofdzakelijk uit graspartijen aangevuld met bij voorkeur streekeigen struiken en bomen.

KAMER 5

§1. Bestemming

Kamer 5 is bestemd voor publieke voorzieningen.

Kamer 5 vormt een reservegebied voor de uitbreiding van publieke voorzieningen, aansluitend op kamer 4.

Parkeren wordt niet als een publieke voorziening op zich beschouwd, maar wel als een afgeleide functie ten dienste van een andere functie.

§2. Inrichting

§2.1. Inrichtingsstudie

Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 5 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie voor de gehele kamer worden voorgelegd.

Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd.

De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

- de ruimtelijke en architecturale samenhang met kamer 4, met de bestaande gemeenschapsvoorzieningen;
- de ruimtelijke samenhang van de publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de groene corridor en de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer.

Een inrichtingsstudie is een informatief document dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.

Indien in tussentijd een stedenbouwkundig ontwerp is opgemaakt voor het gehele woonproject De Melkroos (...) mag deze worden aangewend als inrichtingsstudie voor de desbetreffende kamer.

(...)

§2.2. Terreinbezetting

Kamer 5 mag maximaal voor 50% worden bebouwd.

Kamer 5 is ongeveer 2.565m² groot, inclusief de helft van de Oude Tramweg. Dit maakt dat een bebouwde oppervlakte van ongeveer 1.200m² kan worden gerealiseerd voor de uitbreiding van publieke voorzieningen.

§2.3. Bebouwing en constructies

Type van gebouwen

Een gebouwencomplex met publiek karakter van hoogwaardige architecturale kwaliteit.

De (gemeentelijke) overheid heeft een voorbeeldfunctie te vervullen in het architectuurlandschap. Hedendaagse architectuur moet worden gepromoot. Als voorbeeld van hedendaagse architectuur in de gemeente wordt verwezen naar de gemeentelijke openbare bibliotheek.

Afmeting van de gebouwen

De dakvorm is vrij. Het aantal bouwlagen wordt afhankelijk gesteld van de gekozen dakvorm. Bij gebruik van hellende of gebogen daken mag met maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt met bijkomend eventueel 1 bouwlaag onder het dak. Bij gebruik van platte daken mag met maximaal 3 volwaardige bouwlagen worden gewerkt. De maximale bouwhoogte is in elk geval 10m.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten i.f.v. kelders en parkeervoorzieningen.

Plaatsing van de gebouwen

Bouwvrije afstanden:

- de gebouwen dienen op minimum 7m t.o.v. de as van de bestaande voetweg te worden ingeplant.

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

§2.4. Verhardingen en terreininrichtingen

De niet-bebouwde oppervlakte van de zone mag deels worden verhard t.b.v. toegang tot de gebouwen, terrassen, parkeerruimte, paden ... Hiervoor dienen waterdoorlatende materialen te worden gebruikt.

Minimum 20% van de niet-bebouwde ruimte dient te worden ingericht met groen. De groenaanplantingen bestaan hoofdzakelijk uit graspartijen aangevuld met bij voorkeur streekeigen struiken en bomen.

ART 3. ZONE VOOR WONEN

KAMER 6 & KAMER 7

§1. Bestemming

Kamer 6 en kamer 7 zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen.

Een kantoor of dienstenfunctie zonder baliefunctie is mogelijk als complementaire nevenfunctie, voor zover:

- deze op de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht;
- de complementaire functie maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte beslaat;
- de woonfunctie in zijn totaliteit een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

Beide kamers dienen te worden ontsloten op woonstraat-zuid (ART 5.02). Een ontsluiting op de Kasseiweg is niet toegelaten uitgezonderd voor ééngezinswoningen die palen aan de Kasseiweg.

Overdrukzone voor beeldbepalend gebouw

De overdrukzone is bestemd voor de ontwikkeling van een beeldbepalende één- of meergezinswoning met maximaal 4 wooneenheden, behoudens de bestaande situatie.

Het hoekperceel vormt een zichtlocatie binnen het plangebied, het ligt in het perspectief vanaf de Tiensesteenweg (ontsluiting sporthal).

Het hoekperceel is structurerend voor het te ontwikkelen woonproject.

§2. Inrichting

§2.1. Inrichtingsstudie

Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 6 en kamer 7 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning (bij de aanvraag van een verkaveling of van een globaal project) moet een inrichtingsstudie worden voorgelegd. De inrichtingsstudie dient kamer 6, kamer 7, de Groene Corridor en de Boomgaard te omvatten, uitgezonderd de overdrukzone voor beeldbepalend gebouw. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

binnen kamer 6:

- de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de groene corridor volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij ART 4.02, §.2 Inrichting (...);
- de confrontatie met een mogelijke supermarkt in de aanpalende kamer;
- de beeldwaarde vanaf de Tiensesteenweg (sporthal);
- de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
- de overgang naar het bestaande woonweefsel;
- de oriëntatie van de wooneenheden.

binnen kamer 7:

- de beeldwaarde vanaf de open ruimte en Tiensesteenweg;
- de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de bestaande boomgaard volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij ART 4.03, §2. Inrichting (...);
- de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
- de overgang naar het landschap;
- de oriëntatie van de wooneenheden.

Een inrichtingsstudie is een informatief document dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.

De Groene Corridor en de Boomgaard moeten deel uitmaken van de inrichtingsstudie omdat deze zijn voorzien voor het creëren van het nodige buurtgroen binnen het woonproject. Norm: per 30 woningen is een buurtparkje / speelveldje nodig van minimaal 600m². (bron: VMSW, C2001: Concept- & Ontwerponderrichtingen).

Indien in tussentijd een stedenbouwkundig ontwerp is opgemaakt voor het gehele woonproject De Melkroos (...) mag deze worden aangewend als inrichtingsstudie voor de desbetreffende kamer.

De oriëntatie van de woningen bepaalt in sterke mate de kwaliteit en duurzaamheid (rationeel energieverbruik) van het wonen.

(...)

§2.2. Terreinbezetting

Bij de inrichting dient een maximale benutting van de beschikbare terreinoppervlakte nagestreefd met een minimale dichtheid van 25w/ha en een maximale dichtheid van 45w/ha. Bij ééngezinswoningen is de maximale kavelgrootte in elk geval 400m².

Het aantal te realiseren woningen in kamer 6 en kamer 7 samen is bij minimale dichtheid 28 en bij maximale dichtheid 50 woningen.

De minimale dichtheid van het gehele woonproject De Melkroos is 20w/ha of 42 woningen, de maximale dichtheid is 35w/ha of 72 woningen.

De dichtheden lijken op het eerste gezicht vrij hoog voor een landelijke gemeente als Glabbeek. Uit het onderzoek naar het doelgroepenbeleid blijkt echter dat er voornamelijk nood is aan kleinere woningen, betaalbare woningen en zorgwoningen (...). Dit leidt tot grotere dichtheden en kleinere percelen.

Binnen het bestemmingsplan wordt de publieke ruimte en de ruimte voor het realiseren van woningen, de kamers, onderling strikt gescheiden of anders gesteld elk op zich sterk geconcentreerd. Dit maakt dat binnen de kamers vrij compact kan worden gebouwd.

De sterke concentratie van de publieke ruimte enerzijds en de ruimte voor woningen anderzijds, beantwoordt aan de vraag naar kleinere en betaalbare woningen en aan de vereiste van een sterke relatie te bewerkstelligen tussen centrum en landschap zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De voorziene groene publieke ruimte binnen het woonproject, meerbepaald de Groene Corridor en de Boomgaard, beslaat ca. 17,5% van het totale woonproject. Doorgaans wordt het aandeel van het openbaar domein (groene ruimte, wegenis, ...) op 20 à 25% gerekend.

§2.3. Bebouwing en constructies

Woningtype

Kamer 6 en kamer 7 samen is een zone voor één- en meergezinswoningen. Beide types moeten worden gecombineerd.

Een project met uitsluitend één- of meergezinswoningen is niet toegelaten. Voor de ééngezinswoningen zijn volgende woningtypes aan te wenden: rijwoningen en/of patiowoningen, alleenstaande woningen zijn niet toegelaten. Voor de meergezinswoningen komen volgende woningtypes in aanmerking: flatgebouw en/of stapelwoningen.

Bron: Dichter wonen, voorbeeldenboek

Definitie rijwoning

(...) Dit is een horizontale schakeling van ééngezinswoningen.

Het gaat om halfopen tot gesloten bebouwingen.

Definitie patiowoning

(...) De buitenruimte wordt op de gelijkvloerse verdieping volledig geïntegreerd in de woning.

Op die manier ontstaat een hoge mate van privacy in de woning. Door schakeling van verschillende patiowoningen, zijn hogere dichtheden mogelijk.

Definitie flatgebouw

(...) Dit is een combinatie van meerdere woningen verticaal op elkaar gestapeld. Een flatgebouw scoort bijzonder goed wat de woningdichtheid betreft. Er moet wel voldoende aandacht worden besteed aan de inpassing in het bestaande weefsel, aan de private en gemeenschappelijke buitenruimtes en aan de akoestische isolatie.

Definitie gestapelde woningen

(...) Hier worden verschillende woningtypes verticaal en horizontaal tegenover elkaar gestapeld en geschakeld. Iedere wooneenheid moet beschikken over een voldoende private buitenruimte. Dakterrassen zijn zeer geschikt.

Woninggrootte

De minimale woningoppervlakte is 62m² en de maximale woningoppervlakte is 122m². De minima en maxima worden verder gedifferentieerd in functie van het aantal slaapkamers. Volgende mogelijkheden worden vooropgesteld:

- een woning met 2 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 62m² en een maximale woningoppervlakte van 86m²;
- een woning met 3 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 76m² en een maximale woningoppervlakte van 114m²;
- een woning met 4 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 94m² en een maximale woningoppervlakte van 122m².

Elk project dient de diverse vooropgestelde types naar slaapkamer te combineren. Geen enkel van de vooropgestelde types mag worden uitgesloten.

Bron: VMSW, C2001: Concept- & Ontwerponderrichtingen

Het werken met 2 slaapkamers wordt als minimum vereiste gesteld om een te groot verloop te vermijden enerzijds en voldoende flexibiliteit aan te bieden anderzijds.

Van het aantal vereiste slaapkamers mag telkens maximaal 1 kamer als extra kamer worden beschouwd. Deze mag ofwel als slaapkamer worden ingericht ofwel een andere functie krijgen zoals logeerkamer, hobbyruimte, bureauruimte, ...

Definitie woningoppervlakte

Elke bouwlaag die ingericht wordt voor bewoning behoort tot de woningoppervlakte. Die oppervlakte wordt gemeten tussen de afgewerkte binnenkant van de buitenmuren. Zij omvat dus ook de oppervlakte ingenomen door de binnenwanden, beschotten, vide-ruimten, leiding- en verluchtungskokers, bergingen, circulatieruimte, interne trap(pen), ...

Behoren niet tot de woningoppervlakte:

- oppervlakte onder een hellend dak wanneer de hoogte kleiner is dan 150cm (niettemin wordt aanbevolen die restructuur maximaal te benutten: wandhoogte van 100cm, bergkasten d.m.v. schuifwanden, ...)
- gemeenschappelijke gangen en trapzalen;
- garages, fietsbergingen, teller- en technische lokalen en kelders in appartementsgebouwen;
- bergingen die enkel van buitenaf toegankelijk zijn;

- handelsruimten.

Combinatie van woningtypes naar slaapkamer

Volgens de conclusie van het onderzoek naar de verfijning van het doelgroepenbeleid (...) is volgende verdeling van het woningaantal per woninggrootte richtinggevend:

- minimum 25% met 2 slaapkamers
- minimum 31% met 3 slaapkamers
- minimum 28% met 4 slaapkamers
- minimum 16% seniorenwoningen

Afmeting van de gebouwen

Bij eengezinswoningen mag maximaal met 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt. De dakvorm is vrij. Bij hellende of gebogen daken is de maximale bouwhoogte 10m. Bij platte daken is de maximale bouwhoogte 7m.

Bij meergezinswoningen mag maximaal met 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt en dient een plat dak te worden gebruikt. De maximale bouwhoogte is 7m.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van kelders en parkeervoorzieningen.

Plaatsing van de gebouwen

Bij de inplanting van de ééngesinswoningen moet een duurzame en kwalitatieve oriëntatie van de tuinen en aanpalende woonruimtes worden nagestreefd. Bij de meergezinswoningen geldt dit voor de oriëntatie van de terrassen en aanpalende woonruimtes. Enkel bij de ééngesinswoningen is het bouwen op de zijperceelsgrenzen toegelaten.

De meergezinswoningen dienen bij voorkeur aansluitend bij de groene publieke ruimte, meerbepaald de Groene Corridor en/of de Boomgaard, te worden gerealiseerd.

Bouwvrije afstanden:

- bij de zonegrens palend aan de Kasseiweg moet een minimale afstand van 6m worden gerespecteerd behoudens bestaande toestand.

Het bouwen op de zijperceelsgrenzen wordt toegelaten om een inplanting (van de woning op het perceel) met een optimaal ruimtegebruik en een optimale oriëntatie mogelijk te maken.

Het inplanten van de meergezinswoningen en de bijhorende semi-publieke ruimte aansluitend op de groene publieke ruimte vergroot het groene karakter van het woonproject en plangebied (...).

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

§2.4. Verhardingen en terreininrichtingen

Bij de inrichting van de semi-publieke ruimte bij de meergezinswoningen moet verharding worden geminimaliseerd, moeten duurzame en zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen worden gebruikt en moet lokale infiltratie van het regenwater maximaal worden nagestreefd.

Maximum 20% van de niet-bebouwde oppervlakte mag met waterdoorlatende materialen worden verhard t.b.v. toegang tot de woningen, opritten, parkeerplaatsen, terrassen, tuinpaden,... De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte dient ingericht te worden als tuin- en of groenzone.

Per wooneenheid dient minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien.

§3. Beheer

Fasering

Kamer 6 en kamer 7 mogen worden gerealiseerd binnen de planperiode 2007-2012.

Bron: GRS Glabbeek, informatief deel, prognoses, p.43-46 en Onderzoek naar de behoeften voor de ontwikkeling van het woonproject de Melkroos, zie toelichtingsnota p. 30-32. De realisatie van kamer 6 en kamer 7 vormt een inhaalbeweging van de behoeften voor de planperiode 1992-2007.

Archeologische erfgoedzorg

Voorafgaand aan de realisatie van bouwwerken of andere ingrepen in de bodem dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien dit onderzoek positief zou zijn; dienen de nodige tijd, ruimte en middelen te worden uitgetrokken om een noodonderzoek te organiseren.

KAMER 8

§1. Bestemming

Kamer 8 is bestemd voor één- en meergezinswoningen.

Een kantoor of dienstenfunctie zonder baliefunctie is mogelijk als complementaire nevenfunctie, voor zover:

- deze op de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht;
- de complementaire functie maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte beslaat;
- de woonfunctie in zijn totaliteit een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

Kamers 8 dient te worden ontsloten op woonstraat-noord (ART 5.02).

§2. Inrichting

§2.1. Inrichtingsstudie

Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 8 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning (bij de aanvraag van een verkaveling of van een globaal project) moet een inrichtingsstudie worden voorgelegd. De inrichtingsstudie dient kamer 8 en de Boomgaard te omvatten. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

- de beeldwaarde vanaf de open ruimte en Tiensesteenweg;
- de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de bestaande boomgaard volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij ART 4.03, §2. Inrichting (...);
- de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
- de overgang naar het landschap;
- de overgang naar het bestaande woonweefsel;
- de oriëntatie van de wooneenheden.

Een inrichtingsstudie is een informatief document dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.

De Boomgaard moet deel uitmaken van de inrichtingsstudie omdat deze is voorzien voor het creëren van het nodige buurtgroen binnen het woonproject. Norm: per 30 woningen is een buurtparkje / speelveldje nodig van minimaal 600m². (bron: VMSW, C2001: Concept- & Ontwerponderrichtingen).

Indien in tussentijd een stedenbouwkundig ontwerp is opgemaakt voor het gehele woonproject De Melkroos (...) mag deze worden aangewend als inrichtingsstudie voor de desbetreffende kamer.

De oriëntatie van de woningen bepaalt in sterke mate de kwaliteit en duurzaamheid (rationeel energieverbruik) van het wonen.

(...)

§2.2. Terreinbezetting

Bij de inrichting dient een maximale benutting van de beschikbare terreinoppervlakte nagestreefd met een minimale dichtheid van 25w/ha en een maximale dichtheid van 40w/ha. Bij ééngezinswoningen is de maximale kavelgrootte in elk geval 400m².

Het aantal te realiseren woningen in kamer 8 is bij minimale dichtheid 14 en bij maximale dichtheid 22 woningen.

De minimale dichtheid van het gehele woonproject De Melkroos is 20w/ha of 42 woningen, de maximale dichtheid is 35w/ha of 72 woningen.

De dichtheden lijken op het eerste gezicht vrij hoog voor een landelijke gemeente als Glabbeek. Uit het onderzoek naar het doelgroepenbeleid blijkt echter dat er voornamelijk nood is aan kleinere woningen, betaalbare woningen en zorgwoningen (...). Dit leidt tot grotere dichtheden en kleinere percelen.

Binnen het bestemmingsplan wordt de publieke ruimte en de ruimte voor het realiseren van woningen, de kamers, onderling strikt gescheiden of anders gesteld elk op zich sterk geconcentreerd. Dit maakt dat binnen de kamers vrij compact kan worden gebouwd.

De sterke concentratie van de publieke ruimte enerzijds en de ruimte voor woningen anderzijds, beantwoordt aan de vraag naar kleinere en betaalbare woningen en aan de vereiste van een sterke relatie te bewerkstelligen tussen centrum en landschap zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De voorziene groene publieke ruimte binnen het woonproject, meerbepaald de Groene Corridor en de Boomgaard, beslaat ca. 17,5% van het totale woonproject. Doorgaans wordt het aandeel van het openbaar domein (groene ruimte, wegenis, ...) op 20 à 25% gerekend.

§2.3. Bebouwing en constructies

Woningtype

Kamer 8 is een zone voor één- en meergezinswoningen. Beide types moeten worden gecombineerd. Een project met uitsluitend één- of meergezinswoningen is niet toegelaten. Voor de ééngezinswoningen zijn volgende woningtypes aan te wenden: rijwoningen en/of patio-woningen, alleenstaande woningen zijn niet toegelaten. Voor de meergezinswoningen komen volgende woningtypes in aanmerking: flatgebouw en/of stapelwoningen.

Bron: Dichter wonen, voorbeeldenboek

Definitie rijwoning

(...) Dit is een horizontale schakeling van ééngezinswoningen.

Het gaat om halfopen tot gesloten bebouwingen.

Definitie patiowoning

(...) De buitenruimte wordt op de gelijkvloerse verdieping volledig geïntegreerd in de woning.

Op die manier ontstaat een hoge mate van privacy in de woning. Door schakeling van verschillende patiowoningen, zijn hogere dichtheden mogelijk.

Definitie flatgebouw

(...) Dit is een combinatie van meerdere woningen verticaal op elkaar gestapeld. Een flatgebouw scoort bijzonder goed wat de woningdichtheid betreft. Er moet wel voldoende aandacht worden besteed aan de inpassing in het bestaande weefsel, aan de private en gemeenschappelijke buitenruimtes en aan de akoestische isolatie.

Definitie gestapelde woningen

(...) Hier worden verschillende woningtypes verticaal en horizontaal tegenover elkaar gestapeld en geschakeld. Iedere wooneenheid moet beschikken over een voldoende private buitenruimte. Dakterrassen zijn zeer geschikt.

Woninggrootte

De minimale woningoppervlakte is 62m² en de maximale woningoppervlakte is 122m². De minima en maxima worden verder gedifferentieerd in functie van het aantal slaapkamers. Volgende mogelijkheden worden vooropgesteld:

- een woning met 2 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 62m² en een maximale woningoppervlakte van 86m²;
- een woning met 3 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 76m² en een maximale woningoppervlakte van 114m²;
- een woning met 4 slaapkamers dient een minimale woningoppervlakte te hebben van 94m² en een maximale woningoppervlakte van 122m².

Elk project dient de diverse vooropgestelde types naar slaapkamer te combineren. Geen enkel van de vooropgestelde types mag worden uitgesloten.

Bron: VMSW, C2001: Concept- & Ontwerponderrichtingen

Het werken met 2 slaapkamers wordt als minimum vereiste gesteld om een te groot verloop te vermijden enerzijds en voldoende flexibiliteit aan te bieden anderzijds.

Van het aantal vereiste slaapkamers mag telkens maximaal 1 kamer als extra kamer worden beschouwd. Deze mag ofwel als slaapkamer worden ingericht ofwel een andere functie krijgen zoals logeerkamer, hobbyruimte, bureauruimte, ...

Definitie woningoppervlakte

Elke bouwlaag die ingericht wordt voor bewoning behoort tot de woningoppervlakte. Die oppervlakte wordt gemeten tussen de afgewerkte binnenkant van de buitenmuren. Zij omvat dus ook de oppervlakte ingenomen door de binnenwanden, beschotten, vide-ruimten, leiding- en verluchtungskokers, bergingen, circulatieruimte, interne trap(pen), ...

Behoren niet tot de woningoppervlakte:

- oppervlakte onder een hellend dak wanneer de hoogte kleiner is dan 150cm (niettemin wordt aanbevolen die restructuur maximaal

te benutten: wandhoogte van 100cm, bergkasten d.m.v. schuifwanden, ...)

- gemeenschappelijke gangen en trapzalen;
- garages, fietsbergingen, teller- en technische lokalen en kelders in appartementsgebouwen;
- bergingen die enkel van buitenaf toegankelijk zijn;
- handelsruimten.

Combinatie van woningtypes naar slaapkamer

Volgens de conclusie van het onderzoek naar de verfijning van het doelgroepenbeleid (...) is volgende verdeling van het woningaantal per woninggrootte richtinggevend:

- minimum 25% met 2 slaapkamers
- minimum 31% met 3 slaapkamers
- minimum 28% met 4 slaapkamers
- minimum 16% seniorenwoningen

Afmeting van de gebouwen

Bij eengezinswoningen mag maximaal met 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt. De dakvorm is vrij. Bij hellende of gebogen daken is de maximale bouwhoogte 10m. Bij platte daken is de maximale bouwhoogte 7m.

Bij meergezinswoningen mag maximaal met 2 volwaardige bouwlagen worden gewerkt en dient een plat dak te worden gebruikt. De maximale bouwhoogte is 7m.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van kelders en parkeervoorzieningen.

Plaatsing van de gebouwen

Bij de inplanting van de ééngezinswoningen moet een duurzame en kwalitatieve oriëntatie van de tuinen en aanpalende woonruimtes worden nagestreefd. Bij de meergezinswoningen geldt dit voor de oriëntatie van de terrassen en aanpalende woonruimtes. Enkel bij de ééngezinswoningen is het bouwen op de zijperceelsgrenzen toegelaten.

De meergezinswoningen dienen bij voorkeur aansluitend bij de Boomgaard te worden gerealiseerd.

Het bouwen op de zijperceelsgrenzen wordt toegelaten om een inplanting (van de woning op het perceel) met een optimaal ruimtegebruik en een optimale oriëntatie mogelijk te maken.

Het inplanten van de meergezinswoningen en de bijhorende semi-publieke ruimte aansluitend op de groene publieke ruimte vergroot het groene karakter van het woonproject en plangebied (...).

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

§2.4. Verhardingen en terreininrichtingen

Bij de inrichting van de semi-publieke ruimte bij de meergezinswoningen moet verharding worden geminimaliseerd, moeten duurzame en zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen worden gebruikt en moet lokale infiltratie van het regenwater maximaal worden nagestreefd.

Maximum 20% van de niet-bebouwde oppervlakte mag met waterdoorlatende materialen worden verhard t.b.v. toegang tot de woningen, opritten, parkeerplaatsen, terrassen, tuinpaden ...

Per wooneenheid dient minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien.
De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte dient ingericht te worden als tuin- en of groenzone.

§3. Beheer

Fasering

Kamer 8 mag worden gerealiseerd binnen de planperiode 2012-2017.

Bron: GRS Glabbeek, informatief deel, prognoses, p.43-46 en Onderzoek naar de behoeften voor de ontwikkeling van het woonproject de Melkroos, zie toelichtingsnota p.30-32. De realisatie van kamer 8 vormt het invullen van de behoeften voor de planperiode 2007-2012.

Archeologische erfgoedzorg

Voorafgaand aan de realisatie van bouwwerken of andere ingrepen in de bodem dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien dit onderzoek positief zou zijn; dienen de nodige tijd, ruimte en middelen te worden uitgetrokken om een noodonderzoek te organiseren”.

11. Uit het verordenend grafisch plan van het definitief vastgestelde GRUP blijkt dat de langs de westelijke grens van het plangebied gelegen Grotestraat de bestemming krijgt van “zone voor openbare weg” en dat de oude trambedding die het plangebied van zuid naar noord doorsnijdt de bestemming krijgt van “langzaam verkeersweg”. In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevinden zich twee percelen en een deel van een derde perceel die worden bestemd tot “zone voor publieke voorzieningen”, meer bepaald de kamers 4 en 5.

In de noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het perceel nr. 14/y dat wordt bestemd tot “zone voor wonen”, meer bepaald de kamer 8.

Op het grafisch plan is over de voornoemde percelen en ongeveer loodrecht op, enerzijds, de voornoemde oude trambedding en, anderzijds, de Grotestraat, een gele dubbele pijl getekend die de “Woonstraat-noord” aanduidt.

Artikel 5.02 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt omtrent “Woonstraat-noord” het volgende:

“§1. Bestemming

De zone is symbolisch aangeduid en bestemd voor de aanleg van een openbare weg, en de daarbij horende nutsinfrastructuur, ter ontsluiting van kamer 5 van de zone voor publieke voorzieningen en kamer 8 van het te ontwikkelen woonproject De Melkroos.

Woonstraat-noord sluit aan op de Grotestraat ten noorden van de zone voor publieke voorzieningen.

Het definitieve tracé van woonstraat-noord moet worden bepaald vanuit gedetailleerde ontwerpen voor kamer 5 (zie ART. 2. zone voor publieke voorzieningen) en kamer 8 (zie ART. 3. zone voor wonen).

§2. Inrichting

De dubbele pijl is een symbolische weergave van de ligging van deze weg. De weg mag worden verlegd in functie van de inrichting van de zone waar ze in voorkomt.

De weg dient te worden ingericht als een woonstraat. De breedte tussen de rooilijnen dient te liggen tussen 7 en 9m.

Binnen de zone is geen bebouwing toegelaten tenzij in functie van de aanleg van nutsinfrastructuur”.

Op het grafisch plan bevinden zich in het midden van het plangebied ten westen van de oude trambedding de percelen 15/g2 en 15/f2, die de bestemming “zone voor openbaar groen” krijgen.

Ten oosten, aan de overzijde van de oude trambedding, bevindt zich een deel van het perceel 15/a, evenals het perceel 4/h die worden bestemd tot “zone voor wonen”, meer bepaald de kamers 6 en 7.

Op het grafisch plan is over de vier laatstgenoemde percelen en ongeveer loodrecht op, enerzijds, de voornoemde oude trambedding en, anderzijds, de Grotestraat, een gele dubbele pijl getekend die de “Woonstraat-zuid” aanduidt.

Artikel 5.03 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt omtrent “Woonstraat-zuid” het volgende:

“§1. Bestemming

De zone is symbolisch aangeduid en bestemd voor de aanleg van een openbare weg, en de daarbij horende nutsinfrastructuur, ter ontsluiting van kamer 6 en kamer 7 van het te ontwikkelen woonproject De Melkroos.

Woonstraat-zuid sluit aan op de Grotestraat ten zuiden van de zone voor openbaar groen, meerbepaald de Weide.

Het definitieve tracé van woonstraat-zuid moet worden bepaald vanuit gedetailleerde ontwerpen voor kamer 6 kamer 7 (zie ART. 3. zone voor wonen).

§2. Inrichting

De dubbele pijl is een symbolische weergave van de ligging van deze weg. De weg mag worden verlegd in functie van de inrichting van de zone waar ze in voorkomt.

De weg dient te worden ingericht als een woonstraat. De breedte tussen de rooilijnen dient te liggen tussen 7 en 9m.

Binnen de zone is geen bebouwing toegelaten tenzij in functie van de aanleg van nutsinfrastructuur”.

12. Op 31 juli 2008 keurt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het voormelde GRUP goed. Dit is het tweede bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Ten aanzien van het voorontwerp besproken in plenaire vergadering werden de mogelijkheden voor kleinschalige detailhandel en diensten verder gedifferentieerd naar hun ligging al dan niet aan het centrumplein. Deze optie versterkt de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aansnijding van het woonuitbreidingsgebied gebeurt, conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, in functie van het doelgroepenbeleid. Op basis van de woonbehoeftestudie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de geactualiseerde gegevens opgenomen in de toelichtingsnota, werd vanuit de provincie gevraagd om het woonuitbreidingsgebied gefaseerd aan te snijden, en het aantal bouw mogelijkheden te beperken in functie van de aangetoonde behoefte. Dit heeft geleid tot voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan waar in een eerste fase (tot 2012) in de twee deelgebieden die het sterkst aansluiten bij het te ontwikkelen centrumplein een 50-tal woningen worden voorzien, in een volgende fase (na 2012) nog een 25-tal woningen, telkens in functie van het doelgroepenbeleid.

De ruimtelijke vertaling hiervan in de stedenbouwkundige voorschriften biedt voldoende garanties dat de voorgestelde ontwikkeling effectief gebeurt in functie van de doelgroepen zoals omschreven in de provinciale rondzendbrief ter verduidelijking van het doelgroepenbeleid in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. (Rondzendbrief_VLBR_RO_2007_01).

Er werd aan de opmerkingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek in voldoende mate tegemoet gekomen”.

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

13. Het enige middel wordt als volgt uiteengezet:

ENIG MIDDEL genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet, de artikelen 3 en 38 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel, en uit machtsoverschrijding

DOORDAT de verwerende partijen in het bestreden ruimtelijk uitvoeringsplan hebben nagelaten om in de stedenbouwkundige voorschriften de inrichting van meerdere zones te bepalen, doch wel integendeel de inrichting hiervan overlaten aan de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning die bij hun stedenbouwkundige aanvraag

een inrichtingsplan zullen moeten voegen, die vervolgens aan de hand van enkele vage en niet nader ingevulde criteria door de vergunningverlenende overheid zal worden beoordeeld.

Toelichting

Het bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet in de verplichting om bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning een inrichtingsstudie te voegen om een kwalitatieve ontwikkeling van het centrum te garanderen, dit zowel voor de bestemmingen zone voor centrumvoorzieningen en wonen (art.1) en zone voor publieke voorzieningen (art. 2), als voor de bestemming zone voor wonen (art. 3).

De verzoekende partijen verwijzen naar de volgende vindplaatsen in de toelichtende nota en stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden RUP:

- artikel 1, kamer 1 (...): ‘Om een kwalitatieve ontwikkeling van het centrum te garanderen is een inrichtingsstudie vereist bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning van gebouwen die aansluiten op het centrumplein (art. 6.01). De inrichtingsstudie dient zowel de pleinwand(en) als het centrumplein te omvatten. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:
 - de relatie van de pleinwand(en) met het centrumplein;
 - het functioneren van het centrumplein i.f.v. de diverse gebruikers;
 - de randvoorwaarden geformuleerd bij art. 6.01 Centrumplein, §2. Inrichting (...).’
- artikel 1, kamer 2 (...): idem als voor kamer 1.
- artikel 1, kamer 3 (...): idem als voor kamer 1.
- artikel 2, kamer 5 (...): ‘Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 5 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie voor de gehele kamer worden voorgelegd. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:
 - de ruimtelijke en architecturale samenhang met kamer 4, met de bestaande gemeenschapsvoorzieningen;
 - de ruimtelijke samenhang van de publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de groene corridor en de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer.’
- artikel 3, kamers 6 en 7 (...): ‘Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 6 en kamer 7 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning (bij de aanvraag van een verkaveling of van een globaal project) moet een inrichtingsstudie voor de gehele kamer worden voorgelegd. De inrichtingsstudie dient kamer 6, kamer 7, de Groene Corridor en de Boomgaard te omvatten, uitgezonderd de overdrukzone voor beeldbepalend gebouw. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een

bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

binnen kamer 6:

- de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de groene corridor volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij art. 4.02, §2 Inrichting (...);
- de confrontatie met een mogelijke supermarkt in de aanpalende kamer;
- de beeldwaarde vanaf de Tiensesteenweg (sporthal);
- de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
- de overgang naar het bestaande woonweefsel;
- de oriëntatie van de wooneenheden.

binnen kamer 7:

- de beeldwaarde vanaf de open ruimte en Tiensesteenweg;
 - de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de bestaande boomgaard volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij art. 4.03 §2. Inrichting (...);
 - de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
 - de overgang naar het landschap;
 - de oriëntatie van de wooneenheden.'
- artikel 3, kamer 8 (...): 'Om een kwalitatieve ontwikkeling van kamer 8 te garanderen is een inrichtingsstudie vereist. Bij de eerste aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning (bij de aanvraag van een verkaveling of van een globaal project) moet een inrichtingsstudie worden voorgelegd. De inrichtingsstudie dient kamer 8 en de Boomgaard te omvatten. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie worden gevoegd. De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal voornamelijk op volgende aspecten worden afgetoetst:

binnen kamer 6:

- de beeldwaarde vanaf de open ruimte en Tiensesteenweg;
- de ruimtelijke dialoog met en inrichting van de bestaande boomgaard volgens de randvoorwaarden geformuleerd bij art. 4.03, §2 Inrichting (...);
- de ruimtelijke samenhang tussen de semi-publieke ruimte binnen de kamer en het netwerk van publieke ruimte binnen het plangebied, meerbepaald de langzaam verkeerswegen palend aan de kamer;
- de overgang naar het landschap
- de overgang naar het bestaande woonweefsel;
- de oriëntatie van de wooneenheden.'

Voor de percelen grond die thans in eigendom van de verzoekende partijen zijn, gelden inzonderheid de kamers 6 en 8 waarop artikel 3 van de

stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk is (dit zijn de kadastrale percelen nrs. 14K en 15A).

De kwaliteit van de inrichtingsstudie zal onder andere - maar blijkbaar niet uitsluitend - worden getoetst op grond van criteria die in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden bepaald. Die criteria zijn uitermate vaag geformuleerd (bv. de relatie van de pleinwand met het centrumplein; het functioneren van het centrumplein i.f.v. de diverse gebruikers; ...).

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning wordt derhalve afhankelijk gesteld van een nog te nemen overheidsbeslissing (nl. de goedkeuring van het inrichtingsplan), terwijl overeenkomstig artikel 3 DORO de overheid gehouden is de bestemming van de ruimte te ordenen op grond van goed te keuren ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

De bestreden beslissing bevriest met andere woorden de bestemming van het gebied in afwachting van de goedkeuring van een inrichtingsplan, hetgeen neerkomt op het ontnemen, weze het op tijdelijke basis, van elke bestemming aan het betrokken gebied.

Het DORO - en het decreet van 22 oktober 1996 evenmin - voorziet niet in een voorschrift naar luid waarvan de bestemming niet kan worden gerealiseerd, d.w.z. dat de stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden afgeleverd dan nadat het gebied werd 'ingericht' en machtigt de overheid niet om een dergelijk voorschrift in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen.

De bepalingen omtrent het inrichtingsplan in het RUP voegen een voorwaarde tot vergunning toe die niet voorzien is en strijdt met het reguliere besluitvormingsproces betreffende de vergunningverlening zoals dit geconcipieerd is door de decreetgever (...).

Artikel 3 DORO geeft inderdaad de grenzen aan van de bevoegdheid die aan de overheid werd verleend (...).

Dat artikel voorziet uitdrukkelijk dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen instrumenten zijn van ruimtelijke ordening: 'De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen'.

Ook in Uw rechtspraak wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de ruimtelijke ordening van een gebied of gebiedsdeel alleen in de in artikel 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalde uitvoeringsinstrumenten kan worden vastgelegd en de stedenbouwkundige voorschriften moeten in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen. De omstandigheid dat de stedenbouwkundige voorschriften 'modaliteiten' - nadere regels - kunnen voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen, kunnen niet inhouden dat hiermee een bijkomend ordeningsinstrument wordt gecreëerd dat tot doel heeft deel uit te maken van het verordenend toetsingskader voor het beoordelen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning (...).

Artikel 38 DORO bepaalt bovendien de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, m.n. onder meer een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende

stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

Het grafische plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Welnu, de verwerende partijen hebben in de bestreden beslissingen kennelijk nagelaten om voor de artikelen 1, 2 en 3 van de stedenbouwkundige voorschriften de inrichting van het gebied vast te leggen. Zij laten de burgers - waaronder de verzoekende partij - hierover in het ongewisse zodanig dat hen het recht op een bepaald bestemmingsvoorschrift wordt ontnomen.

Dit is strijdig met o.a. het recht(s)zekerheidsbeginsel

Ter wille van de rechtszekerheid moeten stedenbouwkundige voorschriften nochtans op voldoende duidelijke wijze geformuleerd worden. Het voorschrift dat de inrichting van het gebied overlaat aan een door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning in te dienen inrichtingsplan dat vervolgens door de overheid zal worden beoordeeld, mist voldoende nauwkeurigheid, duidelijkheid en rechtszekerheid (...): ‘Overwegende dat volgens het grondbeginsel van de rechtszekerheid de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht; overwegende dat uit het voorgaande lijkt te volgen dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid op voldoende duidelijke wijze dienen te worden geformuleerd; dat het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften op het eerste gezicht overigens niet verhindert dat de voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning’).

In het RUP haast me(n) zich weliswaar om telkens te beweren dat een inrichtingsstudie slechts een informatief document zou zijn dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd, doch die bewering wordt van iedere geloofwaardigheid ontbloot.

- Immers, er wordt telkens een inrichtingsstudie opgelegd (cf. notie ‘vereist’) zodanig dat het wel degelijk als noodzakelijke voorwaarde voor het verlenen van een vergunning geldt.
- Bovendien wordt telkens aangegeven dat de inrichtingsstudie aan de hand van talrijke parameters (cf. supra) zal worden afgetoetst.
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant gaat in de tweede bestreden beslissing er alvast vanuit dat de inrichtingsstudie zoals zij in de eerste bestreden beslissing wordt opgelegd, een dwingend kader vormt.

De deputatie overweegt als volgt: ‘Voor de verschillende kamers wordt de opmaak van een inrichtingsstudie opgelegd. Dit kan zorgen voor de nodige samenhang tussen de verschillende projectonderdelen. Het lijkt echter verregaand om ook ‘tussentijdse’ inrichtingsstudies als dwingend kader op te leggen, temeer daar de informatie hierover niet voor iedereen beschikbaar is. Het inrichtingsplan kan geen verordenend karakter krijgen ten aanzien van andere percelen dan

deze begrepen in de aanvraag waarop het inrichtingsplan van toepassing is. Het is gebruikelijk om in de voorschriften op te leggen dat elke nieuwe vergunningsaanvraag een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie kan bevatten. Dezelfde opmerking geldt voor het dwingend vastleggen van het stedenbouwkundig ontwerp (kamer 6/7/8) als kader voor nieuwe aanvragen' (...).

- Tot slot blijkt nog eens uit de voorschriften van artikel 5.02 Woonstraat-Noord (...) en artikel 5.03 Woonstraat-Zuid (...) dat de inrichtingsstudies veel meer dan louter informatief zijn, doch wel integendeel bepalend zijn voor de verdere concretisering van het RUP.

Hierin wordt voorgeschreven dat het definitieve tracé van die woonstraten moet worden bepaald vanuit gedetailleerde ontwerpen voor respectievelijk kamers 5 (zie art. 2, zone voor publieke voorzieningen) en 8 (zie art. 3, zone voor wonen) enerzijds, en kamers 6 en 7 (zie art. 3, zone voor wonen) anderzijds.

Die gedetailleerde ontwerpen zijn uiteraard de inrichtingsstudies die worden opgelegd.

De zone van die woonstraten wordt luidens de bestemmingsvoorschriften van art. 5.02 en art. 5.03 slechts symbolisch aangeduid met de duidelijke vermelding ter hoogte van de inrichtingsvoorschriften dat 'de weg mag worden verlegd in functie van de inrichting van de zone waar ze in voorkomt'.

Met andere woorden zal het tracé van de Woonstraat-Noord en de Woonstraat-Zuid maar blijken uit de inrichtingsstudies zodanig dat de rechtszoekenden c.q. verzoekende partijen op grond van het bestreden RUP het raden hebben naar het definitieve tracé hiervan.

Het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur gebiedt nochtans dat het tracé van die woonstraten genoegzaam blijkt uit het RUP zelf.

Het middel is gegrond".

Beoordeling

14. In zoverre de verzoekende partijen de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aanvoeren, is hun middel niet ontvankelijk. Zij lichten deze schending namelijk niet verder toe in hun verzoekschrift.

15. Artikel 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen. Het toentertijd geldende artikel 38, § 1, eerste lid, 2° van

hetzelfde decreet bepaalt dat een RUP de stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer bevat. Artikel 39, § 1, derde lid DRO bepaalt dat “de stedenbouwkundige voorschriften (...) modaliteiten (kunnen) voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen”.

16. Volgens het grondbeginsel 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. Hieruit volgt dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid, op voldoende duidelijke wijze 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.

17. Het bestreden GRUP bestaat uit 2 deelplannen, waarbij deelplan 1 het project Centrumplein en het woonproject De Melkroos omvat. Er worden 8 kamers voorzien die elk een eigen invulling en bestemming krijgen en die onder te verdelen zijn in 3 groepen: 3 kamers voor wonen en commerciële voorzieningen rond het te ontwikkelen centrumplein, 2 kamers voor publieke voorzieningen rond de bestaande gemeenschapsvoorzieningen en 3 kamers voor wonen binnen het vooropgestelde woonproject de Melkroos. De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat elk van de bestemmingszones wordt voorzien van gedifferentieerde stedenbouwkundige voorschriften inzake verkaveling, bebouwing en constructies (met onder meer het type van gebouwen, de afmetingen ervan, de plaatsing en het materiaalgebruik), verhardingen en terreininrichtingen en beheer (randnr. 10). Dat voor de artikelen 1, 2 en 3 van de stedenbouwkundige voorschriften kennelijk nagelaten werd de inrichting van het gebied vast te leggen, zoals aangevoerd wordt in het middel, kan dan ook niet aangenomen worden.

18. In de stedenbouwkundige voorschriften bij het GRUP wordt voor de kamers 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 bepaald dat een inrichtingsstudie vereist is bij de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning en dat bij elke nieuwe vergunningsaanvraag een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie kan worden gevoegd. Daarbij wordt telkens het volgende bepaald:

“Een inrichtingsstudie is een informatief document dat bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd”.

De eerste verwerende partij stelt terecht dat de inrichtingsstudie in het bestreden GRUP is opgevat als een instrument tot in- of voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften en dat het dus gaat om een modaliteit in de zin van het genoemde artikel 39, § 1, derde lid DRO. Aan een dergelijk informatief document kan geen verordenende kracht worden toegekend en de verzoekende partijen tonen niet aan dat te dezen hiervan zou zijn afgeweken. Dat de inrichtingsstudie dwingend als modaliteit wordt opgelegd, betekent daarom nog niet dat, zoals de verzoekende partijen lijken aan te nemen, hetgeen in een inrichtingsstudie wordt opgenomen, verordenend zou zijn.

19. De stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden GRUP stellen onder meer dat de “Woonstraat-noord” en de “Woonstraat-zuid” respectievelijk “ten noorden van de zone voor publieke voorzieningen” en “ten zuiden van de zone voor openbaar groen” aansluiten op de Grotestraat, dat de twee eerstgenoemde straten dienen te worden ingericht als een woonstraat en dat de breedte tussen de rooilijnen van deze straten dient te liggen tussen 7 en 9 m. Uit het bestreden GRUP volgt ook dat de bedoelde woonstraten moeten worden aangelegd in de zones of kamers waarin op het grafisch plan een gele dubbele pijl is aangebracht. Uit de gegevens van de zaak (randnr. 11) blijkt dat de betrokken kamers slechts één of twee percelen omvatten. Het voorschrift dat het tracé van de betrokken woonstraten nog moet worden bepaald vanuit gedetailleerde ontwerpen voor de betrokken kamers en dat de weg mag worden verlegd in functie van de inrichting van de zone waar ze in voorkomt, betekent dus enkel dat de exacte situering binnen de voornoemde percelen nog niet vastligt. In die

omstandigheden kan, anders dan de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord voorhouden, uit dit voorschrift niet worden afgeleid dat het bestreden GRUP een inrichtingsstudie als bijkomend ordeningsinstrument hanteert en blijkt evenmin enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

20. In zoverre de verzoekende partijen in hun laatste memorie aanvoeren dat belangrijke aspecten inzake de inrichting van het gebied werden onttrokken aan het openbaar onderzoek, geven zij op een niet ontvankelijke wijze een nieuwe draagwijdte aan het middel.

21. Het enige middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twee december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens