**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 222.713 van 4 maart 2013**
**in de zaak A. 202.301/X-14.933.**

In zake : de b.v.b.a. MEDISCH KABINET DR. DEVLEESCHOUWER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad SCHERPENHEUVEL-ZICHEM
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Cies Gysen
   kantoor houdend te 2800 MECHELEN
   Antwerpsesteenweg 16-18
   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 31 oktober 2011, strekt tot de nietigverklaring van :

a. het besluit van 30 juni 2011 van de gemeenteraad van de stad Scherpenheuvel-Zichem waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “centrumgebied Averbode” definitief wordt aanvaard

b. het besluit van 18 augustus 2011 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “centrumgebied Averbode” te Scherpenheuvel-Zichem wordt goedgekeurd, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2011.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 februari 2013.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom Kloeck, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Alisa Konevina, die loco advocaat Cies Gysen 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 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*

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van een onbebouwd perceel, gelegen aan de Westelsebaan 101 te Scherpenheuvel-Zichem en kadastraal bekend afdeling 5, sectie D, nr. 649/z17. Het perceel is overeenkomstig het bij

koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest gelegen in woongebied.

3.2. In zitting van 2 maart 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem om een ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) voor het centrum van Averbode op te maken, ter uitvoering van het beeld- en masterplan opgesteld door het studiebureau Arcadis Gedas.

3.3. De aangestelde ontwerper maakt een screeningsnota voor het GRUP op en bij brief van 3 augustus 2010 laat de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie weten "dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is".

3.4. Nadat een voorontwerp van GRUP "Centrum Averbode" werd opgemaakt, wordt op 20 september 2010 een plenaire vergadering georganiseerd.

3.5. Op 20 december 2010 wordt door de gemeenteraad van de stad Scherpenheuvel-Zichem het ontwerp van GRUP "Centrum Averbode" voorlopig aanvaard.

Het plangebied is gelegen in de woonkern Averbode en bestaat uit de bouwblokken langs de Westelsebaan, omsloten door de Zandstraat in het zuidwesten en de Prins De Merodelaan in het noordoosten. De Heesterweg zorgt voor de noordwestelijke grens, terwijl de grens van de Spar-Colruyt de zuidoostelijke grens van het plangebied uitmaakt. Het plangebied is ca. 14,44 ha groot.

De doelstellingen van het GRUP zijn het kwalitatief omgaan met de knelpunten en het optimaal benutten van de potenties van het plangebied. In het verlengde van het masterplan moeten de ontwikkelingen in het plangebied kernversterkend werken voor Averbode. Het betreft in eerste instantie de bestendiging of herbevestiging van de bestaande kernsituatie. Het gaat om de opwaardering van het verblijfskarakter en een optimalisatie van het wonen en de

bestaande centrumfuncties (verhogen van de bouwdichtheid van tien naar vijftien woningen/ha). Verder wordt het creëren van mogelijkheden voor nieuwe centrumversterkende voorzieningen met een groen karakter op schaal van de woonkern beoogd. De toekomstige ontwikkelingen dienen verbindingversterkend te werken tussen de verschillende attractiepolen.

3.6. Het perceel van de verzoekende partij komt in het plangebied deels te liggen in een "Zone voor gesloten bebouwing" (artikel 01) en een zone "Type C - Gesloten bebouwing in overdruk" (artikel 01.04) en deels in een "Zone voor wegenis" (artikel 07).

Deze stedenbouwkundige voorschriften luiden als volgt:

"ART. 01. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING
ART. 01.01. Algemene bepalingen
§ 01 Bestemming
Dit gebied is bestemd voor wonen, handel, horeca en diensten, inclusief de bijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen.
Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezinswoningen als meergezinswoningen.
Handelsactiviteiten worden op de gelijkvloerse verdieping ingericht. Diensten, horeca en toeristische logies mogen over meerdere verdiepingen gespreid worden.
Op het gelijkvloers moet een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en)
Aan de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de hieronder bepaalde voorwaarden kunnen steeds instandhoudingwerken en verbouwingswerken uitgevoerd worden voor zover dit niet gepaard gaat met een volume-uitbreiding. Bij nieuwbouw, herbouw en volume-uitbreiding dient men zich te richten tot de hieronder bepaalde voorwaarden.
§ 02 Inrichting
§ 02.01 Percelering
Verkavelen/ herkavelen zijn mogelijk onder volgende voorwaarden, tenzij specifiek gedefinieerd in overdruk geduide zones:

- Verkavelingen voor gesloten bebouwingen hebben een minimale perceelsbreedte van 7 meter en zijn maximaal 10 meter breed: voor de oprichting van meergezinswoningen mogen kavels samengevoegd worden tot een kavel een maximale breedte van 19 meter.
- Verkavelingen voor de hoekbebouwing zijn minimaal 10 meter en maximaal 19

In functie van het functioneren van de bestaande en eventueel nog te realiseren generatie- of zorg- woningen worden uitzonderingen (grotere

afmetingen) op het bovenstaande toegelaten mits voldoende motivatie of specifiek besproken in overdruk geduide zones.

§ 02.02 Bebouwing en constructies

Type bebouwing:

Binnen de zone worden enkel woningen in een gesloten bebouwingstypologie opgericht, met uitzondering van de hoekwoningen die kunnen een halfopen bebouwingstypologie volgen. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Gesloten bebouwingen op percelen ≤ 10 meter
- percelen > 10m worden gebruikt voor meergezinswoningen ook volgens een gesloten bebouwing.
- Hoekwoningen op percelen > 10 en < 19 meter volgens een half openbebouwing richting straatzijde.

Inplanting:

Er gelden volgende algemene bepalingen:

- de voorgevelbouwlijn ligt op de zonegrens. Tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften
- Indien een wachtgevel voorzien is, dan dient men hierop aan te sluiten
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 0, daar er geacht wordt een gesloten bebouwing te stimuleren tenzij specifiek gedefinieerd in Art.4 voorgevelbouwlijn
- Bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd tenzij specifiek gedefinieerd in Art. 4 voorgevelbouwlijn.
- Uitbreidingen naar de straatkant verplicht op de zonegrens behoudens kleine constructies zoals erkers balkons terrassen…

Afmetingen van de gebouwen:

Naast de specifieke voorschriften, zoals vastgelegd onder art. 1.02 tot en met art. 1.04 gelden volgende algemene bepalingen:

- Voorgevelbreedte: minimum 7m en maximum 19m
- De bouwdiepte gelijkvloers: minimum 15 meter, om wonen te kunnen combineren met handel, horeca of diensten wordt er een maximum van 25m toegelaten, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften
- De bouwdiepte 1$^{ste}$ verdiep: minimaal 12 meter diep; terrassen en scheidingsmuren op de perceelsgrens( in functie van het realiseren van de terrassen) kunnen gerealiseerd worden tot 15meter diep, terrassen langs de voorgevel worden inpandig geplaatst. Maximaal bouwdiepte is 15m.
- De bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt minimum 3 en maximaal 4 meter.
- Aantal bouwlagen: woning met hellend dak heeft maximum 3 bouwlagen met een bewoonbaar dakvolume; woningen met platte daken hebben een maximum van 4 bouwlagen Bij platte daken ligt het 4$^{de}$ niveau 3 meter van voorgevelbouwlijn.
- De kroonlijsthoogte: maximum 10 meter voor hellende daken en maximum 13,5 meter bij platte daken.
- De dakvorm: is vrij. (plat of hellend, geen gebogen daken).

Als het dak hellend wordt uitgevoerd dan is de dakhelling vrij binnen het gabariet van een mansardedak waarvan het onderste been 2/3 van het hoogteverschil tussen de kroonlijst en de nok onder een hoek van maximaal 64° beschrijft; nokhoogte maximaal 13,5 meter; de nok dient evenwijdig met de bouwlijn te liggen

- Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien en zijn beperkt tot ½ van de gevelbreedte
- Ondergrondse constructies voor het inrichten van kelders of parkeergarages zijn toegelaten.

Bijgebouwen

Bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- inplanting:
  - op 1m van de achterste perceelsgrens (zonegrens)
  - op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar ofwel op minimum 1.5m van de perceelsgrens.
- grondoppervlakte van een bijgebouw is maximum 25m²
- Kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt maximaal 3m.
- De daken: onder een hoek van maximum 30° mag de nok hoogte opklimmen tot maximaal 4 meter. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen. De daken worden maximaal uitgewerkt als groendaken.

Welstand van de gebouwen;

Gabariet:

Het gabariet van een hoekwoning langs de Westelsebaan en zijstraat dient stapsgewijs aan te sluiten met het gabariet van de aanliggende bebouwing.

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing dient de bouwheer, mits akkoord van de aanpalende eigenaar, het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel, water- en winddicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Gevels

Geveluitbouw (erkers) zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan ½ van de gevelbreedte,en de uitkraging niet meer bedraagt dan 1m.

Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering en leien.

De gevels van de hoekwoningen worden ontworpen als volwaardige gevels

Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

Daken

Dakbedekking: De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, tegelpannen, leien, zink of houtsingels.

Materiaalgebruik bij de platte daken is vrij

Golfplaten of geprofileerde staalplaten zijn verboden als dakbedekking, ook voor bijgebouwen.

Alle toegankelijke platte daken mogen als daktuin en/of dakterras uitgewerkt worden.

Dakuitbouwen: zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan ½ van de gevelbreedte, de hoogte niet meer dan

3 meter boven de kroonlijst reikt, en zij zich steeds op minimum 1 meter van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens bevinden.
Dakoversteken: komen maximum 0,40m voorbij de bouwzone
Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op esthetische wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.
Hernieuwbare energie
Het plaatsen van installaties voor het opwekken van zonne-energie is toegelaten voor zover deze op een esthetische verantwoorde wijze worden geïntegreerd in het gebouw en geen overlast veroorzaken naar de straat of omliggende gebouwen.
§ 02.03 Verhardingen en terreininrichting
Verhardingen
De voortuinen die palen aan een woning mogen tot maximaal 50%verhard worden in functie van de inrichting van de toegangspaden tot de woning en de tuin, oprit of parkeerplaatsen
De verhardingen dienen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.
Voortuinen die palen aan een handelsactiviteit, horeca of een dienstenfunctie kunnen verhard worden in functie van de toelevering van goederen, parkeervoorzieningen of de aanleg van een terras.
Niet-verharde delen
De delen van het perceel die niet bebouwd of verhard worden zijn bestemd voor de aanleg van een tuin, met overwegend groenaanplantingen bestaande uit gazon, heesters, bomen…
Parkeervoorzieningen
Alle omwonenden dienen parkeervoorzieningen te voorzien op eigen perceel:

- Eengezinswoning: minimum 1 parkeerplaats
- Meergezinswoning: minimum 1 parkeerplaats per woning.
- Voor horeca diensten, en handel wordt parkeerplaats voor de werkgever en werknemer voorzien op eigen perceel.

- Bij de percelen die langs de achterzijde ontsluitbaar zijn worden de parkeervoorzieningen achteraan in het perceel voorzien. In dit geval worden er in de voorgevel geen doorgangen of garagepoorten toegestaan.
- Bij de percelen die niet langs de achterzijde ontsluitbaar zijn, mag er in de voorgevel slechts 1 doorsteek of garagepoort zijn. Deze doorsteek of garagepoort dient ook gebruikt te worden als de ingang naar de ondergrondse parking binnen hetzelfde perceel.

De parkeerplaatsen kunnen zowel in openlucht, overdekt, als in ondergrondse garages gerealiseerd worden.

- Enkel bij eengezinswoningen zijn gelijkvloerse openlucht parkeerplaatsen en garageboxen (volgens eerder bepaalde maatregelen van bijgebouwen) mogelijk.
- De parkeervoorzieningen voor meergezinswoningen en voor werknemers/ werkgevers (langdurig parkeren) dienen zoveel mogelijk gecombineerd te worden met de parkeerruimte van omwonenden tot een

grote parkeerruimte dat ondergronds of halfondergronds uitgewerkt wordt.

Indien de parkeervoorzieningen toch gelijkvloers zullen worden ingericht dan zal minstens 70% van de gebruikte oppervlakte overdekt worden met een dakterras/ daktuin ter recuperatie van de gelijkvloerse tuin.

(…)

C ART. 01.04. TYPE C - GESLOTEN BEBOUWING in overdruk

§ 01 Inrichting

§ 01.01 percelering

Als uitzondering op de in Art.01.01 §02.01 beschreven verkavelingsvoorwaarden, wordt voor de in overdruk geplaatste zone een maximale kavelbreedte van 30m langs de Westelsebaan toegestaan maximum 35m in het noorden langs de Prins de Merodelaan.

§ 01.01 Bebouwing en constructies

Type bebouwing:

De bebouwing binnen de zone in overdruk wordt beschouwd als een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels gericht naar de Westelsebaan, het Sint-Jansplein en de Prins de Merodelaan.

Inplanting:

aanvullend op de algemene bepalingen zoals vastgelegd onder art. 01.01, gelden volgende specifieke bepalingen:

- Bij uitbreiding van vergunde of vergund geachte bebouwing gebeurt de uitbreiding in de richting van de in overgedrukte geplaatste zonegrenzen
- Voorgevelbouwlijn ligt op de in overdruk geplaatste zonegrenzen.

Afmetingen van de gebouwen:

aanvullend op de algemene bepalingen zoals vastgelegd onder art. 01.01, dient de bebouwing als volgt gedimensioneerd te worden:

- De gelijkvloerse bouwdiepte: gelijkvloers wordt er een bebouwing toegestaan vanaf de voorgevelbouwlijn (gelegen op de zonegrens met de Westelsebaan) tot aan de achterste zonegrens.

• Vanaf de Westelsebaan:
  - Vervolg van de bebouwing dient te voldoen aan art. 01.01
• Vanaf het Sint-Jansplein:
  - Bouwdiepte 1ste verdiep: maximum 10 meter
  - Aantal bouwlagen: 2 bouwlagen met bewoonbaar dakvolume
  - Bouwhoogte gelijkvloers: minimum 3 meter maximum 4 meter
  - Kroonlijsthoogte: maximum 6 meter aan de achtergevel (t.o.v. het Sint-Jansplein)
  - De dakvorm is vrij binnen het gabariet vast gelegd in de figuur: de maximale nokhoogte is 9.5m
• Vanaf de Prins de Merodelaan:
  De gebouw afmetingen worden dan:
  - Bouwdiepte 1ste verdiep: maximum 10 meter
  - Aantal bouwlagen: 2 bouwlagen en bewoonbaar dakvolume
  - Bouwhoogte gelijkvloers en 1ste verdiep: minimum 3 meter en maximum 4 meter
  - De kroonlijsthoogte: maximum 6 meter aan de achtergevel (t.o.v. de Prins de Merodelaan)

- De dakvorm: het dakhelling is vrij binnen het gabariet vastgelegd in de figuur: met een maximale nokhoogte van 9.5m

Welstand van de gebouwen:
Aanvullend op de bepalingen vastgelegd in art. 01.01 §02.02 bebouwing en constructies
Daken
Alle toegankelijke daken mogen als dakterras en/of daktuin uitgewerkt worden:
Het dak in zone waar er boven op de gelijkvloerse bebouwing niet gebouwd mag worden dient uit gewerkt te worden als een dakterras en/ daktuin.
Op dit dak worden de ingrepen die het lichtinval in de gelijkvloerse bebouwing bevorderen toegelaten.
§ 01.02 verhardingen en terreininrichting
Verhardingen
Het platte dak van de gelijkvloerse verdieping wordt uitgewerkt als dakterras/ daktuin. Gelijkvloers kan dus volledig verhard/bebouwd worden.
Parkeervoorzieningen
De gelijkvloerse bebouwing kan worden gebruikt voor wonen, diensten, horeca, handel en parkeren. Door het mogelijk grote bouwvolume kan hier van ondergronds parkeren afgezien worden en dit gelijkvloers oplossen.
(…)
ART. 07. ZONE VOOR WEGENIS
§ 01 Bestemming
De zone is bestemd voor de (her)aanleg van bestaande en nieuwe wegen met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.
§ 02 Inrichtingen
Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:

- werken noodzakelijk voor het functioneren van de weg
- de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen
- het aanleggen van fietspaden
- de aanleg en plaatsing van groenstroken en beplanting
- de plaatsing van straat meubilair

- De Prins de Merodelaan die overgaat in de Judocus Pauwelslaan heeft een profiel van minimaal 14 meter, en maximaal 17m aan de kruising met de Westelsebaan.
- De Prins de Merodelaan, aan het kruispunt met de Westelsebaan, ter hoogte van de Colruyt wordt lichtregelend ingericht. De totale profielbreedte is 22 meter. Hiervan wordt 17 meter gebruikt om het bovenvermelde wegprofiel (14m) te verbreden met een 3 meter brede voorsorteerstrook ( PdMlaan - > Westelsebaan)
  De overige 5 meter wordt gebruikt voor publieke ruimte en of parkeerruimte.
- De Prins de Merodelaan, dat de Westelsebaan kruist ter hoogte van de Frankenstraat, heeft een breedte van 11 meter.
  Dit profiel wordt hervormd tot een dubbelrichtingsweg met langs één zijde een parkeerstrook en voetpaden langs beide zijden.

Parkeervoorziening
Door de bovenstaande herprofileringen van de wegen worden er voldoende parkeerplaatsen in de publieke ruimte ontworpen, die het "tijdelijk parkeer"-beleid ondersteunen. Er worden parkeerplaatsen voorzien in de Westelsebaan, Sint-jansplein en de Prins de Merodelaan".

3.7. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2011 tot en met 25 maart 2011, worden 19 bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partij (bezwaarschrift nr. 18).

3.8. Op 17 maart 2011 verleent de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant een gunstig advies over het ontwerpplan "op voorwaarde dat aan bovenvermelde opmerkingen wordt voldaan". Deze opmerkingen betreffen een foutieve weergave van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in de toelichtingsnota.

3.9. Op 24 maart 2011 brengt het agentschap Ruimte en Erfgoed een gunstig advies uit "mits rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen". Aangaande artikel 01.04, § 01.02 van de zone "Type C - Gesloten bebouwing in overdruk" wordt de volgende opmerking gemaakt:

> "Het voorschrift in verband met de parkeervoorzieningen laat een gelijkvloerse parkeerruimte toe. Gelet de bebouwing binnen deze zone als één volwaardig project kan worden uitgewerkt is het toch aangewezen om de parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren. Het bouwvolume wordt aan alle zijden omgeven door openbaar domein. Meerdere garagepoorten of 'doodse gevels' dienen te worden vermeden".

3.10. De Gecoro van Scherpenheuvel-Zichem bespreekt op 6 juni 2011 de ingediende bezwaren en verleent advies over het dossier. Aangaande het bezwaarschrift van de verzoekende partij wordt het volgende opgemerkt:

"

| Inhoud bezwaarschrift | nr. bezwaar | Opmerkingen GECORO |
|---|---|---|
| 9. Vraag om in zone C voor de tussenliggende erfdienstbaarheid een verplichte grondafstand tot stand te brengen zodat | 18 | Het betreft een bestaande erfdienstbaarheid die de mogelijkheid biedt om de gebouwen langs achter toegankelijk te bereiken. Het |

| | | |
|---|---|---|
| parkeerplaatsen langs de achterzijde kunnen gerealiseerd worden (een doorgang langs de Westelsebaan is niet toegelaten voor zone C). | | RUP voorziet hier een zone een wegenis (3,50 meter tot aan de perceelsgrens voor elke eigendom). Een verplichte grondafstand is niet direct de bedoeling van het bestuur. De eigenaars kunnen eventueel onderling afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen. |

".

3.11. Vervolgens wordt een aangepaste versie van het ontwerp GRUP opgesteld, waarbij onder meer de voorschriften van artikel 01.04 en 07 worden aangepast. Deze aangepaste stedenbouwkundige voorschriften luiden als volgt:

"C ART. 01.04. TYPE C - GESLOTEN BEBOUWING in overdruk
§ 01 Inrichting
§ 01.01 percelering
Als uitzondering op de in Art.01.01 §02.01 beschreven verkavelingsvoorwaarden, wordt voor de in overdruk geplaatste zone een maximale kavelbreedte van 38m langs de Westelsebaan toegestaan maximum 37m in het noorden langs de Prins de Merodelaan.
§ 01.01 Bebouwing en constructies
Type bebouwing:
De bebouwing binnen de zone in overdruk wordt beschouwd als een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels gericht naar de Westelsebaan, het Sint-Jansplein, Prins de Merodelaan en Judocus Pauwelslaan.
Inplanting:
aanvullend op de algemene bepalingen zoals vastgelegd onder art. 01.01, gelden volgende specifieke bepalingen:

- Bij uitbreiding van vergunde of vergund geachte bebouwing gebeurt de uitbreiding in de richting van de in overgedrukte geplaatste zonegrenzen
- Voorgevelbouwlijn ligt op de in overdruk geplaatste zonegrenzen:
  - Sint-Jansplein: op de zonegrens
  - Westelsebaan: op de zonegrens
  - Prins de Merodelaan: op de zonegrens
  - Judocus Pauwelslaan: volgens de bepaalde voorgevelbouwlijn op 2m en 6m van de zonegrens (zie figuur).

Afmetingen van de gebouwen:
aanvullend op de algemene bepalingen zoals vastgelegd onder art. 01.01, dient de bebouwing als volgt gedimensioneerd te worden:

- De gelijkvloerse bouwdiepte: gelijkvloers wordt er een bebouwing toegestaan vanaf de voorgevelbouwlijn (gelegen op de zonegrens met de Westelsebaan) tot aan de achterste zonegrens.

• Vanaf de Westelsebaan:

- Vervolg van de bebouwing dient te voldoen aan art. 01.01

• Vanaf het Sint-Jansplein:
  - Bouwdiepte 1ste verdiep: maximum 10 meter
  - Aantal bouwlagen: 2 bouwlagen met bewoonbaar dakvolume
  - Bouwhoogte gelijkvloers: minimum 3 meter maximum 4 meter
  - Kroonlijsthoogte: maximum 6 meter aan de achtergevel (t.o.v. het Sint-Jansplein)
  - De dakvorm is vrij binnen het gabariet vast gelegd in de figuur: de maximale nokhoogte is 9.5m
• Vanaf de Judocus Pauwelslaan:

  De gebouw afmetingen worden dan:
  - Bouwdiepte 1ste verdiep: maximum 10 meter
  - Aantal bouwlagen: 2 bouwlagen en bewoonbaar dakvolume
  - Bouwhoogte gelijkvloers en 1ste verdiep: minimum 3 meter en maximum 4 meter
  - De kroonlijsthoogte: maximum 6 meter aan de achtergevel (t.o.v. de Prins de Merodelaan)
  - De dakvorm: het dakhelling is vrij binnen het gabariet vastgelegd in de figuur: met een maximale nokhoogte van 9.5m

Welstand van de gebouwen:
Aanvullend op de bepalingen vastgelegd in art. 01.01 §02.02 bebouwing en constructies
Daken
Alle toegankelijke daken mogen als dakterras en/of daktuin uitgewerkt worden:
Het dak in zone waar er boven op de gelijkvloerse bebouwing niet gebouwd mag worden dient uit gewerkt te worden als een dakterras en/ daktuin.
Op dit dak worden de ingrepen die het lichtinval in de gelijkvloerse bebouwing bevorderen toegelaten.
§ 01.02 verhardingen en terreininrichting
Verhardingen
Het platte dak van de gelijkvloerse verdieping wordt uitgewerkt als dakterras/ daktuin. Gelijkvloers kan dus volledig verhard/bebouwd worden.
In de bouwvrije zone wordt aangelegd als een kwalitatieve voortuinstrook (al dan niet gecombineerd met gelijkvloers parkeren)
Parkeervoorzieningen
De gelijkvloerse bebouwing kan worden gebruikt voor wonen, diensten, horeca en handel. Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht. Er kan gelijkvloers parkeren gerealiseerd worden in de bouwvrije zone langs de Judocus Pauwelslaan.
(…)
ART. 07. ZONE VOOR WEGENIS
§ 01 Bestemming
De zone is bestemd voor de (her)aanleg van bestaande en nieuwe wegen met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.
§ 02 Inrichtingen

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:
- werken noodzakelijk voor het functioneren van de weg
- de aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen
- het aanleggen van fietspaden
- de aanleg en plaatsing van groenstroken en beplanting
- de plaatsing van straat meubilair

• De Prins de Merodelaan, dat de Westelsebaan kruist ter hoogte van de Frankenstraat, heeft een breedte van 11 meter.
Dit profiel wordt hervormd tot een dubbelrichtingsweg met langs één zijde een parkeerstrook en voetpaden langs beide zijden.

Parkeervoorziening
Door de bovenstaande herprofileringen van de wegen worden er voldoende parkeerplaatsen in de publieke ruimte ontworpen, die het 'tijdelijk parkeer'-beleid ondersteunen. Er worden parkeerplaatsen voorzien in de Westelsebaan, Sint-jansplein, de Prins de Merodelaan en Judocus Pauwelslaan".

3.12. Op 30 juni 2011 wordt door de gemeenteraad van de stad Scherpenheuvel-Zichem het GRUP definitief aanvaard.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.13. Bij besluit van 18 augustus 2011 keurt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het GRUP "Centrumgebied Averbode" van de stad Scherpenheuvel-Zichem goed, bestaande uit een toelichtingsnota, een grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Dit is de tweede bestreden beslissing. Dit besluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2011.

3.14. Bij beslissing van 14 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij wordt de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning met artsenpraktijk op het kwestieuze terrein. In deze beslissing wordt onder meer het volgende gesteld:

> "De aanvraag voldoet evenwel niet aan de strikte bepaling van (Art. 01.04, §01.02) Parkeervoorzieningen. Er dient met name verplicht voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen (één voor de ééngezinswoning, voor de artsenpraktijk dient er een voor de werkgever en wernemer(s) voorzien daar waar het plan 2 kabinetten voorziet).

Gelet op de eerder beperkte perceelbreedte met bebouwing in gesloten verband zou in dit geval best een toegang tot de ondergrondse parkeergarage aan de achterzijde van het perceel voorzien worden. De specifieke eigendomsstructuur noodzaakt evenwel tot samenwerking tussen meerdere aanpalende eigenaars die in de praktijk vooralsnog niet haalbaar blijkt. De ontsluiting conform het RUP aan de achterzijde is bijgevolg niet aan de orde. Voor percelen die aan de achterzijde niet ontsluitbaar zijn, wordt één doorgang of garagepoort in de voorgevel toegestaan. Deze doorsteek of doorgang of garagepoort dient ook gebruik te worden als de ingang naar de ondergrondse parking. Het project heeft geen rekening gehouden met dit gegeven.

Ondanks de voorwaardelijke gunstige adviezen, het voorgestelde gebouw dat inhoudelijk beantwoordt aan de voorschriften dient gelet op het ontbreken van de parkeerplaatsen de aanvraag ongunstig geadviseerd".

3.15. Na administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voormelde beslissing, weigert de tweede verwerende partij bij beslissing van 20 september 2012 de gevraagde vergunning wegens strijdigheid met de voorschriften van artikel 01.04 § 01 inrichting, § 01.02 verhardingen en terreininrichting, alinea 2: parkeervoorzieningen, met name omwille van de afwezigheid van de ondergrondse parkeerplaatsen. Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend, dat nog steeds hangende is.

*IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

*A. Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep ratione temporis*

*Standpunt van de partijen*

4.1. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat overeenkomstig artikel 4, §1, derde lid van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het algemeen procedurereglement), beroepen verjaren zestig dagen nadat de bestreden beslissing werd bekendgemaakt. De goedkeuringsbeslissing van het GRUP werd op 31 augustus 2011 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, zodat de zestigdagentermijn een aanvang nam op 1 september 2011, om in beginsel te

verstrijken op zondag 30 oktober 2011. Het verzoekschrift werd evenwel gedagtekend op 31 oktober 2011 en door de griffie van de Raad van State klaarblijkelijk pas op 3 november 2011 ontvangen.

4.2. De verzoekende partij repliceert in haar memorie van wederantwoord dat artikel 88 van het algemeen procedurereglement duidelijk stelt dat, indien de vervaldag van de zestigdagentermijn een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag is, die vervaldag wordt verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De vervaldag voor het indienen van het beroep tot nietigverklaring viel in casu op zondag 30 oktober 2011, waardoor maandag 31 oktober 2011, dag waarop het beroep werd ingesteld, als vervaldag aanzien moet worden. Het beroep is derhalve tijdig.

*Beoordeling*

4.3. Niet betwist wordt dat het goedkeuringsbesluit bij uittreksel werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2011, dat de vervaldag voor het indienen van het annulatieberoep zondag 30 oktober 2011 is en dat het beroep werd ingesteld met een op maandag 31 oktober 2011 ter post aangetekend verzonden verzoekschrift. Aangezien de vervaldag van 30 oktober 2011 een zondag is, diende deze, overeenkomstig artikel 88, derde lid van het algemeen procedurereglement op de eerstvolgende werkdag, te dezen maandag 31 oktober 2011, te worden verplaatst, zodat het op die dag ingestelde annulatieberoep tijdig is.

De exceptie is ongegrond.

*B. Ontvankelijkheid van het beroep wat de procesbevoegdheid betreft*

*Standpunt van de partijen*

4.4. De eerste verwerende partij vraagt in haar memorie van antwoord de Raad van State ambtshalve te willen nagaan of de verzoekende partij over de vereiste hoedanigheid en procesbekwaamheid beschikt om een procedure

voor de Raad van State in te leiden en te willen controleren of een geldige beslissing tot inrechtetreding werd genomen op grond van de vigerende statuten en benoemingsbesluiten. De eerste verwerende partij stelt op dat punt vast dat in de inventaris van stukken bij het verzoekschrift slechts sprake is van een "mandaat".

4.5. De verzoekende partij repliceert in haar memorie van wederantwoord dat de eerste verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat haar statuten zijn opgenomen in de inventaris van stukken bij haar beroep. Zij heeft als stuk 4 de oorspronkelijke statuten van 30 november 1988, een statutenwijziging van 10 augustus 2006 en de gecoördineerde statuten van 13 augustus 2010 bijgevoegd. Uit de samenlezing van het mandaat en de statuten blijkt duidelijk dat de verzoekende partij de vereiste hoedanigheid en procesbekwaamheid had om het beroep tot nietigverklaring in te dienen. Aangezien de vennootschap verbonden kan worden door haar alleen optredende zaakvoerder, diende conform de rechtspraak van de Raad van State, strikt genomen, zelfs geen mandaat te worden voorgelegd.

*Beoordeling*

4.6. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat zowel een mandaat als de geldende statuten werden neergelegd. Zij heeft de vereiste hoedanigheid en is regelmatig in rechte getreden.

*C. Excepties van onontvankelijkheid van het beroep wat het belang betreft*

*Standpunt van de partijen*

4.7. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift, wat haar belang betreft, dat zij eigenaar is van het onroerend goed gelegen aan de Westelsebaan 101 te Scherpenheuvel-Zichem, kadastraal bekend afdeling 5, sectie D, nr. 649/z17, dat gelegen is binnen de "Zone voor gesloten bebouwing" met in overdruk de zone C van het GRUP, met achteraan een strook van

3,5 meter die is ingekleurd als “Zone voor wegenis”. De bouwvoorschriften van het GRUP houden een aantal beperkingen in met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom. Zo lijkt aan de verzoekende partij elke mogelijkheid tot ontwikkeling van haar eigendom middels een individuele bouwaanvraag te worden ontnomen, aangezien voortaan wordt uitgegaan van een zogenaamd “projectmatige” benadering van de zone waarin haar eigendom gelegen is. Bovendien voorzien de stedenbouwkundige voorschriften dat een deel van haar eigendom wordt ingekleurd als “Zone voor wegenis”, hetgeen in wezen een feitelijke onteigening inhoudt. De verzoekende partij heeft dan ook een evident belang bij haar beroep.

4.8. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de verzoekende partij slechts kan doen blijken van een belang bij de vernietiging van de voorschriften die op haar eigendom van toepassing zijn. Uit de opgeworpen middelen (althans het eerste en het tweede) kan bovendien blijken dat de verzoekende partij zich slechts verzet tegen de voorschriften van zone C (artikel 01.04). Voor zover de Raad van State één van de middelen van de verzoekende partij gegrond zou achten, moet worden vastgesteld dat een volledige vernietiging van het GRUP niet aan de orde is en dat een partiële vernietiging wat betreft de voorschriften van zone C (artikel 01.04) kan volstaan zonder de algemene economie van het GRUP in het gedrang te brengen. De Raad van State oordeelde reeds eerder dat een partiële vernietiging van een GRUP mogelijk is wanneer deze niet tot gevolg heeft de algemene economie van het plan aan te tasten en wanneer vaststaat dat de bevoegde overheden het plan ook zouden hebben vastgesteld en goedgekeurd zonder het onderdeel waarvan de onwettigheid is vastgesteld.

In casu moet worden vastgesteld:

(1) dat de betrokken voorschriften onderdeel uitmaken van een in overdruk geldende zonering (zone C);

(2) dat het ondergronds voorzien van parkeergarages slechts naar aanleiding van een advies/bezwaar in het kader van het openbaar onderzoek verplichtend werd gesteld;

(3) dat het GRUP wel een kernverdichting beoogt, maar dat die tevens kan worden gerealiseerd door toepassing van de niet in overdruk geldende voorschriften wat betreft gesloten bebouwing;
(4) dat uit het ontwerp van GRSS (sic) dan ook kan blijken dat naar een oplossing voor de parkeerproblematiek en woonverdichting wordt gestreefd (onder meer aan de hand van het voorzien van diepere en hogere bebouwingsmogelijkheden en gesloten bebouwing) en dat de voorschriften van de niet in overdruk geldende zone hier eveneens aan tegemoet komen;
(5) dat de verzoekende partij in haar beroep tot nietigverklaring ter hoogte van het eerste en tweede middel slechts kritieken uitbrengt op de in overdruk bestaande voorschriften van zone C.

De eerste verwerende partij benadrukt dat zij het GRUP in beginsel eveneens zou goedgekeurd hebben zonder de in overdruk bedoelde zone C. Bijgevolg moet worden vastgesteld dat -wat de middelen 1 en 2 betreft en uiteraard voor zover de Raad van State zou oordelen dat één van de opvolgende middelen gegrond moet worden bevonden, quod certe non- kan worden volstaan met een partiële vernietiging van het GRUP met betrekking tot de in overdruk voorziene zone C.

Het weze ten slotte opgemerkt dat een verzoekende partij volgens de rechtspraak van de Raad van State haar belang niet verder kan uitbreiden dan reeds in het inleidend verzoekschrift omschreven.

4.9. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de verzoekende partij niet “het” of “een” algemeen belang kan nastreven, doch zeer concreet dient uiteen te zetten welk belang zij al zou hebben om het GRUP aan te vechten. Het loutere feit in de omgeving eigenaar van een perceel grond te zijn, impliceert echter geenszins een persoonlijk aanwijsbaar belang. Zij betoogt verder letterlijk : “Zoals hierna zal blijken slagen de verzoekende partijen er geenszins in om aan te tonen dat de vooropgestelde ontwikkeling van de sportinfrastructuur hun woongenot op een ernstige manier zou gaan verstoren”. De verzoekende partij kan geen actio popularis voeren. Zij dient het bestaan van de voorgehouden hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken en de aard en de omvang ervan voldoende concreet te

omschrijven en tegelijk aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van het GRUP en de hinder of nadelen die zij voorhoudt te ondervinden of te zullen ondervinden.

4.10. De verzoekende partij dupliceert in haar memorie van wederantwoord dat de tweede verwerende partij een aantal zaken betreffende haar belang opwerpt die volledig naast de kwestie zijn. De verzoekende partij bezit een perceel dat binnen het toepassingsgebied van het GRUP ligt en stelt nergens dat haar woongenot door de ontwikkeling van sportinfrastructuur zou worden verstoord. De opmerkingen van de tweede verwerende partij kunnen dan ook niet begrepen worden. Wellicht gaat het om een misslag. Alleszins is het een vaststaande rechtspraak dat eenieder wiens eigendom gesitueerd is binnen een GRUP, belang heeft bij het aanvechten van dit plan.

Waar de eerste verwerende partij meent dat de nietigverklaring van het plan zou kunnen beperkt worden tot de zone C, wordt opgemerkt dat de Raad van State niet kan tussenkomen in de globale beoordeling die de plannende overheden bij de vaststelling van het plan hebben gemaakt. De opmaak van een plan voor de gemeentelijke kern is evident gesteund op een globale beleidsvisie en de economie van het plan dreigt bij een partiële nietigverklaring doorbroken te worden. De bestreden beslissingen dienen integraal vernietigd te worden.

*Beoordeling*

4.11. De verzoekende partij is eigenaar van een perceel dat door het bestreden GRUP deels tot “Zone voor gesloten bebouwing” (artikel 01) en een zone “Type C - Gesloten bebouwing in overdruk” (artikel 01. 04) en deels tot “Zone voor wegenis” (artikel 07) wordt bestemd. Het bestreden GRUP wijzigt zodoende de rechtstoestand van de eigendom van de verzoekende partij, die hierdoor alleen al doet blijken van het rechtens vereiste belang.

4.12. Een GRUP vormt in beginsel één ondeelbaar geheel. Een partiële vernietiging is evenwel mogelijk wanneer deze niet tot gevolg heeft de

algemene economie van het plan aan te tasten, en wanneer vaststaat dat de bevoegde overheden het plan ook zouden hebben vastgesteld en goedgekeurd zonder het onderdeel ervan waarvan de onwettigheid is vastgesteld.

4.13. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de visie en het ontwikkelingsperspectief van het bestreden GRUP voortkomen uit het benutten van de aanwezige potentiële ruimtes, teneinde het plangebied Averbode te doen heropleven als centrumgebied. Hierbij wordt de visie opgesplitst in twee hoofdthema's: "Openbare ruimte" en "Bebouwing". Wat het thema "Bebouwing" betreft, zijn er drie zones afgebakend, waarbij tevens sprake is van een grenszone tussen de zones 1 en 2. Eén van de kernpunten onder het thema "Openbare ruimte" betreft het parkeerbeleid dat betrekking heeft op het volledige plangebied. Hieruit blijkt dat er sprake is van een algemene samenhang van het bestreden GRUP en dat een partiële vernietiging ervan niet mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de algemene economie van het plan.

De excepties zijn ongegrond.

*V. Onderzoek van de middelen*

*A. Eerste middel*

*Standpunt van de partijen*

5.1. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van het beginsel dat "elkeen recht heeft op een uitvoerbare planbestemming, te realiseren in eigen beheer, vastgelegd in een plan van aanleg of een RUP", ondermeer voortvloeiend uit de artikelen 1.1.3, 1.1.4, 2.2.1, 2.2.2, § 1, 2° en 2.2.14, § 6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol van het EVRM en artikel 16 van de Grondwet, alsook van de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheids-, het redelijkheids-, en het gelijkheidsbeginsel, de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en machtsoverschrijding.

Zij zet uiteen dat middels het bestreden GRUP een hypotheek wordt gelegd op de ontwikkelingsmogelijkheden van haar perceel, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften uitgaan van een projectmatige ontwikkeling van dit perceel, samen met de andere gronden gelegen binnen de perimeter van de zone voor gesloten bebouwing met overdruk "type C" (artikel 01.04), zoals aangeduid op de bestemmingskaart van het GRUP. De voorschriften voor deze zone gaan uit van een "grote hoekbebouwing" vanaf de Westelsebaan, waarbij het volledige bouwblok op het gelijkvloerse niveau wordt volgebouwd tot aan de achterste zonegrens, namelijk tot aan de plaats waar een ontsluitingsweg wordt voorzien op de eigendommen van de aangelanden. De hoekpercelen, die mede grenzen aan de Judocus Pauwelslaan en aan het plein, kunnen zelfs helemaal volgebouwd worden, aangezien daarop "volwaardige kopgevels" moeten voorzien worden. Op het platte dak van de gelijkvloerse verdieping wordt een dakterras of daktuin aangelegd. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien verder dat alle omwonenden parkeervoorzieningen op hun eigen perceel moeten voorzien, met als minimum één parkeerplaats voor een ééngezinswoning of één parkeerplaats per woongelegenheid in een meergezinswoning (art. 01, § 02.03). Voor de zone "type C" wordt echter gestipuleerd dat enkel ondergronds parkeren toegelaten is, hetgeen samen moet gelezen worden met het verbod om aan de voorzijde van het gebouw doorsteken of garagepoorten te voorzien, wanneer het gaat om percelen die langs de achterzijde ontsluitbaar zijn. Deze voorschriften komen er dus concreet op neer dat de eigenaars een ondergrondse parkeergarage moeten aanleggen, hetgeen redelijkerwijze en technisch echter niet mogelijk is op de individuele percelen. Een dergelijk ontwerp is praktisch niet uitvoerbaar, behoudens indien alle percelen in het projectgebied eerst worden verzameld in één hand om vervolgens een globaal bouwplan voor de percelen in te dienen. Het bestuur heeft bij monde van stedenbouwkundig ambtenaar van RWO Vlaanderen De Jonghe bovendien erkend dat de bedoeling van het GRUP is om in het gebied waar het perceel van de verzoekende partij gelegen is, individuele stedenbouwkundige aanvragen "quasi" onmogelijk te maken (e-mail van 23 september 2011):

"Zoals beloofd heb ik dit met Roland overlegd.

Roland bevestigt echter mijn 'lezing' van de voorschriften. Dit betekent dat voor de zone C ondergronds parkeren verplicht is, los van het feit dat een individueel of volwaardig project ontwikkeld wordt en ook los van het feit dat een één- of meergezinswoning voorzien wordt. Wij lezen eerst wat in de specifieke voorschriften staat, om dan pas naar de algemene bepalingen te kijken voor datgene wat niet in de specifieke geregeld is. Indien het voorschrift betreffende de ondergrondse parkeervoorziening in zone C enkel van toepassing zou zijn bij realisatie van een volwaardig project, had dit anders moeten geformuleerd worden. Als je leest welk type van bebouwing in §01 wordt vooropgesteld is het ergens logisch dat heel de hoek globaal wordt aangepakt, wat maakt dat individuele aanvragen quasi onmogelijk worden gemaakt.

Met betrekking tot de realisatie van dakterrassen dient te worden gesteld dat een terras op het plat dak van de 2e verdieping, buiten de 12m-zone, ook buiten het bouwprofiel komt te liggen en dus volgens de voorschriften niet mogelijk is.

(...)".

Deze lezing lijkt inderdaad aan te sluiten bij de geest van de stedenbouwkundige voorschriften. Derhalve lijkt te moeten worden vastgesteld dat een eigen ontwikkeling van het eigendom van de verzoekende partij niet meer mogelijk is, aangezien hiervoor een plan voor het gehele gebied noodzakelijk lijkt te zijn. De verzoekende partij, die tot ontwikkeling van haar op dit ogenblik braakliggend stuk grond wenst over te gaan, lijkt dus afhankelijk te worden gesteld van een eventueel akkoord met de eigenaars van de andere percelen binnen hetzelfde gebied, zonder dewelke haar eigendom zal moeten blijven braak liggen. Dit terwijl elkeen recht heeft op een duidelijke, rechtszekere en uitvoerbare planbestemming, die aan de eigenaar de mogelijkheid biedt om op eigen initiatief, en zonder afhankelijk te zijn gesteld van derden, over te gaan tot ontwikkeling van zijn eigendom met inachtneming van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Het bestuur vermag zich immers niet in te mengen met het beheer van individuele kavels. Een in een GRUP vastgestelde bestemming heeft immers uit zichzelf rechtsgevolgen en op grond van de bestemmingsvoorschriften alleen moet de concrete realisatie van de gegeven bestemming mogelijk zijn. Eenieder heeft een gelijk recht op een door het GRUP bepaald en realiseerbaar bestemmingsvoorschrift. Hierover bestaat vaststaande rechtspraak van de Raad van State. Te dezen dient vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid op grond van het thans bestreden GRUP wellicht

elke mogelijkheid aan de verzoekende partij zal ontzeggen om autonoom tot ontwikkeling van haar eigendom over te gaan. Voor toekomstige bouwaanvragen voor het perceel, die evident het oprichten van een nieuwbouw zullen impliceren aangezien de vroegere constructies inmiddels werden gesloopt, zal immers moeten voldaan worden aan de voorschriften van het GRUP (art. 01.01, § 01, derde lid). Zulks impliceert dat het perceel wordt opgenomen in "een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels gericht naar de Westelsebaan, het Sint-Jansplein, Prins de Merodelaan en Judocus Pauwelslaan", die, minstens op het gelijkvloerse niveau, het volledige woningblok beslaat (art. 01.04). Er zal voorgehouden worden dat dergelijke ontwikkeling van "een grote hoekbebouwing" noodzakelijkerwijze op gecoördineerde wijze met de andere eigenaars moet gebeuren. Dit hoekgebouw dient immers het volledige blok in te nemen, hetgeen volgens de visie van de plannende overheid klaarblijkelijk slechts in een globaal plan mogelijk zou zijn. Minstens zal voorgehouden worden dat een globale aanvraag noodzakelijk is voor wat betreft de parkeervoorzieningen en de ontsluiting binnen de zone "type C". De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP leggen aan de eigenaars als verplichting op om in een eigen parkeermogelijkheid te voorzien (art. 01.01, § 02 - parkeervoorzieningen). Eveneens wordt opgelegd dat deze parkeermogelijkheid wordt voorzien achteraan het perceel, voor de percelen die langs de achterzijde ontsluitbaar zijn. De specifieke voorschriften voor de zone met overdruk "type C" leggen bovendien op dat de parkeerplaatsen ondergronds dienen te worden voorzien (art. 01.04 in fine). Het perceel van de verzoekende partij dient volgens de bestemmingskaart te worden ontsloten langs een nieuwe wegenis aan de achterzijde van het perceel. Deze wegenis dient te worden aangelegd op de percelen van de aangelanden, telkens voor 3,5 m. Het gaat om een nieuwe verkeersweg die men blijkbaar op de private eigendom van de aangelanden wenst te realiseren, evenwel zonder dat formeel zou worden overgegaan tot onteigening of dat enig initiatief wordt genomen om deze nieuwe weg van overheidswege aan te leggen. Hierover werden ook bezwaren ontwikkeld, omdat het bestuur er ten onrechte leek van uit te gaan dat de zate van de openbare weg zou samenvallen met een private servitude. De nieuwe weg is echter een stuk breder dan het bestaande pad van 1,60 meter breed, dat bovendien een privaat karakter heeft. Dit bezwaar werd

door de Gecoro afgedaan, stellende dat "(d)e eigenaars (...) eventueel onderling (kunnen) afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen". De verzoekende partij blijkt dus afhankelijk te zijn van de willekeur van andere omwonenden om de wegenis aan te leggen die volgens de voorschriften voor de ontsluiting van haar perceel zou moeten zorgen. De voorschriften verplichten haar immers om parkeergelegenheid te voorzien, met ontsluiting langs de achterzijde. De achterzijde van het perceel van de verzoekende partij is evenwel in de huidige toestand niet bereikbaar langs een openbare weg, in elk geval niet voor voertuigen. Daarvoor zou de bestaande servitude eerst het karakter van een openbare weg moeten krijgen en zou deze bovendien fors verbreed moeten worden. De verzoekende partij kan bovendien redelijkerwijze niet overgaan tot de aanleg van een afzonderlijke ondergrondse parking met één parkeerplaats. Het is duidelijk de bedoeling van de stedenbouwkundige voorschriften om een gezamenlijke ondergrondse parking te voorzien voor het bouwblok. Het feit dat de concrete ontwikkeling van het perceel afhankelijk wordt gemaakt van het samen met de eigenaars van de andere percelen collectief indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor een globaal project dat het gehele gebied betreft, is een beperking van het eigendomsrecht, minstens een beperking van de handelingsbekwaamheid van de eigenaar met betrekking tot zijn eigendom. De verzoekende partij wordt kennelijk elke mogelijkheid tot valorisatie van haar eigendom ontzegd. Hierdoor kan de verzoekende partij de bestemming van haar perceel niet realiseren. Noch artikel 2.2.3 VCRO, noch enige andere wettelijke bepaling voorziet in de mogelijkheid om de ontwikkeling van een perceel afhankelijk te maken van de collectieve aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Het is in strijd met de rechtszekerheid die een bestemmingsvoorschrift behoort te bieden, dat een eigenaar van een perceel voor de ontwikkeling van zijn perceel afhankelijk is van de willekeur van de andere eigenaars en het bestuur. In zoverre de bestemmingsvoorschriften van het bestreden GRUP uitgaan van een projectmatige ontwikkeling van het eigendom van de verzoekende partij, grijpen zij op onrechtmatige wijze in in het beheer van het eigendom van de verzoekende partij en ontnemen zij haar de mogelijkheid tot de autonome ontwikkeling van haar eigendom. Het bestreden GRUP is derhalve

aangetast door een schending van de in het eerste middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

5.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de verzoekende partij volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State een belang moet hebben bij de aangevoerde middelen. Wanneer een verzoekende partij zich beroept op een specifiek belang bij het door haar ingestelde beroep, dan moeten ook de middelen die zij aanvoert in dat belang kunnen worden ingepast. Aangezien de grieven niet kunnen worden gekaderd binnen het aangevoerde en aanvaarde belang, kunnen zij niet als een ontvankelijk middelonderdeel worden beschouwd. Net zoals de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep, gaat de Raad van State na of de verzoekende partij blijk geeft van het vereiste persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig belang bij het door haar ingeroepen middel. De instemming met de bestreden beslissing heeft tot gevolg dat de verzoekende partij haar belang verliest bij de vernietiging ervan, zodat, wanneer een middel betrekking heeft op onderdelen van een beslissing waarmee de verzoekende partij reeds haar instemming betuigde, het middel niet kan worden aangenomen. In dat verband dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich in het kader van het openbaar onderzoek geenszins verzet heeft tegen de opvatting van de visuele realisatie van een groot hoekgebouw, en zich geenszins heeft verzet tegen het in beginsel -voor zover een ontsluitbare weg voorhanden is- achteraan bereiken van parkeergelegenheden. Er moet zelfs worden vastgesteld dat de verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek een volledig tegengestelde visie aanhield en met het oog op een snelle ontwikkeling van het GRUP een verplichte grondafstand voorstelde:

> "Door de ontwikkeling van het RUP bekomen elk van de eigenaars van deze percelen extra voordelen (bouwdiepte, bouwhoogte, aantal woongelegenheden of handel) waardoor een verplichte grondafstand zeker te verantwoorden is.
>
> Het zal het proces voor het realiseren van zone C enorm versnellen en vergemakkelijken. Het geeft zekerheid dat hierdoor de percelen over de ganse gelijkvloers bebouwd zullen worden en dat er ook de nodige parkeermogelijkheden worden voorzien op het terrein".

Of nog:

> "Bij de algemene verordende stedenbouwkundige voorschriften wordt een visie ontwikkeld waarbij het de bedoeling is om zo weinig mogelijk rechtstreekse ontsluiting, inritten of garagepoorten te hebben langs de zijde van de Westelsebaan. Dit lijkt een logische Stedenbouwkundige visie. (...)".

Het middelonderdeel dat er vervolgens in bestaat het recht op een uitvoerbare planbestemming in eigen beheer te realiseren, terwijl uit het bezwaarschrift onmiskenbaar moet worden afgeleid dat de verzoekende partij met het visuele concept van één grote hoekbebouwing instemt en dat de ontwikkeling van het GRUP de eigenaars "extra voordelen" zal opleveren, moet bijgevolg reeds zonder nader onderzoek bij gebrek aan belang worden verworpen.

De eerste verwerende partij werpt voorts de exceptio obscuri libelli op. Zij betoogt dat de verzoekende partij in het inleidende verzoekschrift wel de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, maar voor het overige volledig nalaat de wijze waarop dat beginsel volgens haar geschonden wordt, te concretiseren. Eenzelfde vaststelling moet bovendien worden gemaakt voor wat betreft de beweerde schending van de materiële motiveringsplicht, waarvan evenmin enige concrete uiteenzetting kan worden teruggevonden. Tevens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij het "betwistbaar algemeen beginsel" dat elkeen recht heeft op een uitvoerbare planbestemming, te realiseren in eigen beheer, steunt op de artikelen 1.1.3, 1.1.5, 2.2.1, 2.2.2, § 1, 2° en 2.2.14, § 6 VCRO, op artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM en op artikel 16 van de Grondwet, maar in het verzoekschrift nalaat te verduidelijken op welke wijze voormeld "beginsel" steun vindt in de door haar aangehaalde bepalingen. Zij stelt slechts op zeer algemene wijze dat "noch artikel 2.2.3 VCRO, noch (enige) andere wettelijke bepaling voorziet in de mogelijkheid om de uitwerking en ontwikkeling van een perceel afhankelijk te maken van een collectieve (…) stedenbouwkundige vergunning i.p.v. een individuele". Op grond daarvan kan de eerste verwerende partij bezwaarlijk een verweer voeren. Het middel, dat voorts bestaat uit een geheel eigen interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften door de verzoekende partij, moet derhalve worden herleid tot de schending van het redelijkheidsbeginsel, het

rechtszekerheidsbeginsel en het “betwistbaar algemeen beginsel” dat elkeen recht heeft op een uitvoerbare planbestemming, te realiseren in eigen beheer.

Ten gronde repliceert de eerste verwerende partij dat een RUP luidens artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 2° VCRO voorschriften dient te bevatten inzake de bestemming, inrichting en/of beheer. De Memorie van Toelichting bij het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (Parl. St. Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 23) definieert deze begrippen. Een RUP dient niet noodzakelijk alle types van voorschriften -bestemming, inrichting en beheer- te bevatten. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State hebben “(b)eheersmaatregelen in de zin van artikel 38 van het D.R.O. (huidig artikel 2.2.2, §1, 2° VCRO) (...) geen uitstaans met de realisatie van de aan een gebied gegeven bestemmingen en (zijn zij) meer gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de in een gebied toegelaten activiteiten en de vrijwaring van de ruimtelijk karakteristieke elementen en eigenschappen van het plangebied. Zij kunnen dan ook niet ingrijpen in het beheer van privatieve kavels of in de individuele realisatie ervan”. Het GRUP kwalificeert de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot zone “type C”, waaraan de verzoekende partij aanstoot neemt, evenwel als bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften en niet als beheersvoorschriften. De erin opgenomen voorschriften zijn dan ook toekomstgericht en strekken niet tot het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de in het gebied toegelaten bestemming wonen, handel, horeca en diensten en de vrijwaring van de ruimtelijk karakteristieke elementen en eigenschappen van het plangebied. Het betreffen inrichtingsvoorschriften in strikte zin, enerzijds met het oog op het ontwikkelen van ruimtelijke voorwaarden voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten en anderzijds met het oog op het bepalen van de morfologie en uitzicht van het plangebied. Typevoorschriften inzake bebouwing (grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels), de afmetingen van de gebouwen, de welstand van de gebouwen (daken, gabariet e.a.) en verhardingen strekken er onbetwistbaar toe de morfologie en het uitzicht van het plangebied te bepalen. Het ondergronds voorzien van parkeervoorzieningen is eveneens vanuit morfologische overwegingen ingegeven (Meerdere garagepoorten of “doodse

gevels" dienen te worden vermeden) en moet worden gekwalificeerd als een ruimtelijke voorwaarde voor een goede ontwikkeling van functies en activiteiten, aangezien het de ruimtelijke organisatie van parkeergelegenheden in functie van een goede ontwikkeling van de toegelaten bestemmingen in het plangebied, beoogt. De verzoekende partij schijnt in haar eerste middel zonder meer aan te nemen dat de voorschriften die de eerste verwerende partij als inrichtingsvoorschriften kwalificeert, beheersvoorschriften betreffen. Uit de stedenbouwkundige voorschriften, het grafisch plan en de toelichting kan evenwel geenszins worden afgeleid dat de eerste verwerende partij een dergelijke kwalificatie heeft beoogd. Hoe dan ook moet worden vastgesteld dat de voorschriften niet van die aard zijn in het beheer van private kavels, in de zin van het opleggen van een beperking van de handelingsbekwaamheid van de eigenaar met betrekking tot diens eigendom, in te grijpen.

De stedenbouwkundige voorschriften, voor zover zij stellen dat de bebouwing beschouwd wordt als een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels, grijpen niet in in het beheer van private kavels, aangezien zij niet verhinderen dat een eigenaar van een private kavel diens perceel individueel kan ontwikkelen. Die eigenaar zal wel (zoals overigens steeds in het kader van de goede ruimtelijke ordening) bepaalde visuele aspecten inzake gabariet en het voorzien van volwaardige kopgevels in geval van bebouwing op een hoekperceel dienen te respecteren, zodat het voor de toekomst realiseren van een als visueel aan te merken hoekbebouwing wordt gewaarborgd. Stedenbouwkundige voorschriften bij een RUP kunnen dan ook flexibel worden opgevat, derwijze 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. Bijgevolg wordt gekozen voor een grote hoekbebouwing als uiterlijke verschijningsvorm (inrichtingsvoorschrift), zonder in te grijpen in de mogelijkheid van de private eigenaars om een onderdeel van de hoekbebouwing reeds op het eigen perceel te realiseren. Ook wat het ondergronds voorzien van parkeergelegenheden betreft, maakt de verzoekende partij geenszins aannemelijk dat op het eigen terrein geen ondergrondse parkeermogelijkheden kunnen worden voorzien. De percelen gelegen in zone "type C" zijn op dat punt voldoende breed en lang om een toe- en

afrit naar een ondergrondse parking mogelijk te maken. Desgevallend kan tevens een autolift worden voorzien. De verzoekende partij doet niet meer dan zonder enige concrete motivering poneren dat het voorzien van ondergrondse parkeergelegenheden technisch en redelijkerwijs niet haalbaar is. Het past in dit verband andermaal te wijzen op het door de verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift, waarin wordt gesteld dat "door de ontwikkeling van het RUP (...) elk van de eigenaars van deze percelen extra voordelen (bekomen) (bouwdiepte, bouwhoogte, aantal woongelegenheden of handel)", zodat ook wat het financiële aspect van de zaak betreft, vaststaat dat het opleggen van ondergronds parkeren, ook voor de realisatie van individuele kavels, niet kennelijk onredelijk is.

Er dient ook te worden opgemerkt dat het GRUP slechts een verplichting inhoudt om langs de achterzijde te ontsluiten, voor die percelen "die langs achterzijde ontsluitbaar zijn". Het voorschrift werd bijgevolg dusdanig geredigeerd dat wanneer kan worden aangetoond dat het perceel in kwestie langs de achterzijde niet ontsluitbaar is, desgevallend wel in een ontsluiting aan de voorzijde kan worden voorzien. De verzoekende partij betwist echter niet, afgaande op haar bezwaarschrift, over een recht van overgang te beschikken, luidens haar bezwaarschrift met een breedte van 2,60 meter. Het door de verzoekende partij bestreden GRUP bepaalt voorts geenszins dat slechts na inrichting van de volledige zone "type C" of na akkoord van alle eigenaars over de inrichting van het gebied een globale stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden verkregen. Het bestreden GRUP verstrekt ook geen richtlijnen over het beheer van kavels, laat staan over het beheer door de overheid. Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een individuele kavel is op basis van het GRUP geenszins onmogelijk en vergt, gelet op de voordelen die uit het GRUP voortvloeien, evenmin onredelijke tegemoetkomingen van eigenaars van private kavels. De valorisatie van het eigen terrein is zeker mogelijk, minstens slaagt de verzoekende partij er niet in die onmogelijkheid met concrete gegevens aan te tonen.

5.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat onder de hypothese van de verzoekende partij, namelijk dat het

GRUP een hypotheek zou leggen op de ontwikkelingsmogelijkheden van haar perceel, uiteraard onder geen enkel beding een GRUP kan worden opgesteld. Het is juist de bedoeling van een uitvoeringsplan dat er uitvoering wordt gegeven aan een in een structuurplan vooropgestelde stedenbouwkundige visie. Feit is daarenboven dat stedenbouwkundige voorschriften, bij toepassing van artikel 2.2.3, § 1 VCRO, eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, zelfs met inbegrip van een bouwverbod. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift ook niet concreet uiteen om welke reden zij "hierdoor de bestemming van haar perceel niet kan realiseren". Het feit dat er parkeergelegenheid dient te worden voorzien, desgevallend ondergronds, kan bezwaarlijk een hypotheek leggen op de verdere ontwikkeling van het perceel. Zo een eigenaar kan aantonen dat hij een geldelijk nadeel zou leiden ingevolge een stedenbouwkundig voorschrift, staat het hem vrij hiervoor een vergoeding na te streven voor de hiertoe bevoegde rechtbanken. Het loutere feit dat er bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de zone "type C", onder de hoofding "parkeervoorzieningen", voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot de parkeervoorzieningen, heeft echter niet tot gevolg dat de verzoekende partij op een onaanvaardbare manier in haar eigendomsrechten zou worden aangetast, laat staan dat een verdere ontwikkeling van het perceel niet meer mogelijk zou zijn. Voor wat de parkeervoorzieningen betreft, wordt er te dien einde bepaald:

> "De gelijkvloerse bebouwing kan worden gebruikt voor wonen, diensten, horeca en handel. Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht. Er kan gelijkvloers parkeren gerealiseerd worden in de bouwvrije zone langs de Judocus Pauwelslaan".

Bij de bespreking van de planopties werd door zowel de provincie als de administraties RO en LNE aangegeven dat de doorvertaling en uitwerking van het parkeerbeleid te beperkt is en soms zelfs onwenselijk. In het verslag van ARCADIS wordt hieromtrent gesteld dat er door de administratie RO en de provincie verwezen wordt naar het parkeren achteraan het perceel, waardoor er onvoldoende aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de achterliggende tuinzones. Deze maatregel is juist aangewend om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande, diep gelegen private parkeerplaatsen en aarden toegangswegen van de percelen ten noorden langs de Westelsebaan te verbeteren.

Er dient te dezen rekening te worden gehouden met de extra parkeerdruk komende van de ingebruikname van de gelijkvloerse handel, horeca en diensten. Daarom stelden de administratie RO en de provincie voor om zeker bij nieuwbouw en meergezinswoningen zoveel mogelijk parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. Ook in het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed van 24 maart 2011 werd opgemerkt dat :

> "de kwaliteit van de publieke buitenruimte valt of staat door de herinrichting ervan. Er wordt nog steeds een groot deel van deze ruimte ingenomen door parkeren en ook de visie (op basis van een behoefte) is nog steeds niet duidelijk. De stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld met parkeernormen, maar er wordt nog steeds onvoldoende garantie gegeven op ondergronds parkeren".

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voegt hier in zijn advies van 24 maart 2011 aan toe dat het voorschrift in verband met de parkeervoorzieningen een gelijkvloerse parkeerruimte toelaat:

> "Gelet de bebouwing binnen deze zone als één volwaardig project kan worden uitgewerkt is het toch aangewezen om de parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren. Het bouwvolume wordt aan alle zijden omgeven door openbaar domein. Meerdere garagepoorten of 'doodse gevels' dienen te worden vermeden".

De verzoekende partij kan geenszins aantonen dat zij door het opleggen van bedoeld stedenbouwkundig voorschrift de bestemming van haar perceel niet meer zou kunnen realiseren.

5.4. De verzoekende partij antwoordt in haar memorie van wederantwoord, wat haar belang bij het middel betreft, dat in tegenstelling tot wat de eerste verwerende partij beweert, uit haar bezwaarschrift van 8 maart 2012 bezwaarlijk kan worden afgeleid dat zij haar instemming gaf met het definitief vastgestelde GRUP. In het GRUP dat voorgelegd werd tijdens het openbaar onderzoek was allesbehalve sprake van het verplicht voorzien in ondergrondse parkeergelegenheden. De verzoekende partij ging in haar bezwaar uit van het toen geldende ontwerp, waarin er sprake was van gelijkvloerse parkeerruimte aan de achterzijde van het perceel. Pas in de versie van het GRUP die bij het besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2011 definitief werd vastgesteld, wordt de

ondergrondse parkeerruimte opgelegd. Er werd naar aanleiding van het nieuwe ontwerp geen openbaar onderzoek georganiseerd, zodat de verzoekende partij hiertegen geen bezwaarschrift kon indienen. De stelling dat de verzoekende partij haar instemming aan het definitief vastgestelde GRUP heeft gegeven, raakt dan ook kant noch wal. Zij kan onmogelijk haar instemming gegeven hebben aan iets dat niet voorzien werd in het toenmalige ontwerp-GRUP. Dat zij zich niet verzet heeft in het bezwaarschrift tegen het achteraan bereiken van bovengrondse parkeergelegenheden betekent immers niet dat zij haar instemming verleend zou hebben met de verplichting om te voorzien in ondergrondse parkeergelegenheden.

Het is volgens de verzoekende partij verder niet aan de orde of zij zich al dan niet zou verzetten tegen de visuele realisatie van een groot hoekgebouw. Dit heeft immers slechts betrekking op het loutere uitzicht en de hoogte van de gevels van de bebouwing op de verschillende individuele percelen. Het middel strekt er daarentegen toe het GRUP te vernietigen aangezien de stedenbouwkundige voorschriften ervan de individuele realisatie van haar perceel verhinderen, doordat het GRUP ervan uitgaat dat de bebouwing binnen de betreffende zone als één volwaardig project moet worden uitgewerkt. Met deze laatste visie heeft de verzoekende partij allerminst haar instemming gegeven in het bezwaarschrift. Zulks wordt overigens ook niet beweerd door de eerste verwerende partij. De verzoekende partij heeft derhalve wel degelijk belang bij het middel.

De bewering van de eerste verwerende partij dat bepaalde onderdelen van het middel niet duidelijk zouden zijn, kan evenmin begrepen worden. Het middel is op een coherente en duidelijke manier opgesteld, zodat de eerste verwerende partij door de exceptio obscuri libelli op te werpen slechts spijkers op laag water zoekt. De eerste verwerende partij beweert zeer zeker niet dat zij de ingeroepen schendingen niet begrepen heeft, zij stelt slechts dat de schending van het gelijkheidsbeginsel onvoldoende uitgebreid zou zijn behandeld. In de uiteenzetting van het middel staat dat terwijl “eenieder een gelijk recht heeft op een door het RUP bepaald en realiseerbaar bestemmingsvoorschrift”, dit recht aan de verzoekende partij wordt miskend. Uiteraard wordt hiermee bedoeld dat het GRUP het gelijkheidsbeginsel in hoofde

van de verzoekende partij schendt. Ondanks dat de verzoekende partij zich in een vergelijkbare situatie als andere rechtsonderhorigen bevindt, namelijk het bezitten van een perceel binnen het toepassingsgebied van het GRUP, kan zij de bestemming van haar perceel niet individueel realiseren, terwijl anderen, die ook onder het toepassingsgebied van het GRUP vallen, dat wel kunnen. In deze bestaat er geen enkel criterium van onderscheid dat het verschil in behandeling zou verantwoorden. Evenmin kan ingezien worden waarom het verschil in behandeling opportuun of wenselijk is. Het middel haalt eveneens de schending van de materiële motiveringsplicht aan. Krachtens dit beginsel moeten er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven bestaan. Uit de lezing van het gehele middel lijdt geen twijfel dat de verzoekende partij op een grondige en coherente wijze uitlegt waarom het bestreden GRUP niet kan steunen op rechtens aanvaardbare motieven. De Raad van State aanvaardde immers dat tot een schending van de materiële motiveringsplicht kan worden besloten wanneer uit het middel zelf duidelijk blijkt op welke wijze dit beginsel werd geschonden. Bovendien is de eerste verwerende partij slecht geplaatst om zich op de exceptio obscuri libelli te beroepen. De door haar ingediende memorie van antwoord laat immers geen twijfel bestaan over het feit dat het aangehaalde middel wel degelijk werd begrepen.

Ten gronde dupliceert de verzoekende partij dat de eerste verwerende partij een vreemde redenering maakt door eerst te stellen dat de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de zone “type C” van het GRUP niet zouden ingrijpen in het beheer van private kavels of in de individuele realisatie ervan, om daarna te trachten te ontkennen dat de stedenbouwkundige voorschriften de individuele realisatie in de weg zouden staan en te stellen dat deze wel uitvoerbaar zouden zijn. De eerste verwerende partij geeft in haar verweer dus minstens impliciet toe dat de stedenbouwkundige voorschriften wel degelijk ingrijpen in het beheer van de kavels en beperkt haar feitelijk verweer tot de discussie of deze stedenbouwkundige voorschriften al dan niet op initiatief van individuele eigenaars realiseerbaar zijn. Het is duidelijk dat de eerste verwerende partij zich in alle bochten wringt om een uitleg te geven aan de stedenbouwkundige voorschriften die het GRUP verenigbaar zou kunnen houden met de rechtsregels die in het middel worden aangehaald. De lezing die in de

memorie van antwoord wordt verdedigd, blijkt echter strijdig te zijn met de duidelijke bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften, met de lezing die inmiddels aan deze voorschriften werd gegeven door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en door de administratie RO, minstens met hetgeen door de vergunningverlenende overheid wellicht zal beschouwd worden als een redelijke lezing van de voorschriften (aansluitend met de wil van de planopmakende overheid). Het plan gaat duidelijk uit van een projectmatige bebouwing, die niet op individueel initiatief kan worden gerealiseerd. Dit blijkt door de omschrijving van de bebouwing in zone "type C" als "één grote hoekbebouwing". Bij het voorschrift inzake de parkeervoorzieningen staat letterlijk te lezen: "Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht". De redenering uit de memorie van antwoord is dus strijdig met de duidelijke bewoordingen van het plan.

De stelling dat de verzoekende partij alsnog zou kunnen opteren voor een eigen parkeeringang vanaf de Westelsebaan door aan te tonen dat het terrein feitelijk niet bereikbaar is vanaf de achterzijde, is al evenzeer strijdig met de duidelijke voorschriften van het plan. Het terrein van de verzoekende partij grenst volgens de bestemmingskaart van het GRUP aan de achterzijde, zogezegd, aan een zone voor wegenis. Hieruit blijkt dat het gaat om een perceel dat wordt beschouwd als zijnde bereikbaar vanaf de achterzijde. Derhalve valt het terrein onder de verplichting om de parkeervoorzieningen aan de achterzijde te voorzien. Overigens lijkt het praktisch ook niet mogelijk om aan de Westelsebaan een veilige ingang voor een ondergrondse of bovengrondse parking te voorzien. Wellicht zou dit op bezwaren van verkeersveiligheid stuiten. Hoe dan ook dient vastgesteld dat de bijzondere voorschriften voor de projectzone C bepalen: "Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht". Er wordt dus duidelijk uitgegaan van een globale benadering voor een ondergrondse parkeergarage voor alle eigenaars. Ten slotte is een ondergrondse parkeergelegenheid op het eigen terrein van de verzoekende partij ook niet uitvoerbaar. Er kan redelijkerwijze niet van de verzoekende partij verlangd worden dat wordt overgegaan tot de aanleg van een afzonderlijke ondergrondse parkeergarage met één parkeerplaats. De toe- en afrit

naar een dergelijke parkeergelegenheid zou reeds een enorm ruimtebeslag met zich meebrengen, en overigens op zich ook strijdig zijn met het principe dat het volledig bouwblok op het gelijkvloerse niveau dient te worden dichtgebouwd en in gebruik genomen voor "wonen, diensten, horeca en handel". Evenmin kan van de verzoekende partij verlangd worden dat zij ter realisatie van haar perceel een "autolift" zou installeren. Een dergelijke installatie is peperduur in aanleg en onderhoud en zou minstens evenveel gelijkvloerse ruimte innemen als een gewone garage. Voor het overige ontkennen de verwerende partijen niet dat de in het bestemmingsplan opgelegde ontsluiting langs de achterzijde van het perceel haar belet dit perceel te ontwikkelen. De huidige wegenis, een overwoekerd pad, betreft een private weg, waardoor de verzoekende partij voor het bereiken van haar perceel afhankelijk wordt van de willekeur van andere omwonenden.

5.5. De verzoekende partij voegt in haar laatste memorie nog toe dat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning met artsenpraktijk op het kwestieuze terrein achtereenvolgens bij beslissing van 14 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van Scherpenheuvel-Zichem en, na administratief beroep, bij beslissing van 20 september 2012 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant werd geweigerd en dat de zaak thans hangende is voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waar onder meer de onwettigheid van het bestreden GRUP werd opgeworpen. Het voormelde levert volgens de verzoekende partij het bewijs dat zij onder gelding van het bestreden GRUP in de onmogelijkheid verkeert om haar eigendom te ontwikkelen, aangezien zij nooit zal kunnen voldoen aan de randvoorwaarden die dit GRUP bepaalt en die uitgaan van een globale en projectmatige ontwikkeling in de zone "type C".

5.6. De eerste verwerende partij voegt in haar laatste memorie nog toe dat het bestreden GRUP slechts een verplichting inhoudt om die percelen langs de achterzijde te ontsluiten "die langs achterzijde ontsluitbaar zijn". Het voorschrift werd bijgevolg dusdanig geredigeerd dat, wanneer kan worden aangetoond dat het perceel in kwestie langs de achterzijde niet ontsluitbaar is, desgevallend wel in een ontsluiting aan de voorzijde kan worden voorzien. Het

verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een individuele kavel is op basis van het bestreden GRUP geenszins onmogelijk en vergt, gelet op de voordelen die uit het GRUP voortvloeien, evenmin onredelijke tegemoetkomingen van eigenaars van private kavels. Het antwoord van de Gecoro op het bezwaar van de verzoekende partij, met name dat de eigenaars onderling moeten afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen, betreft dan ook niet een individuele aanvraag. Dit wordt ook met zoveel woorden bevestigd in een recente beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij, met betrekking tot een vergunningsaanvraag van de verzoekende partij. Daarin benadrukte het college wat volgt:

> "De aanvraag voldoet evenwel niet aan de strikte bepaling van [Art. 01.04] §01.02 Parkeervoorzieningen. Er dient met name verplicht voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen (één voor de ééngezinswoning, voor de artsenpraktijk dient er een voor de werkgever en wernemer(s) voorzien daar waar het plan 2 kabinetten voorziet).
>
> Gelet op de eerder beperkte perceelsbreedte met bebouwing in gesloten verband zou in dit geval best een toegang tot de ondergrondse parkeergarage aan de achterzijde van het perceel voorzien worden. De specifieke eigendomsstructuur noodzaakt evenwel tot samenwerking tussen meerdere aanpalende eigenaars die in de praktijk vooralsnog niet haalbaar blijkt. De ontsluiting conform het RUP aan de achterzijde is bijgevolg niet aan de orde. Voor percelen die aan de achterzijde niet ontsluitbaar zijn wordt één doorgang of garagepoort in de voorgevel toegestaan. Deze doorsteek of doorgang of garagepoort dient ook gebruik te worden als de ingang naar de ondergrondse parking. Het project heeft geen rekening gehouden met dit gegeven.
>
> Ondanks de voorwaardelijke gunstige adviezen, het voorgestelde gebouw dat inhoudelijk beantwoordt aan de voorschriften dient gelet op het ontbreken van de parkeerplaatsen de aanvraag ongunstig geadviseerd".

Bijgevolg werd de vergunning slechts geweigerd omwille van de afwezigheid van de verplichte ondergrondse parkeerplaatsen, maar werd er wel benadrukt dat, aangezien de ontsluiting conform het GRUP aan de achterzijde (nog) niet aan de orde is, er in de voorgevel een doorsteek of garagepoort mogelijk is. Een ontsluiting langs de voorzijde van het perceel is bijgevolg wel mogelijk. De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP leggen bijgevolg niet ondubbelzinnig op dat de ontsluiting van het perceel verplicht langs de achterzijde dient te gebeuren. Dezelfde stelling werd impliciet

bevestigd door de tweede verwerende partij bij haar beslissing na administratief beroep van 20 september 2012. Zij weigerde de gevraagde vergunning wegens strijdigheid van de aanvraag met de voorschriften van artikel 01.04, § 01 Inrichting, § 01.02 Verhardingen en Terreininrichting, alinea 2: Parkeervoorzieningen, met name omwille van de afwezigheid van de ondergrondse parkeerplaatsen. Er werd derhalve niet geweigerd omwille van strijdigheid met artikel 01.01, § 02.03 Parkeervoorzieningen wegens de afwezigheid van een ontsluiting van het perceel langs de achterzijde. Er ligt derhalve geen verplichting vanwege het GRUP voor om de ondergrondse parkeervoorziening langs de achterzijde te ontsluiten. Het voorschrift werd bijgevolg aldus geredigeerd dat, wanneer kan worden aangetoond dat het perceel in kwestie langs de achterzijde niet ontsluitbaar is, desgevallend wel in een ontsluiting langs de voorzijde kan worden voorzien. De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP bieden bijgevolg wel voldoende rechtszekerheid voor de verzoekende partij en verplichten haar niet om haar perceel langs de achterzijde, via de erfdienstbare wegenis, te ontsluiten.

*Beoordeling*

5.7. In zoverre de eerste verwerende partij opwerpt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, aangezien zij zou ingestemd hebben met het bestreden GRUP, meer bepaald omdat zij "met het visuele concept van één grote hoekbebouwing instemt en de ontwikkeling van het RUP de eigenaars 'extra voordelen' zal opleveren", moet worden vastgesteld dat uit het door de verzoekende partij ingediende bezwaarschrift geenszins blijkt dat zij met het bestreden GRUP zou hebben ingestemd. Het feit dat de verzoekende partij in haar bezwaarschrift geen opmerkingen heeft geformuleerd bij de visuele realisatie van een groot hoekgebouw, ontneemt haar niet het belang bij het middel dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften. De exceptie is ongegrond.

5.8. De exceptio obscuri libelli van de eerste verwerende partij kan evenmin bijgetreden worden. Vastgesteld wordt immers dat de eerste verwerende

partij er in geslaagd is om het middel vrij omstandig te beantwoorden. Zij begrijpt het middel als “de schending van het redelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel en het ‘betwistbaar algemeen - beginsel’ dat elkeen recht heeft op een uitvoerbare planbestemming, te realiseren in eigen beheer”. Hieruit blijkt dat de eerste verwerende partij in haar rechten van verdediging niet werd geschaad. Voorts moet met de verzoekende partij worden aangenomen dat, waar zij in de uiteenzetting van haar middel aanvoert dat “eenieder een gelijk recht heeft op een door het RUP bepaald en realiseerbaar bestemmingsvoorschrift”, op afdoende duidelijke wijze de schending van het gelijkheidsbeginsel wordt uiteenzet. Ook de schending van de materiële motiveringsplicht wordt in het middel op voldoende duidelijke wijze weergegeven. De exceptie is ongegrond.

5.9. Ten gronde wordt vooreerst vastgesteld dat artikel 01.04, § 01.02 van de zone “Type C - Gesloten bebouwing in overdruk” van het GRUP ondergronds parkeren verplicht. Artikel 01.01, § 02.03 van de “Zone voor gesloten bebouwing” van het GRUP bepaalt dat parkeervoorzieningen op het eigen perceel moeten worden voorzien en dat, bij percelen die langs de achterzijde ontsluitbaar zijn, de parkeervoorzieningen achteraan in het perceel voorzien worden en dat er in dat geval geen doorgangen of garagepoorten in de voorgevel toegestaan worden. Evenzeer wordt echter voorzien dat “(b)ij de percelen die niet langs de achterzijde ontsluitbaar zijn, (…) er in de voorgevel slechts 1 doorsteek of garagepoort (mag) zijn” en dat “(d)eze doorsteek of garagepoort (…) ook (dient) gebruikt te worden als de ingang naar de ondergrondse parking binnen hetzelfde perceel”.

De verzoekende partij voert terecht aan dat de aanleg van een weg aan de achterzijde van haar perceel moeilijk te realiseren is, aangezien de thans bestaande private erfdienstbaarheid geen doorgang voor voertuigen mogelijk maakt omwille van de beperkte breedte ervan en het bestreden plan geen onteigening voorziet om de in het plan voorziene breedte van de wegenis te realiseren, zodat zij afhankelijk wordt van de willekeur van andere omwonenden. Zij maakt echter niet aannemelijk dat zij zich in deze omstandigheden niet met goed gevolg op de niet-ontsluitbaarheid van haar perceel langs de achterzijde zou kunnen beroepen om, in toepassing van artikel 01.01, § 02.03 van het GRUP, in

een doorsteek of garagepoort in de voorgevel te kunnen voorzien die als ingang naar de ondergrondse parking kan dienen. De omstandigheid dat artikel 07, § 01 van het GRUP de achterperceelgrens van de verzoekende partij als een zone voor wegenis bestemt, houdt nog niet in dat zij zich niet op de in artikel 01.01, § 02.03 voorziene mogelijkheid zou kunnen beroepen om haar perceel langs de voorzijde te ontsluiten, indien haar perceel langs de achterzijde inderdaad niet ontsluitbaar blijkt te zijn. De door de verzoekende partij zelf bijgebrachte beslissingen van 14 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij en van 20 september 2012 van de tweede verwerende partij over de vergunningsaanvraag voor haar perceel blijken deze mogelijkheid eerder te bevestigen.

Voorts toont de verzoekende partij niet aan, noch maakt zij aannemelijk, dat de aanleg van een ondergrondse parking middels een ontsluiting langs de voorzijde van haar perceel niet in redelijkheid realiseerbaar zou zijn, of "strijdig met het principe dat het volledig bouwblok op gelijkvloers niveau dient te worden dichtgebouwd en in gebruik genomen voor 'wonen, diensten, horeca en handel'".

Evenmin kan het standpunt van de verzoekende partij worden bijgetreden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP enkel een gezamenlijke ondergrondse parking zouden toelaten. Overtuigt daartoe allerminst, de omstandigheid dat artikel 01.04, § 01.02 bepaalt : "Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht".

5.10. De omstandigheid dat het perceel van de verzoekende partij overeenkomstig het bepaalde in artikel 01.04, § 01.01 deel uitmaakt van de zone "type C" waarvan de bebouwing "wordt beschouwd als een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels gericht naar de Westelsebaan, het Sint-Jansplein, Prins de Merodelaan en Judocus Pauwelslaan", houdt nog niet in dat het bestreden GRUP een hypotheek zou leggen op de individuele ontwikkelingsmogelijkheden van het kwestieuze perceel. De verzoekende partij toont niet aan, noch maakt zij aannemelijk, dat een door het GRUP voorziene "projectmatige ontwikkeling" een individuele ontwikkeling van haar perceel

onmogelijk zou maken en de vergunningverlenende overheid op grond van het GRUP haar "wellicht elke mogelijkheid (…) zal ontzeggen om autonoom over te gaan tot ontwikkeling van (haar) eigendom". De mening van de stedenbouwkundige ambtenaar van de administratie RO in die zin, overtuigt niet, temeer nu de voornoemde, door de verzoekende partij bijgebrachte beslissingen van 14 mei 2012 en 20 september 2012 over de vergunningsaanvraag voor haar perceel, geenszins van dit standpunt blijken uit te gaan.

Het middel is ongegrond.

*B. Tweede middel, eerste onderdeel*

*Standpunt van de partijen*

6.1. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van "het openbaar onderzoek", van de materiële motiveringsplicht, artikel 2.2.14, §§ 2, 4, 5 en 6 VCRO, de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat noch de Gecoro, noch de gemeenteraad, die zich steunt op het advies van de Gecoro, adequaat de bezwaren beantwoordt die zij in haar bezwaarschrift heeft geformuleerd. In het algemeen dient vastgesteld dat de bezwaren uit het openbaar onderzoek slechts zeer summier worden behandeld, hetgeen onbegrijpelijk is bij de vaststelling van een GRUP dat het volledige centrumgebied van Averbode beslaat en de toekomstige ordening ervan vastlegt. Dit terwijl het materiële motiveringsbeginsel vereist dat de motivering afdoende moet zijn. Dit houdt in dat deze duidelijk, concreet, nauwkeurig, draagkrachtig, waarheidsgetrouw en gestaafd door stukken van het administratief dossier moet zijn. De motiveringsplicht geldt in het bijzonder ten aanzien van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek worden ingediend en de eventueel ongunstige adviezen die over het ontwerp van GRUP worden verleend. De plannende overheid is immers verplicht om de motieven te expliciteren waarop het plan is gesteund, wat

inzonderheid impliceert dat een afdoende repliek wordt gegeven op de bezwaren en ongunstige adviezen. Deze repliek dient niet formeel in de vaststellings- en goedkeuringsbeslissing te worden opgenomen, maar uit het administratief dossier moet wel duidelijk blijken wat de beoordeling van de bevoegde overheid is.

De verzoekende partij heeft in haar bezwaarschrift onder meer het volgende uiteengezet:

> "Bij de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt een visie ontwikkeld waarbij het de bedoeling is om zo weinig mogelijk rechtstreekse ontsluiting, inritten of garagepoorten te hebben langs de zijde van de Westelsebaan. Dit lijkt een logische Stedenbouwkundige visie.
>
> Voor deze zone C gelegen in de strook voor gesloten bebouwing is het de bedoeling om de percelen te ontsluiten via een doorsteek.
>
> Vanaf de achterste perceelsgrens zou ieder perceel 3,5m onbebouwd moeten laten. Dit bepaalt de zonegrens. Waardoor een volwaardige doorsteek zou ontstaan.
>
> De visie hier achter is Stedenbouwkundig gezien zeer logisch, maar wordt eerder bekeken vanuit het standpunt zone C in 1 groter project te ontwikkelen maar dit is niet de realiteit. Zone C bestaat uit verschillende kadastrale percelen van verschillende eigenaren. Dan is het niet evident om nieuwbouwen te ontwikkelen met een ontsluiting achteraan elk perceel als de timing van ontwikkelen verschilt. Dit in het bijzonder voor de ingesloten percelen. Momenteel is het kerkpad gemiddeld 2,6m breed. In aktes werd een erfdienstbaarheid met recht van doorgang bepaald voor elk van deze percelen.
>
> Om dit gebied optimaal te kunnen realiseren rekening houdend dat dit gebeurt door verschillende eigenaars zou het niet onlogisch zijn mocht er een verplichte grondafstand moeten gebeuren (in analogie met de verbreding van de straat tussen de Westelsebaan en de Prins De Merodelaan). Zodat de doorsteek van 7m sowieso een feit wordt. De aanleg van verharding en riolering kan nog bepaald worden wie dit moet dragen (maar meer realistisch is: deels door gemeente en eigenaars).
>
> Door de ontwikkeling van het RUP bekomen elk van de eigenaars van deze percelen (…) extra voordelen (bouwdiepte, bouwhoogte, aantal woongelegenheden of handel) waardoor een verplichte grondafstand aan de gemeente zeker te verantwoorden is.
>
> Het zal het proces voor het realiseren van zone C enorm versnellen en vergemakkelijken. Het geeft een zekerheid dat hierdoor de percelen over de ganse gelijkvloers bebouwd zullen worden en dat er ook de nodige parkeermogelijkheden worden voorzien op het terrein.
>
> Onder toepassing van artikel 01.01 paragraaf 02.03 is het dus niet toegelaten als er een ontsluiting is achteraan het perceel om garagepoorten of doorgangen te ontwikkelen, wat dus in de zone C zal moeten toegepast worden. Maar als dus die ontsluiting achteraan geen feit is (vooral voor de inpandige percelen) kan er dus niet voldaan worden aan de nieuwe verordenende stedenbouwkundige voorschriften die opgelegd worden bij het opstellen van een Stedenbouwkundige aanvraag.

- er dienen parkeerplaatsen te worden voorzien, maar een doorgang langs de Westelsebaan is niet toegelaten voor zone C. Dit dient langs de achterzijde te moeten gebeuren, maar de ontsluiting of toegang aldaar is nu ook geen zekerheid.

→ CONCLUSIE: HIER ZIT EEN CONTRADICTIE IN DE VOORSCHRIETEN.

DIT ZOU MOETEN WORDEN BIJGESTUURD EN AANGEPAST".

De Gecoro heeft in haar advies enkel het volgende vermeld:

"Gelet op het advies van Ruimte en Erfgoed, [...]

Specifieke opmerkingen met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften:

[...]

Art. 01.04. Type C - gesloten bebouwing in overdruk

§01 .02

Het voorschrift in verband met de parkeervoorzieningen laat een gelijkvloerse parkeerruimte toe. Gelet op de bebouwing binnen deze zone als één volwaardig project kan worden uitgewerkt is het toch aangewezen om de parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren. Het bouwvolume wordt aan alle zijden omgeven door openbaar domein. Meerdere garagepoorten of 'doodse gevels' dienen te worden vermeden.

[...]

| **Inhoud bezwaarschrift** | **Nr. bezwaar** | **Opmerking GECORO** |
|---|---|---|
| [...] | [...] | [...] |
| 9. Vraag om in zone C voor de tussenliggende erfdienstbaarheid een verplichte grondafstand tot stand te brengen zodat parkeerplaatsen langs de achterzijde kunnen gerealiseerd worden (een doorgang langs de Westelsebaan is niet toegelaten voor zone C) | 18 | Het betreft een bestaande erfdienstbaarheid die de mogelijkheid biedt om de gebouwen langs achter toegankelijk te bereiken. Het RUP voorziet hier een zone een wegenis (3,50 meter tot aan de perceelsgrens voor elke eigendom). Een verplichte grondafstand is niet direct de bedoeling van het bestuur. De eigenaars kunnen eventueel onderling afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen. |

".

Het tweede bestreden besluit is nog bondiger en bepaalt dienaangaande zelfs helemaal niets, behoudens dan een verwijzing naar de toelichtingsnota van het aangepaste ontwerp GRUP (d.i. dan de versie "E" van het GRUP, die na openbaar onderzoek werd opgemaakt). Deze aangepaste

toelichtingsnota vermeldt inzake de ontsluiting en het parkeren op pagina 45 (onderdeel: visie op de ontwikkeling van het gebied) slechts wat volgt:

> "De parkeerruimten voor de bewoners en de werknemers van de handelszaken/ centrumfuncties dienen op eigen perceel opgevangen te worden. Hierbij wordt ondergronds parkeren gestimuleerd. Bij meergezinswoningen worden de percelen zoveel mogelijk gevrijwaard door ondergronds parkeren te verplichten. Op de percelen die langs achter ontsluitbaar zijn (de percelen tussen de Westelsebaan en de Prins de Merodelaan) zullen de ingangen naar de ondergrondse parkeerplaatsen langs de achterzijde ontsloten worden. Het beleid creëert hierdoor de kans om de chaotische bestaande toestand van de aarden (private) wegenis op te waarderen tot een volwaardige toegangsweg naar de parkeervoorzieningen.
> Deze wegen zouden ook kunnen gebruikt worden als toegangsweg voor leveranciers van de winkels langs de Westelsebaan en het Sint-Jansplein".

Op de bladzijden 73 tot 75 (onderdeel: verordenende stedenbouwkundige voorschriften) wordt het volgende uiteengezet:

> "TYPE C - GESLOTEN BEBOUWING in overdruk
> [...]
> §01.01 Bebouwing en constructies
> Type bebouwing:
> De bebouwing binnen de zone in overdruk wordt beschouwd als een grote hoekbebouwing met volwaardige kopgevels gericht naar de Westelsebaan, het Sint-Jansplein, Prins De Merodelaan en Judocus Pauwelslaan
> […]
> §01.02 verhardingen en terreininrichting
> Verhardingen
> […]
> Parkeervoorzieningen
> De gelijkvloerse bebouwing kan worden gebruikt voor wonen, diensten, horeca en handel. Daar de bebouwing als een volwaardig project kan worden uitgewerkt, wordt ondergronds parkeren verplicht. Er kan gelijkvloers parkeren gerealiseerd worden in de bouwvrije zone langs de Judocus Pauwelslaan".

Het is duidelijk dat nergens wordt ingegaan op het feit dat één volwaardig project niet gerealiseerd kan worden aangezien het gebied uit verschillende percelen met verschillende eigenaars bestaat. Hieruit volgt dat ondergronds parkeren niet mogelijk is. Er wordt niet geantwoord hoe de verbreding en openbaarmaking van de private servitudeweg zal gebeuren. De Gecoro vermeldt enkel: "De eigenaars kunnen eventueel onderling afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen". Dit is echter

geen redelijke repliek op het bezwaar. De Gecoro heeft zich duidelijk van het bezwaar willen afmaken zonder een duidelijke repliek op de ingeroepen en pertinente bezwaren.

Ook in de toelichtingsnota wordt ervan uitgegaan dat er één volwaardig meergezinswoningenproject gerealiseerd zal worden. De gemeenteraad verwijst in zijn besluit louter naar de adviezen en het nieuwe ontwerp van GRUP. Aldus miskent het bestuur de feitelijke situatie van het gebied, minstens houdt het er geen rekening mee. De motivering is ofwel onbestaande, ofwel ondeugdelijk wegens gebaseerd op onjuiste feiten. In ieder geval is dit een schending van de aangehaalde rechtsregels en beginselen.

6.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord, wat het eerste middelonderdeel betreft, dat zij de "bezwaren - opmerkingen - suggesties" van de verzoekende partij wel degelijk op adequate wijze heeft onderzocht en besproken door zich aan te sluiten bij het standpunt van de Gecoro op dit punt, die in haar advies van 6 juni 2011 de "bezwaren - opmerkingen - suggesties" van de verzoekende partij als volgt heeft samengevat en besproken:

> "Vraag om in zone C voor de tussenliggende erfdienstbaarheid een verplichte grondafstand tot stand te brengen zodat parkeerplaatsen langs de achterzijde kunnen gerealiseerd worden (een toegang langs de We(…)stelsebaan is niet toegelaten voor zone C):
> Het betreft een bestaande erfdienstbaarheid die de mogelijk biedt om de gebouwen lang(s) achter toegankelijk te bereiken. Het RUP voorziet hier een zone voor wegenis (3,50 met tot aan de perceelgrens voor elke eigendom). Een verplichte grondafstand is niet direct de bedoeling van het bestuur. De eigenaars kunnen eventueel onderling afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op plan, te garanderen".

Het betreft een adequaat antwoord dat wel degelijk kan volstaan, nu het,wat betreft de beweerdelijke contradictie in de voorschriften voor zover een ontsluiting achteraan geen feit zou zijn en het voorstel van de verzoekende partij tot verplichte grondafstand, stelt dat een erfdienstbaarheid bestaat (overigens door de verzoekende partij in het bezwaarschrift zelf erkend) die het mogelijk maakt de gebouwen achteraan te bereiken. De verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat de bestaande erfdienstbaarheid niet

zou kunnen worden aangewend (door voertuigen). Integendeel kan blijken dat er wel degelijk een recht op wegenis bestaat die op heden reeds door de eigenaars wordt aangewend. Zoals gezegd sluiten de stedenbouwkundige voorschriften niet uit dat, voor zover wordt aangetoond dat een perceel aan de achterzijde niet ontsluitbaar is, vooralsnog een stedenbouwkundige vergunning voor een doorgang langs de Westelsebaan wordt verleend. De verzoekende partij duidt voor het overige niet aan op welke wijze niet aan haar bezwaren werd tegemoet gekomen. Er dient tevens opgemerkt dat het bezwaarschrift van de verzoekende partij derwijze is opgevat dat nauwelijks kan worden opgemaakt welke zinsneden als een loutere bemerking dan wel als een suggestie, of nog anders, een bezwaar, moeten worden aangemerkt. Dit wordt nog versterkt door de omstandigheid dat het bezwaarschrift op dit punt aanvangt met "bemerking- bezwaar- suggestie" en de verzoekende partij zich in de eerste overwegingen overwegend positief opstelt ten opzichte van het ontwerp van GRUP en zij het logisch karakter van de erin opgenomen stedenbouwkundige visie benadrukt. Voor zover de verzoekende partij andere zaken had willen bedoelen dan deze die zij expliciet aan het papier heeft toevertrouwd, kan dit de verwerende partijen niet ten kwade worden geduid.

Voor zover de verzoekende partij in haar inleidende verzoekschrift tevens vermeldt dat de bezwaren van de overige bezwaarindieners niet afdoende zouden zijn weerlegd, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen enkel belang heeft bij een dergelijk middelonderdeel. De Raad van State oordeelde reeds eerder dat een verzoekende partij geen belang heeft bij het middel waarin zij betoogt dat de verwerende partij in het bestreden besluit "nergens op duidelijke wijze (verklaart) hoe zij de bezwaarschriften zou beantwoorden", aangezien de bedoelde bezwaren uitgaan van derden en gericht zijn tegen de door de verzoekende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. Een verzoekende partij vermag zich immers niet in de plaats te stellen van een derde-bezwaarindiener die als enige geplaatst is om te oordelen of het gegeven antwoord voor hem voldoet. De Raad van State aanvaardde eveneens dat wanneer een verzoekende partij zich beroept op een specifiek belang, i.e. als eigenaar bij het door haar ingestelde beroep, de middelen die zij aanvoert ook binnen dat belang moeten kunnen worden ingepast, en grieven die niet kunnen worden gekaderd binnen het aangevoerde en aanvaarde belang, niet als

ontvankelijk kunnen worden beschouwd. Het middelonderdeel is in zoverre onontvankelijk.

6.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord, wat het eerste middelonderdeel betreft, dat, wat het advies van de Gecoro betreft, zij enkel kan verwijzen naar de tekst van het advies zelf. Hierbij dient echter opgemerkt dat de Gecoro niet tot taak heeft ieder argument dat wordt voorgelegd of bezwaar dat wordt geformuleerd, integraal te weerleggen. Immers, de Gecoro bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de Gecoro het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren. Wanneer de Gecoro binnen de gestelde termijn geen advies heeft verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad. De bondigheid van de weerlegging van een bezwaar kan aldus geen grond zijn tot schending van de voorgehouden bepalingen. Dat de bezwaarindiener al dan niet akkoord kan gaan met het advies van de Gecoro is best mogelijk, doch dit maakt geen schending uit van het voorschrift van artikel 2.2.14, § 5 VCRO. Het eerste onderdeel van het tweede middel kan dan ook niet worden weerhouden.

6.4. De verzoekende partij dupliceert in haar memorie van wederantwoord dat het antwoord van de verwerende partijen geenszins tegemoetkomt aan de in het middel aangehaalde grieven. Met miskenning van de in het middel aangehaalde beginselen beantwoordde noch de Gecoro, noch de gemeenteraad de bezwaren die de verzoekende partij in haar bezwaarschrift op een deugdelijke wijze heeft opgeworpen. In het middel wordt door de verzoekende partij aangetoond dat nergens werd ingegaan op de bezwaren tegen hoe de verbreding en de openbaarmaking van de private servitudeweg zal plaatsvinden. De eerste verwerende partij meent dat op dit bezwaar een adequaat antwoord kwam doordat het advies van de Gecoro het bestaan van de

erfdienstbaarheid erkende. Het feit dat de Gecoro het bestaan van de servitudeweg zou erkennen, vormt uiteraard geen antwoord op haar bezwaren in verband met de mogelijkheid van de realisatie van de verbreding en de openbaarmaking van de achterliggende geplande ontsluitingsweg. De faciele bewering van de eerste verwerende partij dat het middel voor het overige niet zou aanhalen op welke wijze niet aan haar bezwaren werd tegemoet gekomen, is in strijd met een eenvoudige lezing van dit middel. In het middel legt de verzoekende partij wel uit op welke wijze niet op haar bezwaren werd ingegaan. Zij maakt in haar middel duidelijk dat nergens wordt ingegaan op het feit dat één volwaardig project niet kan worden gerealiseerd omdat het gebied uit verschillende percelen bestaat en dat het antwoord hierop onbestaande of ondeugdelijk was. De bewering van de eerste verwerende partij dat de bezwaren van de verzoekende partij onduidelijk zouden zijn, kan niet aanvaard worden. Evenmin is het relevant of deze bezwaren werden betiteld als opmerkingen of als bezwaren. De eerste verwerende partij dient rekening te houden met alle argumentatie omtrent het plan die in het kader van het openbaar onderzoek wordt ingediend en dit ongeacht of deze argumentatie de vorm aanneemt van bezwaren of opmerkingen.

De eerste verwerende partij stelt verder nog dat de verzoekende partij zich in haar middel zou beroepen op bezwaren van derden. Wat hiermee door eerste verwerende partij wordt bedoeld, kan niet begrepen worden. In haar verzoekschrift verwijst zij slechts naar het door haar ingediende bezwaarschrift. Het is op deze -eigen- bezwaren dat niet deugdelijk werd geantwoord. Hoe dan ook heeft de verzoekende partij er belang bij dat een adequaat antwoord wordt geformuleerd op alle bezwaren en opmerkingen ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Zulks kadert immers binnen een zorgvuldig onderzoek van het dossier. Het is daarbij geenszins vereist dat het gaat om bezwaren die door de verzoekende partij zelf werden ingeroepen (hetgeen hier alleszins het geval is).

6.5. De eerste verwerende partij voegt in haar laatste memorie nog toe dat het GRUP gesteund is op in feite en in rechte aanvaardbare motieven, die in het administratief dossier kunnen teruggevonden worden. Het GRUP moet dan ook niet expliciet antwoord bieden op elk bezwaar.

*Beoordeling*

6.6. De exceptie van de eerste verwerende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel voor zover zij in haar "inleidende verzoekschrift tevens vermeldt dat de bezwaren van de overige bezwaarindieners niet afdoende zouden zijn weerlegd", is gegrond.

6.7. Uit het advies van de Gecoro of uit het besluit houdende definitieve vaststelling van het GRUP dient voor de bezwaarindiener op begrijpelijke wijze te blijken waarom zijn bezwaar niet gegrond werd bevonden, waarbij de bezwaarindiener in de tekst zelf van het advies van de Gecoro of van het gemeenteraadsbesluit een afdoend antwoord op zijn bezwaarschrift moet kunnen vinden, hetzij in een individuele stellingname, hetzij in een algemene richtlijn van de Gecoro die op zijn bezwaar begrijpelijk toepasselijk is, hetzij in het antwoord op een bezwaar of opmerking van een ander particulier, of op een advies van een overheidsinstantie. Bezwaren die geen verband houden met de doeleinden die het ruimtelijke ordeningsdecreet op het oog heeft, behoeven bovendien geen inhoudelijk antwoord.

Er bestaat voor de Gecoro geen wettelijke verplichting in haar advies elk individueel bezwaar op individuele wijze te beantwoorden. Het advies van de Gecoro vormt één geheel en moet als dusdanig worden gelezen. Adviezen over concrete voorstellen gedaan door particulieren dienen gelezen te worden in samenhang met de overige delen van het advies, onder meer met de adviezen gegeven over de voorstellen gedaan door de gemeenteraden en provincieraden of ander geraadpleegde overheden.

6.8. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij in haar bezwaarschrift een vraag stelde tot verplichte grondafstand zodat parkeerplaatsen langs achter zouden kunnen gerealiseerd worden en de aandacht vestigde op de problematische ontsluiting van haar perceel langs de achterzijde, gelet op het feit dat er slechts een smalle private servitudeweg aanwezig is en dat een ontwikkeling van de zone "type C" als één groot project wordt vooropgesteld, zodat niet voldaan kan worden aan de voorziene

stedenbouwkundige voorschriften. Zij besluit haar bezwaar door te stellen dat er een contradictie zit in de voorschriften.

6.9. Het betoog van de verzoekende partij dat “nergens wordt ingegaan op het feit dat één volwaardig project niet gerealiseerd kan worden aangezien het gebied uit verschillende percelen met verschillende eigenaars bestaat” en “dat ondergronds parkeren niet mogelijk is”, gaat, zoals gezien bij de beoordeling van het eerste middel, van de verkeerde premisse uit dat haar perceel niet op individuele wijze zou kunnen ontwikkeld worden en dat zij zich niet met goed gevolg op de niet-ontsluitbaarheid van haar perceel langs de achterzijde zou kunnen beroepen om, in toepassing van artikel 01.01, § 02.03 van het GRUP, in een doorsteek of garagepoort in de voorgevel te voorzien die als ingang naar de ondergrondse parking kan dienen. In die omstandigheid blijkt het bezwaar van de verzoekende partij dat er “contradictie (zit) in de voorschriften” grondslag te missen en toont zij niet aan, noch maakt zij aannemelijk, dat de Gecoro, door te antwoorden op haar bezwaar met de vaststelling dat “(h)et (…) een bestaande erfdienstbaarheid (betreft) die de mogelijkheid biedt om de gebouwen langs achter toegankelijk te bereiken”, dat “(h)et RUP (…) hier een zone (…) wegenis (voorziet)”, dat “(e)en verplichte grondafstand (…) niet direct de bedoeling van het bestuur (is) en “(d)e eigenaars (eventueel) onderling (kunnen) afspreken om de voorziene breedte, zoals opgetekend op het plan, te garanderen”, een onredelijke repliek op haar bezwaar zou geven.

Het middelonderdeel is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

7. Vermits het auditoraatsverslag, op grond van artikel 24 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, beperkt is tot het onderzoek van de ontvankelijkheid van het beroep, van het eerste middel, en van het eerste onderdeel van het tweede middel, is het noodzakelijk dat de zaak verder door een lid van het auditoraat wordt onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht.

## BESLISSING

**1. De Raad van State heropent de debatten.**

**2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vier maart 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

| | | |
|---|---|---|
| | Pierre Lefranc, | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
| | Jan Clement, | staatsraad, |
| | Stephan De Taeye, | staatsraad, |

bijgestaan door

| | | |
|---|---|---|
| | Greta Scheveneels, | griffier. |

**De griffier** **De voorzitter**

**Greta Scheveneels** **Pierre Lefranc**