

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.208 van 18 november 2014
in de zaak A. 207.473/X-15.296.**

In zake : 1. de NV IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS
 2. de NV NOVUS
 3. de NV DANNEELS PROJECTS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter-Jan Defoort
 kantoor houdend te 8000 Brugge
 Predikherenstraat 23/1
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sofie De Maesschalck
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Kasteellaan 141

tegen :

1. de GEMEENTE OLEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Floris Sebreghs en Joris Geens
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de PROVINCIE ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 december 2012, strekt tot de
nietigverklaring van :
 1. “het besluit van 6 juni 2012 van de gemeenteraad van Olen tot definitieve
vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘O.L.V. Olen – Sint-Jozef
Olen’”; en
 2. “het besluit van 30 augustus 2012 van de deputatie van Antwerpen tot
goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘O.L.V. Olen – Sint-Jozef

Olen””, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 25 oktober 2012.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 oktober 2014.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie De Maesschalck, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Joris Geens, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en Veronique Elsemans, juriste, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. Feiten

3. De eerste en de tweede verzoekende partij zijn eigenaar van een aantal percelen gelegen in een binnengebied aan de Sleutelbloemstraat te Olen. Zij hebben met de derde verzoekende partij een samenwerkingsovereenkomst afgesloten teneinde een verkavelingsproject te ontwikkelen op deze percelen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol liggen de betrokken percelen in woongebied.

4. Op 15 juli 2004 keurt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: GRSP) van de gemeente Olen goed.

5. Op 27 oktober 2011 vindt de plenaire vergadering plaats over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) “O.L.V. Olen - St.-Jozef Olen”.

6. Op 16 januari 2012 concludeert de dienst Mer op basis van het ingediende screeningsdossier dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7. De gemeenteraad van de gemeente Olen stelt het ontwerp van gemeentelijk RUP “O.L.V. Olen - St.-Jozef Olen” voorlopig vast op 1 februari 2012.

Het gemeentelijk RUP wordt opgemaakt om vorm te geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Onze-Lieve-Vrouw-Olen en Sint-Jozef-Olen. Een globaal deelplan vormt de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, waarnaast een aantal gebiedgerichte deelplannen worden opgemaakt in functie van een verdere verfijning van de ruimtelijke visie en deels herbestemming van de gewestplanbestemming.

Het deelgebied 3 “Inbreidingszone Sleutelbloemstraat” betreft het binnengebied tussen de Sleutelbloemstraat, Beilen en de Zonnebloemstraat. Het deelgebied wordt deels bestemd tot een zone voor wonen (artikel 2) en deels tot een projectzone voor eengezinswoningen (artikel 1). Het deelgebied wordt verder horizontaal doormidden gesneden door een zone voor beek en natuurontwikkeling (artikel 3). Artikel 1 “Projectzone voor eengezinswoningen” van de stedenbouwkundige voorschriften van deelgebied 3 voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

8. Tijdens het openbaar onderzoek van 13 februari 2012 tot en met 12 april 2012 worden verschillende bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen dienen een gezamenlijk bezwaarschrift in.

9. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening behandelt de bezwaren en adviezen op 11 april 2012 en adviseert de ingediende bezwaren grotendeels ongegrond te bevinden, maar tegelijkertijd wel nog enkele aanpassingen te doen.

10. Bij het eerste bestreden besluit van 6 juni 2012 stelt de gemeenteraad van Olen het “aan de opmerkingen van het openbaar onderzoek” aangepaste gemeentelijk RUP “O.L.V. Olen - St.-Jozef Olen” definitief vast.

11. Bij het tweede bestreden besluit van 30 augustus 2012 keurt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het gemeentelijk RUP “O.L.V. Olen - St.-Jozef Olen” goed, met uitsluiting van een onderdeel van deelgebied 1 en het volledige deelgebied 7.

Dit besluit wordt bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 oktober 2012.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

12. Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken blijkt dat zij met een ter post aangetekende zending van 4 juli 2014 een laatste memorie met verzoek tot voortzetting hebben verzonden naar de Raad van State. Door de vermelding van een verkeerde postcode op de enveloppe heeft de zending de Raad van State niet bereikt en werd ze als onbestelbaar teruggezonden naar de verzoekende partijen, waarna een tweede verzending buiten termijn is geschied.

Er kan worden aangenomen dat het opgeven van een verkeerde postcode op de zending van 4 juli 2014 louter een materiële vergissing betreft. Uit niets blijkt dat de verzoekende partij de intentie had de wettelijke termijn te omzeilen of te ontduiken.

In deze feitelijke context kan worden aangenomen dat het verzoek tot voortzetting te dezen rechtsgeldig is geschied en derhalve tijdig.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

13. Zowel de eerste als de tweede verwerende partij werpen op dat het bestreden gemeentelijk RUP, naast een globaal plan, bestaat uit 10 deelgebieden. De kritiek van de verzoekende partijen is louter gericht tegen het deelgebied 3 “Inbreidingszone Sleutelbloemstraat”. Dit deelplan vormt een vanuit planologisch oogpunt isoleerbaar gebied, en een partiële vernietiging zou de algemene economie van het gemeentelijk RUP niet aantasten. Zij besluiten dat het beroep enkel betrekking kan hebben op het deelgebied 3.

14. In hun memorie van wederantwoord gedragen de verzoekende partijen zich dienaangaande naar de wijsheid van de Raad van State.

Beoordeling

15. Aangezien, zoals hierna zal blijken, besloten wordt tot de verwerping van het beroep, bestaat er geen noodzaak te onderzoeken of, in geval van nietigverklaring, tot een gedeeltelijke nietigverklaring zou dienen te worden besloten.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

16. De verzoekende partijen leiden een eerste middel af uit de schending van artikel 2.1.2, § 3, artikel 2.1.18, § 1, artikel 2.2.2, § 1 en artikel 2.2.13, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van het GRSP van de gemeente Olen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen doen gelden dat het bestreden gemeentelijk RUP “een essentiële afwijking” inhoudt van het richtinggevend gedeelte van het GRSP van de gemeente Olen in zoverre het voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het gebied aan de Sleutelbloemstraat. In het richtinggevend gedeelte van het GRSP wordt het gebied aan de Sleutelbloemstraat immers expliciet aangemerkt als een inbreidingsgebied dat op korte termijn moet worden ontwikkeld. Op de betrokken locatie kunnen volgens het GRSP maar liefst 50 woningen worden gerealiseerd op korte termijn. De fasering zoals voorzien in het bestreden gemeentelijk RUP heeft echter als gevolg dat het betrokken gebied slechts op middellange termijn kan worden aangesneden en wijkt aldus af van het richtinggevend gedeelte van het GRSP. Volgens de verzoekende partijen vloeit de in het gemeentelijk RUP voorziene fasering voort uit een “actualisering woonbehoeftestudie” die dateert van 2011. Deze nieuwe woonbehoeftestudie voorziet in een ontwikkeling op middellange termijn, wat

neerkomt op een aansnijding die pas na 2017 kan worden gefinaliseerd, en wijkt op essentiële wijze af van de in het GRSP vastgestelde woonbehoeften. Nochtans is het GRSP van 2004 op heden nog niet vervangen en is het derhalve nog steeds van kracht. Overeenkomstig artikel 2.2.13, § 2, VCRO geeft een gemeentelijk RUP uitvoering aan het GRSP. De verzoekende partijen menen dan ook dat het GRSP eerst had moeten worden gewijzigd alvorens het bestreden gemeentelijk RUP definitief kon worden vastgesteld en goedgekeurd. Zij leiden dit onder meer af uit rechtspraak van de Raad van State. Ook in de woonbehoeftenstudie zelf wordt volgens de verzoekende partijen erkend dat een herziening van het GRSP noodzakelijk is.

17. De eerste verwerende partij benadrukt dat het bestreden gemeentelijk RUP een uitvoering is van het GRSP en dat een onmiddellijke ontwikkeling/aansnijding van het inbreidingsgebied wel degelijk mogelijk is. De fasering werd volgens de eerste verwerende partij uitdrukkelijk voorzien in het GRSP. Zij wijst in dit verband op de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP, waarin de band met het GRSP expliciet wordt besproken. Voor het gebied aan de Sleutelbloemstraat is uitgegaan van een onmiddellijke ontwikkeling die weliswaar gefaseerd wordt, maar waarbij de eerste fase nu reeds kan worden aangesneden. De fasering vloeit voort uit de vaststelling dat er een voldoende aanbod is aan bouwkavels om de woonbehoefte op te vangen. Deze vaststelling dateert van het GRSP. Het is dus onjuist te stellen dat de fasering niet voorzien was in het GRSP en zou voortvloeien uit een woningbehoeftestudie van 2011. De actuele woonbehoeftestudie bevestigt de premisse van het GRSP aangaande de voldoende woonvoorraad en werd enkel in dit opzicht bij de opmaak van het gemeentelijk RUP betrokken. Het gemeentelijk RUP werd wel degelijk opgemaakt in uitvoering van het bestaande GRSP, ook wat betreft de fasering.

18. De tweede verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat een ontwikkeling op korte termijn is gerealiseerd door de opname van het gebied aan de Sleutelbloemstraat in het bestreden gemeentelijk RUP. Het feit dat deze ontwikkeling gefaseerd is, doet hieraan geen afbreuk. Uit de

woonbehoeftestudie die deel uitmaakt van het in 2004 goedgekeurde GRSP bleek reeds dat het aantal bouwkavels dat onmiddellijk bebouwbaar is en effectief op de markt zal komen in de periode tussen 1997 en 2007, ruim volstond om in de woningbehoefte te voorzien. Er werd vastgesteld dat het bouwritme een stuk hoger lag dan de woningbehoefte, en dat de taakstelling uit het structuurplan reeds overschreden was. Bovendien wordt in het GRSP ook uitdrukkelijk opgenomen dat kleinschalige en inpasbare projecten prioriteit hebben boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden. De grondslag voor de fasering is dan ook gelegen in het GRSP en de daarin opgenomen woonbehoeftestudie en niet in een nieuwe woonbehoeftestudie.

19. De verzoekende partijen reageren in hun memorie van wederantwoord met een verwijzing naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan (hierna: PRSP) Antwerpen, dat voorziet in een bijkomende taakstelling voor woningaanbod binnen Onze-Lieve-Vrouw Olen. Onze-Lieve-Vrouw Olen wordt in het PRSP aangeduid als structuurondersteunend hoofddorp type I. Voor deze types hoofddorpen wordt bepaald dat het aangewezen is om bovenop de vooropgestelde te realiseren woningen een aantal bijkomende woningen te voorzien. Het GRSP Olen moet volgens de verzoekende partijen in dat licht bekeken worden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat het GRSP Olen een ontwikkeling op korte termijn voor het volledige projectgebied voorziet. De gronden van de verzoekende partijen aan de Sleutelbloemstraat werden door de gemeente Olen heel duidelijk aangeduid als “bebouwbare en mogelijk te ontwikkelen gronden”. De verzoekende partijen menen dat de verwerende partijen uitgaan van een foutieve en onvolledige lezing van het GRSP. Een bijkomende ontwikkeling van de inbreidingszones wordt volgens het GRSP mogelijk geacht, ondanks de vaststelling dat de woonbehoefte kan worden opgevangen door de bestaande voorraad. Deze bijkomende aansnijding van inbreidingsgebieden valt volgens de verzoekende partijen te verklaren in het licht van de verplichting van het PRSP om bijkomende woningen te voorzien binnen de kern Onze-Lieve-Vrouw Olen. De verzoekende partijen wijzen er voorts op

dat het GRSP van de gemeente Olen een ontwikkeling op korte termijn voorziet voor het volledige projectgebied. Dit blijkt uit het feit dat bij de verwijzing naar het betrokken inbreidingsgebied en de daaraan gekoppelde ontwikkeling op korte termijn telkens verwezen wordt naar het volledige gebied (“3,5 ha”) en de volledige realisatie ervan voor 50 woningen. Al deze woningen worden daarbij expliciet aangemerkt als “te realiseren woningen”. Dit getuigt volgens de verzoekende partijen van een uniforme visie door het GRSP voor het volledige projectgebied.

De in het RUP voorziene fasering onder strikte voorwaarden wijkt volgens de verzoekende partijen af van het richtinggevend gedeelte van het GRSP, waarin een ontwikkeling op korte termijn van het gebied wordt voorzien. Aangezien het GRSP geen omschrijving geeft van wat moet begrepen worden als een ontwikkeling op “korte termijn”, moet dit begrip in haar juridische betekenis, in het licht van artikel 2.1.18, § 1, VCRO begrepen worden. Het GRSP Olen werd vastgesteld voor de periode 2002-2007. Een ontwikkeling op korte termijn kan volgens de verzoekende partijen enkel neerkomen op een ontwikkeling binnen de planhorizon van dat structuurplan. Dit betekent dat het GRSP Olen heeft vastgelegd dat het volledige gebied aan de Sleutelbloemstraat voor 2008 moet kunnen worden ontwikkeld. De strikte fasering heeft echter tot gevolg dat de gronden van de verzoekende partijen slechts op lange termijn kunnen worden aangesneden. Het gegeven dat in het GRSP wordt vermeld dat grote projecten bij voorkeur gefaseerd worden, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan hun argumentatie. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de betrokken stedenbouwkundige voorschriften met het GRSP moet immers rekening worden gehouden met de concrete faseringsvoorwaarden en de impact ervan. De faseringsvoorwaarden van het bestreden RUP zijn uiterst onzeker en onduidelijk. De voorwaarden waarop een volgende fase mag worden ontwikkeld zijn zeer streng en houden concreet in dat het minstens 10 jaar zal duren vooraleer van start kan worden gegaan met de ontwikkeling van het volledige projectgebied, hetgeen niet neerkomt op een ontwikkeling op korte termijn. Enkel een fasering, die een ontwikkeling van het volledige gebied binnen een termijn

van 5 jaar mogelijk maakt, is volgens de verzoekende partijen verenigbaar met de richtinggevende bepalingen van het GRSP.

Tenslotte herhalen de verzoekende partijen hun standpunt dat een voorafgaande herziening van het GRSP noodzakelijk was omdat de gefaseerde ontwikkeling wel degelijk voortvloeit uit de “actualisering woonbehoeftestudie” die in 2011 werd opgemaakt, hetgeen volgens hen blijkt uit de toelichtingsnota. In huidig dossier staat het volgens de verzoekende partijen vast dat de woonbehoeftestudie op een dermate wijze afwijkt van de woonbehoeften die vastgesteld zijn in het GRSP, en dat de beleidsopties die uit die gewijzigde woonbehoeften worden afgeleid dermate afwijken van de beleidsopties uit het GRSP, dat het GRSP eerst had moeten worden gewijzigd vooraleer het bestreden RUP had kunnen worden vastgesteld en goedgekeurd.

20. In de laatste memorie benadrukken de verzoekende partijen nogmaals dat het GRSP Olen in het licht van het PRSP Antwerpen moet worden bekeken, en specifiek in het licht van de taakstelling om binnen Onze-Lieve-Vrouw Olen een bijkomend woningaanbod te realiseren. Daarnaast verduidelijken ze onder meer dat de kritiek in hun memorie van wederantwoord met betrekking tot de onzekerheid van de faseringsvoorwaarden er gekomen is als een repliek op de argumenten van de eerste verwerende partij en dat de concrete impact van de faseringsvoorwaarden op de toekomstige ontwikkeling van het gebied wel degelijk van belang is bij de beoordeling van het aangevoerde middel.

Voorts wijzen de verzoekende partijen er in hun laatste memorie op dat het GRSP Olen inmiddels partieel werd herzien. Volgens de verzoekende partijen is het duidelijk dat deze partiële herziening noodzakelijk werd geacht naar aanleiding van de geactualiseerde woonbehoeftestudie. Zo staat op de website van de eerste verwerende partij te lezen dat de oorspronkelijke visie uit het GRSP omtrent wonen moest worden bijgesteld omwille van deze woonbehoeftestudie, nu uit deze studie bleek dat het bouwritme na de opmaak van het GRSP veel hoger lag dan de berekende woonbehoefte. De partiële

herziening heeft als belangrijkste doel “de ontwikkeling van de binnengebieden vooruit te schuiven omdat blijkt dat Olen nog voldoende bouwgronden heeft”. Ook in de partiële herziening van het GRSP wordt expliciet erkend dat de wijziging van het GRSP noodzakelijk is omwille van de resultaten van de geactualiseerde woonbehoeftestudie. Met betrekking tot het gebied aan de Sleutelbloemstraat komt het herziene GRSP neer op een duidelijke vertaling van de vaststellingen en resultaten uit de geactualiseerde woonbehoeftestudie. Voor het betrokken projectgebied wordt immers een ontwikkeling “na 2017 (‘2017 – 2022’)” vooropgesteld, zoals in de woonbehoeftestudie, en dan nog met “verplichte fasering”. Dit betreft geenszins een ontwikkeling op korte termijn, zoals ook wordt erkend in de herziening zelf. Volgens de verzoekende partijen kan dan ook niet worden ontkend dat de partiële herziening van het GRSP er net is gekomen omdat de gemeente Olen zelf tot de vaststelling was gekomen dat de resultaten van de geactualiseerde woonbehoeftestudie niet meer overeenstemden met de verouderde woonbehoefteconfrontatie uit het GRSP van 2004. Het bestreden gemeentelijk RUP houdt wel degelijk een essentiële afwijking in van de in het initiële GRSP vastgestelde woonbehoefte. De verzoekende partijen besluiten dat het dan ook vaststaat dat het bestreden gemeentelijk RUP enkel rechtsgeldig kan worden aangenomen nadat het GRSP was herzien.

21. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij onder meer dat de visie op de ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partijen ongewijzigd is gebleven bij de herziening van het GRSP. Een ontwikkeling op middellange termijn was reeds verzoenbaar met het GRSP dat bestond ten tijde van de opmaak van het bestreden RUP. De stroken grond gelegen aan de straatzijde zijn inmiddels reeds ontwikkeld in een eerste fase conform het bestreden gemeentelijk RUP. Op basis van het bestreden RUP kan het verdere binnengebied aangesneden worden in een tweede en derde fase. De partiële herziening heeft enkel betrekking op de gronden die behoren tot fase 2 en 3, en betreft dus niet meer de fase 1.

Beoordeling

22. Conform artikel 2.1.2, § 3, VCRO is het richtinggevend gedeelte van een GRSP het deel van het GRSP waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende, sociale, economische of budgettaire redenen.

23. In het richtinggevend gedeelte van het GRSP Olen wordt onder meer het volgende gesteld:

“2.4.3 Versterken van de kernen

Kaart 35 – planning en programmatie woonreserve

Uit de analyse van de woningbehoefte is gebleken dat het huidige aanbod de behoefte op korte en middellange termijn kan invullen. Het grootste aandeel in de behoefte kan opgevangen worden door het eenvoudig afwerken van verkavelingen en het vullen van gaten in de straatwanden.

[...]

2.4.3.4 Inbreidingszones

Bij een aantal gebieden zou een eenvoudige vervollediging van de straatwand kleine binnengebieden creëren die wegens hun te beperkte oppervlakte niet ontwikkeld kunnen worden. Om dit te voorkomen en de beschikbare oppervlakte optimaal en verantwoord te benutten, moet de verdichting hier veeleer gerealiseerd worden door middel van effectieve inbreidingsprojecten.

In principe moet de juridische voorraad volstaan om de behoefte op te vangen. Vanuit de visie geformuleerd in de deelstudie kernbeleid en in het kader van de selectie van Onze-Lieve-Vrouw/Sint-Jozef als structuurondersteunend hoofddorp lijkt het nochtans interessant om in de kernen een aantal strategische projecten te realiseren op initiatief van de gemeente, eventueel in combinatie met de sociale bouwmaatschappij. Dergelijke kleine, gerichte projecten kunnen bovendien de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen in de kernen bevorderen.

Volgende gebieden (zie ook kaart 35) lenen zich om als inbreidingsproject te worden ontwikkeld:

[...]

‘Onze-Lieve-Vrouw’ telt meer potentiële inbreidingsgebieden, namelijk: een zone van ca.1ha aan de Melkerijstraat (25 woningen/ha = ±25 woningen) die nauw aansluit bij Boekel, de zone van ca. 1,5 ha tussen Dellekens en de Akkerstraat (vergunde verkaveling 28 woningen = ±20 woningen/ha), de open ruimte van ca. 3,7 ha tussen het Langepad en de verkaveling van de Eikenstraat (15 woningen/ha = ±55 woningen) en de

zone van ca. 3,5 ha aansluitend op de Sleutelbloemstraat (15 woningen/ha = ±50 woningen).

[...]

Criteria voor de ontwikkeling van deze gebieden

- het is belangrijk op korte termijn impulsen te geven in verschillende wijken, verspreid over de kern, veeleer dan één groot project te realiseren.
- geïntegreerde projecten, waaronder wonen samen met groenvoorziening, handelsactiviteit en parkeergelegenheid wordt begrepen zijn te verkiezen boven andere.
- kleinschalige en inpasbare projecten hebben prioriteit boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden.
- projecten die bijdragen tot kwaliteit en diversiteit in een woonomgeving krijgen prioriteit.
- projecten die verwaarloosde en onaantrekkelijke plekken in de kern aanpakken zijn te verkiezen boven andere.

2.4.3.5 Synthesetabel en woningbouwprogrammatie korte termijn

	Locatie	Aantal woningen	Opp. (ha)	Dichtheid (won/ha)
Centrum				
afwerking	Hoge Blokkenlaan	35	2,2	15
	Bulestraat/Bremmeken	10	0,5	20
inbreiding	Kattestraat/Tramstraat	60	0,3	200
	Herentalseweg/Stadsestraat	40	3,4	12
<i>subtotaal</i>		145	6,4	23
Onze-Lieve-Vrouw				
afwerking	P. Van Looystraat	25	1,2	20
	Hoefsmidstraat	10	0,9	10
	Weier/Dellekens	25	2,4	10
	Larumseweg/Keizershofstraat	15	0,9	15
	Larumseweg/Gerhagen	10	1,2	10
inbreiding	Melkerijstraat	25	1,0	25
	Dellekens/Akkerstraat	30	1,5	20
	Langepad/Eikenstraat	55	3,7	15
	Sleutelbloemstraat	50	3,5	15
<i>subtotaal</i>		245	16,3	15
Sint-Jozef				
afwerking	Lichtaartseweg	15	0,8	20
	Meiren	30	1,5	20
	Waterstraat	20	1,0	20
inbreiding	-	-	-	-
<i>subtotaal</i>		65	3,3	20
totaal		455	26,0	17,5

.”

24. In het middel gaan de verzoekende partijen uit van een dermate selectieve lezing van het richtinggevende gedeelte van het GRSP Olen dat ze een verkeerde draagwijdte toekennen aan punt 2.4.3.5 “Synthesetabel en woningbouwprogrammatie korte termijn”.

Uit de volledige lezing van het punt 2.4.3. “Versterken van de kernen” van de richtinggevende bepalingen van het GRSP Olen blijkt dat er vertrokken wordt vanuit de vaststelling dat “[u]it de analyse van de woningbehoefte is gebleken dat het huidige aanbod de behoefte op korte en middellange termijn kan invullen”. De verschillende alternatieven worden dan besproken, zijnde de woonvernieuwingsmogelijkheden, de verdichtingsmogelijkheden, de afwerkingsgebieden en de inbreidingszones. Vervolgens worden de criteria voor de ontwikkeling van deze gebieden opgesomd. Deze criteria voor de ontwikkeling van de inbreidingszones worden door de verzoekende partijen volledig buiten beschouwing gelaten bij de uitwerking van hun middel in het verzoekschrift. Niet ten onrechte wijzen de verwerende partijen er op dat deze criteria onder meer bepalen dat “kleinschalige en inpasbare projecten [...] prioriteit [hebben] boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden”. Uiteraard dienen de criteria voor de ontwikkeling toegepast te worden op de gebieden die opgenomen zijn in de voormelde synthesesetabel. Uit deze synthesesetabel blijkt dat de inbreidingszone ‘Sleutelbloemstraat’ met een oppervlakte van 3,5 ha en een voorzien aantal woningen van 50 één van de grootste projecten is.

Zodoende blijkt dat uit het GRSP reeds volgt dat het betrokken deelplan in aanmerking komt voor een gefaseerde ontwikkeling, die het eveneens mogelijk maakt op korte termijn een impuls te geven in verschillende wijken. Het bestreden RUP wijkt op dit punt dus niet af van het GRSP.

Het standpunt van de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord dat “het volledige woonbouwprogramma aan de Sleutelbloemstraat - ca. 50 woningen - op korte termijn moet kunnen worden gerealiseerd” en dat “[e]nkel een fasering, die een ontwikkeling van het volledige gebied binnen een termijn van 5 jaar mogelijk maakt [...] verenigbaar [is] met de richtinggevende bepalingen van het GRS” blijkt niet uit het GRSP en mist dus feitelijke grondslag.

In de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP worden onder het punt 5.3 “Verfijning van de visie GRS en de motivering ervan” omtrent het deelgebied “Inbreidingszone Sleutelbloemstraat” (5.3.10) het ruimtelijk concept en de structuurschets als volgt toegelicht:

“•voor de inbreidingszone aan de Sleutelbloemstraat ligt de focus op het aangeven van krijtlijnen en randvoorwaarden waarbinnen deze projectzone ontwikkeld kan worden;

[...]

◦ uitwerken van een fasering voor de ontwikkeling van het gebied evenals het verzekeren van een ontsluiting van de verschillende delen van die fasering.

Er is een fasering uitgewerkt die een onderscheid maakt tussen het bestaande woongebied en het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan. Binnen het woongebied heeft de fasering tot doel om de bestaande juridische voorraad aan bouwpercelen in overeenstemming te brengen met de actuele woningbehoefte van de gemeente. Aangezien er een erg hoog aanbod aan bouw kavels voorhanden is binnen de potentieel te ontwikkelen gebieden, wordt op deze wijze een gespreide ontwikkeling voorzien. Bij de afbakening van de verschillende fases is rekening gehouden met samenhangende ruimtelijke gehelen die geïnspireerd zijn op een eerste concept van verkavelingsontwerp voor het gebied.”

25. De verzoekende partijen betogen dat de fasering voortvloeit uit de “actualisering woonbehoeftestudie” van 2011 die een ontwikkeling op middellange termijn vooropstelt voor het deelgebied “Inbreidingszone Sleutelbloemstraat” en zodoende op essentiële wijze afwijkt van de in het GRSP vastgestelde woonbehoeften. De ontwikkeling op middellange termijn zoals voorzien in de nieuwe woonbehoeftestudie komt volgens de verzoekende partijen neer op een aansnijding die pas na 2017 kan worden afgerond.

Eerder werd reeds vastgesteld dat de ontwikkeling van het betrokken gebied zoals voorzien in het bestreden RUP, via een fasering die een onmiddellijke impuls toelaat op korte termijn, niet in strijd is met de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het GRSP.

Voorts verliezen de verzoekende partijen in hun betoog punt 6.4. “Onderbouwen planopties wonen” uit de toelichtingnota bij het bestreden gemeentelijk RUP uit het oog. Hierin wordt gesteld dat er binnen de gemeente

binnen de bestaande juridische voorraad nog grote niet bebouwde gehelen zijn die volgens de actuele woningbehoeftestudie ruim beantwoorden aan de behoefte. De verwerende partijen merken in dit verband terecht op dat diezelfde vaststelling ook al gedaan werd in het GRSP. De eerste verwerende partij kan bijgetreden worden waar zij stelt dat de actuele woonbehoeftestudie de premisse aangaande de voldoende woonvoorraad heeft bevestigd en zodoende het uitgangspunt in het GRSP bevestigt.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat voor wat betreft de vastgestelde woonbehoeften het bestreden RUP afwijkt van het GRSP, noch dat de recente woonbehoeftestudie op dermate essentiële wijze afwijkt van de in het GRSP vastgestelde woonbehoefte dat een aanpassing van het GRSP noodzakelijk was alvorens het bestreden RUP te kunnen opmaken.

Het enkele feit dat in de “Actualisering woonbehoeftestudie” uit 2011 in de opdrachtschrijving wordt vermeld dat een eerste stap in de herziening van het GRSP de actualisering van de woningbehoeftestudie is, en dat het GRSP inmiddels werd herzien, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Hieruit kan immers niet zonder meer afgeleid worden dat de resultaten van de hernieuwde woonbehoeftestudie dermate afwijken van de in het GRSP vastgestelde woonbehoeften dat een herziening van het laatstgenoemde plan noodzakelijk was alvorens het bestreden RUP kon worden vastgesteld.

26. In de mate dat de verzoekende partijen voor het eerst in hun memorie van wederantwoord de onzekerheid en de onduidelijkheid van de faseringsvoorwaarden *in concreto* bekritisieren teneinde te trachten aan te tonen dat door de fasering het gebied enkel op lange termijn kan worden aangesneden, geven zij – in tegenstelling tot wat ze in de laatste memorie voorhouden – een nieuwe, bijkomende grondslag aan hun middel. De verzoekende partijen hadden deze kritiek reeds in hun verzoekschrift kunnen aanvoeren.

27. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

28. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, namelijk het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen dat uit de lezing van artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO blijkt dat stedenbouwkundige voorschriften enkel gefaseerd kunnen worden wanneer de inwerkingtreding van de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften op voorhand voldoende bepaald of bepaalbaar is. In het bestreden RUP worden de gronden die binnen de contouren van artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn gelegen opgedeeld in drie verschillende fasen en mogen de gronden die in een latere fase zijn gelegen pas ontwikkeld worden wanneer de bebouwing op de gronden uit een eerdere fase grotendeels is gerealiseerd. Dit principe wordt uitgewerkt aan de hand van voorwaarden waarvan niet te bepalen valt wanneer er aan voldaan zal zijn en wanneer het dus mogelijk zal zijn om te starten met de realisatie van een volgende fase. De gronden gesitueerd in fase B en C kunnen pas worden ontwikkeld wanneer de bebouwing op de gronden uit de voorgaande fase grotendeels is gerealiseerd. Volgens de verzoekende partijen vereist de opgelegde fasering dat er steeds een gezamenlijk initiatief is van de grondeigenaars tot ontwikkeling van een volledige fase, opdat er zou kunnen worden gestart met de ontwikkeling van de volgende fase. De stedenbouwkundige voorschriften veronderstellen aldus van begin tot einde een gezamenlijk project. Momenteel behoren de betrokken gronden wel in onverdeeldheid toe aan de eerste en de tweede verzoekende partij, maar er bestaat evenwel geen enkele zekerheid dat de bestaande onverdeeldheid in de toekomst zal blijven duren. Bij een eventuele uitonverdeeldheidstreding is de kans reëel dat één van de grondeigenaars zijn gronden niet of niet onmiddellijk wenst te realiseren en volstaat de weigering van deze ene eigenaar om de verdere ontwikkeling van de gronden uit de volgende fases te verhinderen. De eigendomssituatie van de betrokken gronden en de mogelijke gevolgen van een

wijziging ervan is op geen enkel ogenblik onderzocht. Volgens de verzoekende partijen is men er bij de opmaak van het bestreden RUP eenvoudigweg vanuit gegaan dat de gronden toebehoren aan één persoon. Nochtans kan de bestaande eigendomsstructuur zonder voorafgaande verkavelingsvergunning worden gewijzigd, hetgeen een essentiële impact heeft op de ontwikkeling van de verschillende fasen. Op die manier wordt de ontwikkeling afhankelijk gemaakt van een onbepaald of onbepaalbaar feit. De verzoekende partijen stellen dat het bestreden RUP de handelingsbekwaamheid van de afzonderlijke grondeigenaars op een onaanvaardbare wijze beperkt door uit te gaan van een gezamenlijke realisatie van de gronden gelegen binnen de drie verschillende fasen, terwijl er geen zekerheid bestaat dat de onverdeeldheid van die gronden zal blijven bestaan. In casu wordt de realisatie van de bestemming afhankelijk gemaakt van het initiatief van de grondeigenaars om hun percelen gezamenlijk te ontwikkelen, waardoor de inwerkingtreding van de bestemming afhankelijk wordt gemaakt van een louter privé-initiatief in een andere zone.

29. De eerste verwerende partij antwoordt onder meer dat de woonbestemming van het plangebied wel degelijk vastligt, enkel de ontwikkeling ervan wordt gefaseerd. Het gaat om een stapsgewijze ontwikkeling op basis van vaste parameters. Het is voor de verzoekende partijen duidelijk wat er met hun gronden kan gebeuren en wat de mogelijke ontwikkelingen zijn. De fasering heeft enkel betrekking op het tijdstip van de aansnijding, niet op de bestemming op zich.

30. Ook de tweede verwerende partij stelt in de memorie van antwoord dat de voorschriften voldoende duidelijk zijn: de volle 100% van de kavels van de betrokken fase moet verkocht zijn, wat eenvoudig kan worden vastgesteld op basis van het voorleggen van de notariële akten. Daarnaast moet 75% van de woningbouw gerealiseerd zijn. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verduidelijkt wat onder “gerealiseerd” moet worden verstaan. De tweede verwerende partij stelt verder dat het manifest onjuist is dat de voorwaarden ertoe leiden dat er van begin tot het einde een gezamenlijk project moet ingediend worden en dat de verzoekende partijen hierdoor nooit uit

onverdeeldheid kunnen treden. De voorschriften leggen geen voorwaarden op inzake de eigendomsstructuur van de percelen. Integendeel, het maakt niet uit wie uiteindelijk de verschillende fases zal ontwikkelen. Ten slotte vraagt de tweede verwerende partij zich af of de verzoekende partijen wel belang hebben bij het middel, aangezien zij eigenaar zijn van alle gronden en zij dan ook alle kaarten in handen hebben om de fases te realiseren. Ze kunnen niet inroepen dat door “de 100 % voorwaarde” de weigering van één eigenaar van de gronden volstaat om de ontwikkeling van de gronden uit de volgende fase te verhinderen.

31. In de memorie van wederantwoord benadrukken de verzoekende partijen vooreerst dat zij belang hebben bij het middel, aangezien het geplande verkavelingsproject door de opgelegde fasering wordt gehypothekeerd, minstens aanzienlijk wordt vertraagd. Bovendien menen ze dat hun handelingsbekwaamheid wordt belemmerd door de fasering, aangezien een gezamenlijk optreden van de grondeigenaars is vereist.

Wat de gegrondheid van het middel betreft, stellen de verzoekende partijen nog dat de realisatie van de bestemming niet afhankelijk mag worden gemaakt van een hypothetisch en toekomstig feit. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO blijkt dat een gefaseerde inwerkingtreding enkel kan op een vast tijdstip of bij het voorvallen van een gebeurtenis, hetgeen enkel kan opgevat worden als een nabestemming “die van kracht wordt na de beëindiging van de huidige bestemming”. De in het RUP opgelegde faseringsvoorwaarden – de verkoop van kavels en de realisatie van de gronden – kunnen niet beschouwd worden als een dergelijke nabestemming. De verzoekende partijen herhalen dat er geen rekening werd gehouden met de eigendomsstructuren van de gronden en dat de ontwikkeling van een volgende fase afhangt van verschillende externe en onzekere factoren. In dit verband halen zij aan dat kavels als investering kunnen aangekocht worden of onverkocht kunnen blijven. Tevens hangt de realisatie van de voorwaarde ook af van de uitvoering van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Bovendien kan de ontwikkeling van een volgende fase ten vroegste 5 jaar na de oplevering van de wegeniswerken van start gaan, zodat het

volgens hen in “de meest gunstige situatie” “minstens 10 jaar zal duren vooraleer de laatste fase kan worden opgestart, met name ten vroegste in 2023!” De verzoekende partijen wijzen er voorts op dat het onduidelijk is of de faseringsvoorwaarden al dan niet cumulatief van toepassing zijn. Het opleggen van een welbepaalde fasering, zonder enige garantie dat de bestemming ook effectief kan of zal worden gerealiseerd, getuigt volgens de verzoekende partijen van onbehoorlijk en onzorgvuldig bestuur. Overigens brengt de plannende overheid daarmee de doelstelling van het bestreden RUP in het gedrang. Nu niet kan worden nagegaan of en wanneer de woonbestemming op gronden uit de voorgaande fases zal worden gerealiseerd, moet worden aangenomen dat de bestemming afhankelijk wordt gemaakt van een onbepaald of onbepaalbaar feit. Het betrokken stedenbouwkundig voorschrift druist bijgevolg in tegen het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO.

32. In de laatste memorie stellen de verzoekende partijen onder meer dat het criterium aan de hand waarvan de bestemmingsvoorschriften voor de volgende fase in werking kunnen treden wel bepaalbaar is, “maar het tijdstip waarop dit zal gebeuren is dit absoluut niet”. Bijkomend verwijzen de verzoekende partijen nog naar artikel 7.4.2 VCRO, waarin wordt bevestigd dat bestemmingsvoorschriften die afhankelijk zijn van de opmaak van een BPA of RUP, strijdig zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partijen geldt dit *a fortiori* voor een bestemmingsvoorschrift dat de realisatie van de bestemming afhankelijk stelt van het al dan niet handelen van een private grondeigenaar. In casu kan niet worden ontkend dat men niet weet op welk tijdstip de eerste fase zal zijn gerealiseerd en er kan worden gestart met de realisatie van de volgende fase. Dit betekent dat er gedurende een onbepaalde tijdspanne geen uitvoering kan worden gegeven aan de bestemmingsvoorschriften voor de desbetreffende zone uit een volgende fase. Door het ontbreken van een overgangsregeling of een tijdelijk bestemmingsvoorschrift zijn de gronden volgens de verzoekende partijen gedurende een onbepaalde tijd een soort “niemandsland” en komt men in een “juridisch vacuüm” terecht. De verzoekende partijen wijzen erop dat de oorspronkelijke gewestplanbestemming woongebied was en de totaliteit van het projectgebied voorheen dus een principieel

bebouwbare zone uitmaakte. Door de opgelegde fasering worden de grondeigenaars geconfronteerd met de manifeste onmogelijkheid om de gronden gelegen binnen de tweede en derde fase te ontwikkelen en dit gedurende een onbepaalde en onbepaalbare periode. De verzoekende partij illustreert de aldus ontstane rechtsonzekerheid aan de hand van een aantal vragen en onduidelijkheden die zich gedurende een onbepaalde tijdspanne zullen voordoen en die verband houden met de vraag of bij de verkoop van een gedeelte van de gronden een verkavelingsvergunning is vereist en kan worden verleend, of aanspraak kan worden gemaakt op planschadevergoeding, hoe de vrederechter de waarde van de gebeurlijk onteigende gronden zal bepalen, hoe de prijs van de gronden bij vrijwillige verkoop moet worden bepaald en hoe de strafbepaling van artikel 6.1.1, 5°, VCRO concreet zal worden toegepast. De verzoekende partijen stellen er zich bewust van te zijn dat de Raad van State in het arrest nr. 225.758 van 9 december 2013 reeds heeft gesteld dat deze voorbeelden niet overtuigen, maar voeren aan dat daarbij niet concreet werd gemotiveerd waarom die voorbeelden niet relevant zouden zijn. Volgens de verzoekende partijen moet worden aangenomen dat de rechtsonderhorigen gedurende “een niet nader vast te leggen tijdspanne” niet alleen geen uitvoering kunnen geven aan de bestemming van de gronden maar ook niet weten wat er al dan niet toegelaten is op deze gronden. Verder lichten de verzoekende partijen toe dat zij geen nieuwe draagwijdte gegeven hebben aan het middel in zoverre zij in de memorie van wederantwoord gesteld hebben dat met de fasering de doelstelling van het RUP in het gedrang komt. Dit betreft een verdere ontwikkeling van het bestaande middel en vormt ook een repliek op de memories van antwoord. Ten slotte stellen de verzoekende partijen nog dat een fasering in de eerste plaats gericht moet zijn op een effectieve realisatie van de bestemming en niet zozeer op het onbepaald blokkeren van elke ontwikkeling.

Beoordeling

33. De verzoekende partijen doen blijken van een belang bij het middel dat gericht is tegen de stedenbouwkundige voorschriften die voorzien in een gefaseerde ontwikkeling van de gronden waarop zij een verkavelingsproject

wensen te realiseren. De omstandigheid dat zij op dit ogenblik eigenaar zijn van nagenoeg alle gronden binnen het gebied en volgens de tweede verwerende partij bijgevolg “alle kaarten in handen” hebben om de opeenvolgende fases te realiseren, doet geen afbreuk aan dit belang. Het komt niet aan de tweede verwerende partij toe om in de plaats van de verzoekende partijen te oordelen of de opgelegde fasering voor hen al dan niet nadelig is.

De exceptie wordt verworpen.

34. Artikel 2.2.3, § 1, tweede lid, VCRO luidt als volgt :

“De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.”

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd.

35. Artikel 1 “Projectzone voor eengezinswoningen” van de stedenbouwkundige voorschriften van deelgebied 3 “Inbreidingszone Sleutelbloemstraat” van het bestreden gemeentelijk RUP, dat op de percelen van de eerste en de tweede verzoekende partij toepassing vindt, luidt onder meer als volgt:

“1.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De zone is bestemd voor wonen in de vorm van eengezinswoningen en bijhorende tuinen en voor de aanleg van interne ontsluitingswegen. Vrije beroepen en handelsactiviteiten zijn als complementaire functie van de woonfunctie toegelaten, indien de oppervlakte van de complementaire functie niet meer dan 100m² bedraagt en deze zich op het gelijkvloers bevindt.

Voor de ontwikkeling van de zone wordt een fasering vooropgesteld.

[...]

1.2.1 Fasering

De ontwikkeling van het gebied verloopt aan de hand van verschillende fasen. Deze ontwikkelingsfasen worden op het grafisch plan weergegeven met de aanduiding van de deelzones A, B en C. Bij de eerste aanvraag voor de ontwikkeling van de zone dient duidelijk te worden aangegeven op welke wijze de verdere ontwikkeling van de andere gebieden kan geschieden

Aansnijden van de respectievelijke fasen voor woningbouwprojecten

Er kan slechts overgegaan worden tot de ontwikkeling van een volgende fase onder volgende voorwaarde:

- o 100% van de kavels van de lopende fase zijn verkocht
- o 75% van de totale oppervlakte van het gebied voor woningbouw in de betrokken fase is gerealiseerd
 - In het geval van groeps woningbouw betekent gerealiseerd: winddicht bebouwd nadat de weg is aangelegd
 - In het geval van individuele woningbouw betekent gerealiseerd: de kavel minstens winddicht bebouwd
- o Er is minimum 5 jaar verstreken na de definitieve oplevering van de wegen- en omgevingswerken van de voorgaande fase [...].”

De bestemming is op rechtszekere wijze bepaald in artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van deelgebied 3 van het gemeentelijk RUP. De percelen hebben als bestemming “wonen”, met name “wonen in de vorm van eengezinswoningen en bijhorende tuinen en [...] de aanleg van interne ontsluitingswegen. Vrije beroepen en handelsactiviteiten zijn als complementaire functie van de woonfunctie toegelaten, indien de oppervlakte van de complementaire functie niet meer dan 100m² bedraagt en deze zich op het gelijkvloers bevindt”.

Verder staat het ook vast dat de ontwikkeling van het gebied verloopt in 3 fasen (A, B en C) en dat er slechts kan worden overgegaan tot de ontwikkeling van een volgende fase indien 100% van de kavels van de lopende fase zijn verkocht, 75% van de totale oppervlakte van het gebied voor woningbouw in de betrokken fase is gerealiseerd en er minimum 5 jaar verstreken is na de definitieve oplevering van de wegen- en omgevingswerken van de voorgaande fase.

Hoewel het tijdstip waarop de fasen B en C een aanvang zullen nemen nog niet precies te bepalen is, is het wel duidelijk bepaalbaar: deze fasen kunnen worden aangevat wanneer de in artikel 1.2.1 vermelde voorwaarden

betreffende de voorgaande fase zijn vervuld. Dit artikel is voldoende toegankelijk en duidelijk zodat de gevolgen ervan voorzienbaar zijn.

Met de loutere vaststelling dat de aanvang van fases B en C afhankelijk wordt gemaakt van de eigenaars van de percelen uit de voorgaande fases en de verzoekende partijen hierop in geval van uitoonverdeeldheidtrekking tussen de eerste en de tweede verzoekende partij geen vat meer hebben, wordt niet aannemelijk gemaakt dat het bestreden RUP een toestand van rechtsonzekerheid doet ontstaan. Evenmin houdt het bestreden RUP een onwettige beperking in van de handelingsbekwaamheid van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen houden immers onterecht voor dat de fasering zoals voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften een gezamenlijk project van alle grondeigenaars veronderstelt.

Nu de bestemming van de betrokken percelen (artikel 1.1) en de voorwaarden waaronder deze effectief gerealiseerd zal worden (artikel 1.2.1) voldoende toegankelijk, duidelijk en voorzienbaar zijn, biedt het bestreden RUP de nodige rechtszekerheid. Er is dan ook geen sprake van een “juridisch vacuüm” met betrekking tot deze percelen, zoals de verzoekende partijen in de laatste memorie aan de hand van enkele concrete voorbeelden trachten te illustreren.

36. In zoverre de verzoekende partijen voor het eerst in de memorie van wederantwoord aanvoeren dat de plannende overheid met de opgelegde fasering de doelstelling die ze zelf met het RUP beoogt in gevaar brengt, en dat het opleggen van de fasering getuigt van onbehoorlijk en onzorgvuldig bestuur, geven zij laattijdig een nieuwe grondslag aan hun middel, zodat deze kritiek onontvankelijk is. Deze kritiek kan, anders dan de verzoekende partijen in hun laatste memorie voorhouden, niet aangezien worden als een nadere verduidelijking van het middel zoals geformuleerd in het verzoekschrift.

37. Het tweede middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro, elk voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien november 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust