

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 238.269 van 19 mei 2017
in de zaken A. 214.957/X-16.149 (I)
A. 216.352/X-16.292 (II).**

In zake : de NV AG REAL ESTATE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Arne Vandaele
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

I.

1. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de
gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de GEMEENTE OVERIJSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans, Filip De Preter en
Bert Van Herreweghe
kantoor houdend te 1000 Brussel
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

II.

1. de GEMEENTE OVERIJSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans, Filip De Preter en
Bert Van Herreweghe
kantoor houdend te 1000 Brussel
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

2. de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 Brussel
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de beroepen

1. Het beroep *sub I*, ingesteld op 6 februari 2015, strekt tot de nietigverklaring van:

1.a. het besluit van de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant van 10 december 2014 om “niet op te treden in het kader van het bestuurlijk toezicht” tegen het besluit van 16 september 2014 van de gemeenteraad van Overijse houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “nr. 06 Centrum Maleizen” en tegen de hierna onder 1.b en 1.c vermelde besluiten;

1.b. het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 2 september 2014 inzake “RUP 06 Centrum Maleizen – voorstellen van overeenkomst AG Real Estate, Knaepen en Ronsmans”;

1.c. het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Overijse van 16 september 2014 inzake “[g]oedkeuring overeenkomsten tussen de gemeente Overijse en de nv Knaepen (nv Anpierre) en Ronsmans in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 06 Centrum Maleizen”.

2. Het beroep *sub II*, ingesteld op 3 juli 2015, strekt tot de nietigverklaring van:

2.a. het besluit van de gemeenteraad van Overijse van 16 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “nr. 06 Maleizen”;

2.b. het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 maart 2015 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “nr. 06 Maleizen” van de gemeente Overijse.

II. Verloop van de rechtspleging

3. In de zaak *sub I* wordt bij arrest nr. 235.087 van 14 juni 2016 het debat heropend na de voeging van de zaak met die *sub II*.

De verwerende partijen hebben in de zaak *sub II* een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft in de zaak *sub II* een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft in de zaak *sub II* een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben in de zaak *sub II* een laatste memorie ingediend en de verwerende partijen hebben in de zaak *sub II* een verzoek tot voortzetting en een laatste memorie ingediend.

De partijen in beide zaken zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 februari 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft in beide zaken verslag uitgebracht.

Advocaat Arne Van Daele, die in beide zaken verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Bart Staelens, die in *sub I* verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Bert Van Herreweghe, die in beide zaken verschijnt voor de gemeente Overijse, en advocaat Filip van Dievoet, die in *sub II loco* advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft in beide zaken een met dit arrest eensluidend advies, behoudens wat de kosten in zaak *sub I* betreft, gegeven.

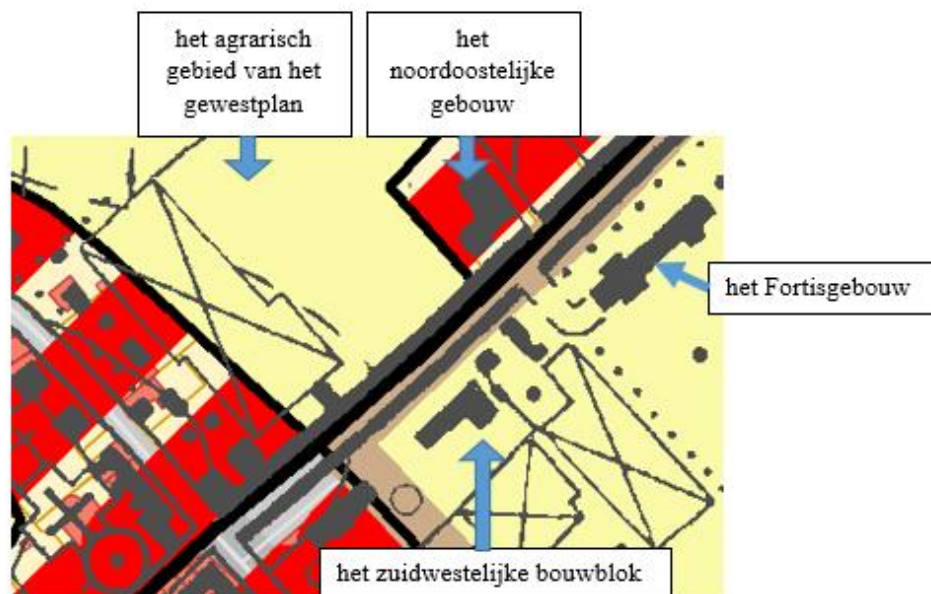
Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

4. De verzoekende partij is eigenaar van een perceel met kantoorgebouw, gelegen aan de Terhulpensesteenweg 415 te Maleizen, dit is een deelgemeente van Overijse, kadastraal gekend als sectie I, nr. 189/s/4 (hierna: verzoeksters perceel). Op verzoeksters perceel bevindt zich een gebouw dat voorheen in gebruik was als kantoor van de Fortisbank (hierna: het Fortisgebouw). Ten zuidwesten van het Fortisgebouw bevindt zich een bouwblok aan de Terhulpensesteenweg 425 tot 449 (hierna: het zuidwestelijke bouwblok). Recht tegenover het Fortisgebouw bevindt zich een gebouw aan de Terhulpensesteenweg 426 (hierna: het noordoostelijke gebouw).

Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is verzoeksters perceel, net zoals het zuidwestelijke bouwblok, gelegen in serregebied. Het perceel met het noordoostelijke gebouw bevindt zich volgens hetzelfde gewestplan in een woongebied met landelijk karakter. Links en achter het laatstgenoemde perceel toont het meergenoemde gewestplan een agrarisch gebied (hierna: het agrarisch gebied van het gewestplan).

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit het gewestplan, waaraan aanduidingen werden toegevoegd.



5.1. Het op november 2007 door de gemeente Overijse vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: GRS) bevat volgende bindende bepaling:

“41. BPA/RUP ‘nieuw dorpsplein Maleizen’.

De gemeente maakt een RUP voor de ordening en inrichting van het gebied tussen de school van Maleizen en Poelweg, onder andere om het agrarische gebied tegen Terhulpssteenweg net ten noorden van het kruispunt met Hoeilaartsteenweg te herbestemmen in functie van de aanleg van een nieuw dorpsplein met bijbehorende pleinwanden en ten behoeve van de opwaardering van het centrum en de schoolomgeving.”

5.2. Het richtinggevend gedeelte van het GRS voorziet rond het nieuwe dorpsplein van Maleizen 50 nieuwe woningen “inclusief de appartementen te realiseren in [het Fortisgebouw]”.

6. Op 21 februari 2013 wordt een plenaire vergadering gehouden omtrent het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “06 Centrum Maleizen” (hierna: het GRUP Maleizen).

7.1. Op 4 maart 2013 besluit de dienst Milieueffectrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het Vlaamse Gewest op basis

van de ingediende *screeningsnota* dat het voorgenomen GRUP Maleizen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een milieueffectenrapport niet nodig is.

7.2. In deze *screeningsnota* wordt het volgende gesteld:

“De ruimtelijke aanspraken op en rond het plein (o.a. uitbreiding van de Oude Schuur met hotelfunctie, renovatie van het oude Fortisgebouw naar 24 wooneenheden, beleidsinzet op ontwikkeling van centrumondersteunende functies, vrijwaring van vista's naar openruimtegebied en aanpak van het parkeerprobleem) vereisen een integrale en geïntegreerde oplossing om een levensvatbaar plein te ontwikkelen.”

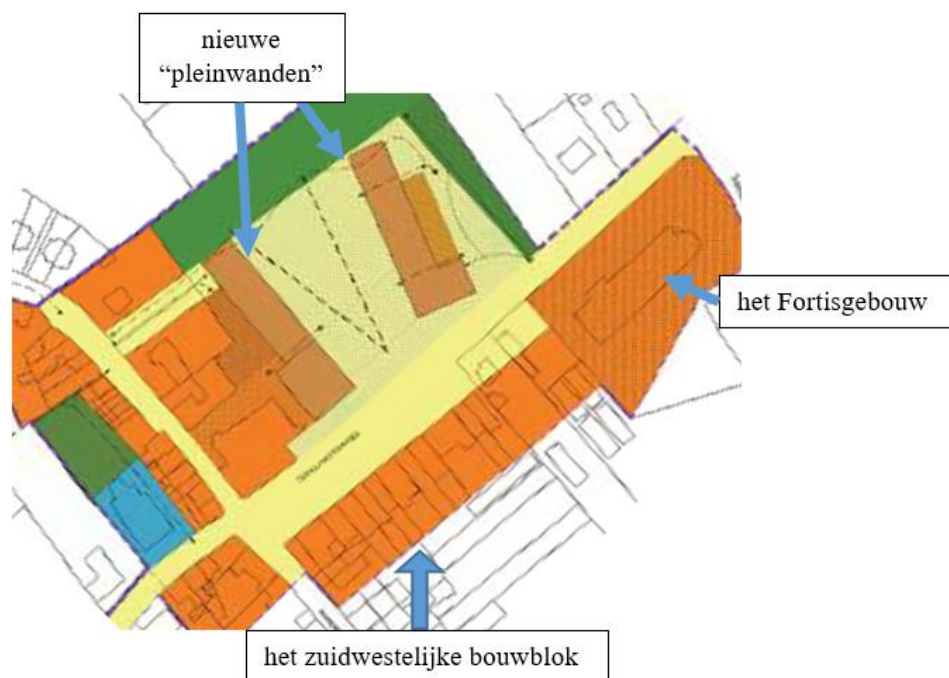
8.1. Op 22 oktober 2013 stelt de gemeenteraad van de gemeente Overijse het ontwerp van het GRUP Maleizen voorlopig vast.

Het plan heeft betrekking op drie deelruimten, zijnde de school, het parkgebied en het centrum. De belangrijkste doelstelling binnen de laatstgenoemde deelruimte is de realisatie van een nieuw dorpsplein “met bijhorende pleinwanden”.

8.2. In de deelruimte centrum bestemt het ontwerpplan het perceel met het zuidwestelijke bouwblok tot “zone voor wonen centrum” (art. 7) en verzoeksters perceel tot een op de laatstgenoemde zone aansluitende “zone voor wonen centrum – Fortis” (art. 6). Binnen het Fortisgebouw worden 28 wooneenheden toegelaten.

8.3. Verder herbestemt het ontwerpplan in de deelruimte centrum een terrein dat bestaat uit het agrarisch gebied van het gewestplan evenals het perceel met het noordoostelijke gebouw. Op dit terrein voorziet het ontwerpplan de oprichting van twee bouwblokken die ingekleurd zijn als “zone voor wonen centrum – pleinwanden”, met daar rond een “zone voor openbare wegenis en publieke ruimte”.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit het grafische ontwerpplan.



9. Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 16 december 2013 tot 14 februari 2014, geeft de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een advies en worden er 101 bezwaarschriften ingediend, waaronder één van de verzoekende partij.

Noch in het advies van de deputatie, noch in enig bezwaarschrift wordt de in het ontwerpplan voorziene herbestemming van verzoeksters perceel bekritiseerd.

10. In haar zitting van 18 april 2014 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: Gecoro) de bezwaren en adviseert zij om het bezwaar van de verzoekende partij te aanvaarden en dienovereenkomstig het GRUP Maleizen aan te passen in die zin dat het maximaal aantal woongelegenheden in het Fortisgebouw verhoogd wordt tot 35.

11. Met een besluit van 2 september 2014, zijnde het tweede bestreden besluit in de zaak *sub I*, hecht het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse “in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 06 Centrum Maleizen” zijn akkoord aan overeenkomsten met “Knaepen nv (nv Anpierre) en Ronsmans” over de ontwikkeling van hun binnen het plangebied gelegen terreinen. In hetzelfde besluit beslist het college om niet akkoord te gaan met het ontwerp van overeenkomst met de verzoekende partij over de ontwikkeling van haar perceel en om het GRUP Maleizen ter definitieve goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad, met uitsluiting van verzoeksters perceel.

12.1. Met een besluit van 16 september 2014, zijnde het derde bestreden besluit in de zaak *sub I*, keurt de gemeenteraad van de gemeente Overijse de overeenkomsten van de gemeente met “Knaepen nv (nv Anpierre) en Ronsmans” goed.

12.2. Eveneens op 16 september 2014 stelt de gemeenteraad het GRUP Maleizen definitief vast, evenwel “met uitsluiting van de blauw omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften en de volgende blauw omrande delen van het bestemmingsplan: [verzoeksters perceel] ter bevestiging van het collegebesluit van 2 september 2014”.

Het laatstgenoemde gemeenteraadsbesluit is het eerste bestreden besluit in de zaak *sub II*.

Op het verordende grafische plan en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt de “zone voor wonen centrum – Fortis” blauw gearceerd en met blauw omrand.

12.3. In de bij het definitief vastgestelde GRUP Maleizen horende toelichtingsnota is niets met blauw gearceerd of omrand, ook niet de als volgt luidende passage met betrekking tot de laatstgenoemde zone:

“Het Fortiskantoor sluit aan op het centrum, er worden maximum 35 (dit werd naar aanleiding van het gecoördineerd advies van de Gecoro van 28 naar 35 gebracht) woongelegenheden ondergebracht.”

13. Tegen de besluiten van de gemeenteraad van de gemeente Overijse van 16 september 2014 worden in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht twee klachten ingediend bij de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant, waaronder één klacht van de verzoekende partij.

14. Met een brief van 10 december 2014, zijnde het eerste bestreden besluit in de zaak *sub I*, deelt de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant mee niet op te treden tegen de uitvoering van de voornoemde beslissingen van de gemeenteraad van de gemeente Overijse van 16 september 2014 en het voornoemde besluit van 2 september 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse.

15. Met een besluit van 19 maart 2015, waarvan melding wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 11 mei 2015, keurt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het GRUP Maleizen goed.

Het laatstgenoemde deputatiebesluit is het tweede bestreden in de zaak *sub II*.

IV. Onderzoek van de zaak sub II

A. Ontvankelijkheid

De aangevoerde exceptie

16. In haar memorie van antwoord stelt de eerste verwerende partij dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij een herbestemming van haar perceel nastreeft, dit is een voordeel dat ze niet met de gevorderde nietigverklaring kan bekomen. Voor verzoeksters perceel is het op 22 oktober 2013 vastgestelde ontwerp van het GRUP Maleizen immers vervallen, zodat er

geen definitieve vaststelling meer kan volgen. Dit verval is niet het gevolg van de bestreden besluiten, maar wel van de afwezigheid van tijdige vaststelling door de gemeenteraad van de gemeente Overijse. Dit verval wordt ook niet ongedaan gemaakt door de eventuele vernietiging van de bestreden besluiten. Alleen al daarom ontbeert de verzoekende partij, volgens de eerste verwerende partij, het rechtens vereiste belang.

Verder benadrukt de eerste verwerende partij dat de bindende bepaling nr. 41 van het GRS betrekking heeft op het agrarisch gebied van het gewestplan en het perceel met het noordoostelijke gebouw, maar niet op verzoeksters perceel. Noch uit het GRS, noch uit enige andere, voor de gemeenteraad bindende regel, blijkt dat de gemeenteraad verplicht was om in het kader van deze procedure op verzoeksters perceel een bestemmingswijziging door te voeren. De gemeenteraad van de gemeente Overijse heeft op het einde van het besluitvormingsproces enkel beslist om voor verzoeksters perceel geen gebruik te maken van een facultatieve bevoegdheid. Een dergelijke weigering is geen aanvechtbare rechtshandeling. Dat die weigering is opgenomen in een geschreven beslissing, en het voorwerp uitmaakt van een motivering, verandert niets aan de aard van die beslissing.

Beoordeling

17. Het bestreden GRUP Maleizen grieft de verzoekende partij in de eerste plaats door de uitsluiting van haar perceel.

Die uitsluiting is niet een loutere onthouding, maar een weloverwogen en doelbewuste weigering om het perceel van de verzoekende partij op te nemen. Deze beslissing, die uitdrukkelijk beoogt bepaalde rechtsgevolgen te beletten, is wel degelijk voor vernietiging vatbaar.

De eventuele nietigverklaring van de weigering om het perceel van de verzoekende partij op te nemen heeft tot gevolg dat de gemeente zich opnieuw over de aangelegenheid moet uitspreken, op straffe van schending van

het gezag van gewijsde. Zij beschikt daartoe weer over de termijn waarin de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) voorziet. Niets doen zou erop neerkomen dat de gemeente, niettegenstaande de uitgesproken nietigverklaring, voort in de weigering volhardt.

De exceptie wordt verworpen.

B. Omvang van de vernietiging

Vraag van de eerste verwerende partij

18. In haar memorie van antwoord vraagt de eerste verwerende partij om een gebeurlijke vernietiging te beperken tot verzoeksters perceel. Dit perceel bevindt zich immers aan de rand van het plangebied, en werd in de in het GRS afgebeelde structuurschets niet opgenomen als een in functie van het nieuwe dorpsplein te realiseren pleinwand. Het GRUP Maleizen geeft dus ook zonder opname van verzoeksters perceel uitvoering aan de bindende bepaling nr. 41 van het GRS. Volgens de eerste verwerende partij is verzoeksters perceel “zowel fysiek als beleidsmatig te onderscheiden van de rest van [...] het plangebied” en bijgevolg perfect afsplitsbaar.

19. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij in hoofddorde te volharden in haar vraag om een gebeurlijke vernietiging te beperken tot verzoeksters perceel. In ondergeschikte orde vraagt zij om, zoals in het auditorsverslag wordt voorgesteld, de vernietiging te beperken tot de deelruimte centrum.

Beoordeling

20. Volgens de uitdrukkelijke bewoordingen van het GRS (randnr. 5.2) maken de voorziene appartementen in het Fortisgebouw deel uit van de rond het nieuwe dorpsplein te realiseren woningen. Zowel in de screeningsnota (randnr. 7.2) als in de toelichtingsnota bij het bestreden GRUP

wordt gesteld dat de “ruimtelijke aanspraken op en rond het plein (o.a. [...] renovatie van het oude Fortisgebouw naar [...] wooneenheden [...]) [...] een integrale en geïntegreerde oplossing [vereisen]”.

Aldus blijkt de eerste verwerende partij, zowel in haar structuurplan als bij de opmaak van het bestreden GRUP Maleizen, zelf te zijn uitgegaan van de noodzakelijke planologische samenhang tussen verzoeksters perceel en het nieuwe dorpsplein. In dat licht kan de eerste verwerende partij er met de in haar memorie van antwoord aangevoerde argumenten niet van overtuigen dat een vernietiging beperkt kan worden tot verzoeksters perceel alléén.

De vernietiging dient in voorkomend geval betrekking te hebben op de uitsluiting van het perceel van de verzoekende partij en, zoals voorgesteld in het auditorsverslag, op het geheel van de deelruimte centrum van het GRUP Maleizen, dit is het gedeelte van aan de uiterst noordoostelijke grenslijn van de “perimeter RUP” (art. 25) tot aan de “zone voor nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - kerk” (art. 11) en de naastliggende zones “voor wonen centrum” (art. 7) en zone met “overdruk voor de oude begraafplaats” (art. 18).

C. Eerste middel

Standpunt van de partijen

21.1. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 2.2.14, § 6, VCRO, alsook van “de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel”.

21.2. De verzoekende partij wijst er in het derde middelonderdeel op dat haar perceel werd opgenomen in het ontwerp van GRUP Maleizen, zoals het voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad en werd voorgelegd bij het openbaar onderzoek. De verschillende adviezen, gebundeld in het advies van de

Gecoro, hebben eveneens betrekking op het GRUP Maleizen waarvan het plangebied nog steeds verzoeksters perceel omvat. Op 12 augustus 2014 besluit het college van burgemeester en schepenen akkoord te gaan met het definitief ontwerp en dit voor te leggen aan de gemeenteraad. Op 2 september 2014 oordeelt het college echter dat het GRUP Maleizen moet worden voorgelegd ter definitieve goedkeuring aan de gemeenteraad “met uitsluiting van de percelen van AG Real Estate gezien het ontbreken van een overeenkomst met AG Real Estate”. Uiteindelijk wordt het GRUP definitief vastgesteld met uitsluiting van verzoeksters perceel en het daarop toepasselijke artikel 6 “zone voor wonen centrum – Fortis”.

Nu verzoeksters perceel opgenomen was in het voorlopig vastgesteld plan, kon de gemeenteraad overeenkomstig artikel 2.2.14, § 6, tweede lid, VCRO bij de definitieve vaststelling van het plan “slechts” nog wijzigingen aanbrengen die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de Gecoro. Uit geen van de genoemde bezwaren, opmerkingen of adviezen blijkt dat de schrapping van het perceel wordt voorgesteld. In elk geval geven de bestreden beslissingen niet aan op basis van welke bezwaren, opmerkingen of adviezen tot de schrapping van het perceel werd overgegaan. Het tegendeel is waar. In het advies van de Gecoro wordt aangegeven dat in het Fortisgebouw 35 appartementen moeten mogelijk worden gemaakt, in plaats van de initieel voorziene 28.

21.3. De verzoekende partij wijst in het vierde middelonderdeel op het fundamenteel karakter van de adviesvereiste van de Gecoro, bedoeld in artikel 2.2.14, § 5, VCRO. Een afwijking van het advies van de Gecoro door de gemeenteraad moet afdoende gemotiveerd zijn. In het GRUP Maleizen, definitief vastgesteld door de eerste bestreden beslissing en goedgekeurd door de tweede bestreden beslissing, wordt afgeweken van het advies van de Gecoro, met dien verstande dat verzoeksters perceel gewoonweg wordt geschrapt uit het GRUP Maleizen, en dit zonder enige motivering. Dergelijke besluitvorming miskent het advies van de Gecoro en is dan ook strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel.

22. De eerste verwerende partij benadrukt in haar memorie van antwoord dat het middel vertrekt vanuit de onjuiste premisse dat de gemeenteraad in de kader van de definitieve vaststelling van het GRUP Maleizen iets zou hebben beslist over de herbestemming van verzoeksters perceel. De gemeenteraad is niet overgegaan tot het schrappen van een zone, maar heeft enkel beslist om geen gebruik te maken van een facultatieve bevoegdheid en meer bepaald het GRUP voor een bepaald zone niet vast te stellen.

Volgens de eerste verwerende partij verhindert artikel 2.2.14 VCRO niet “dat de gemeenteraad zijn goedkeuring (of ‘vaststelling’) voor een (bepaald deel van) het plan onthoudt”. Evenmin schrijft de voormelde bepaling of enige andere rechtsregel voor dat de gemeenteraad voor het uitoefenen van zijn facultatieve bevoegdheid gebonden is aan bezwaren of adviezen die tijdens het openbaar onderzoek werden uitgebracht. Integendeel, indien de gemeenteraad niet langer wenst om een GRUP (geheel of gedeeltelijk) definitief vast te stellen, dan kan hij er evengoed voor kiezen om geen beslissing te nemen binnen de decretaal voorziene termijn, in welk geval het ontwerp hoe dan ook vervalst. Dat is ook wat er in deze procedure is gebeurd.

De eerste verwerende partij concludeert in haar memorie van antwoord dat het derde en het vierde middel onderdeel van het eerste middel onontvankelijk, minstens ongegrond zijn.

23. De tweede verwerende partij wijst er in haar memorie van antwoord op dat het algemeen aanvaard wordt dat de deputatie bij de uitoefening van haar goedkeuringstoezicht aan bepaalde delen van het plan haar goedkeuring kan onthouden voor zover dit geen impact heeft op de algemene economie van het plan. In het onderhavige geval heeft de gemeenteraad beslist om een perceel uit het GRUP te sluiten omdat, als gevolg van de handelswijze van de verzoekende partij, niet tijdig een overeenkomst kon worden bereikt met deze private actor. Volgens de tweede verwerende partij is de uitsluiting van een perceel een bevoegdheid die in het kader van de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan toekomt aan de gemeenteraad. Hiertoe is niet vereist

dat de uitsluiting voortvloeit uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren of adviezen, of uit het advies van de Gecoro.

De tweede verwerende partij voegt er aan toe dat het loutere feit dat in de toelichtingsnota nog melding wordt gemaakt van verzoeksters perceel geen afbreuk doet aan het voorgaande. De overwegingen in de toelichtingsnota met betrekking tot dit perceel zijn immers niet meer relevant en er moet met deze overwegingen, gelet op de uitsluiting, geen rekening worden gehouden.

Beoordeling

24. In zoverre de eerste verwerende partij de ontvankelijkheid van de middelonderdelen betwist, wordt verwezen naar randnummer 17.

25. Het toentertijd geldende artikel 2.2.14, §§ 5 en 6, VCRO luidt:

“§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening 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 departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

§ 6. De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

[...].”

De verzoekende partij betoogt dat de uitsluiting van haar perceel, die na het openbaar onderzoek werd doorgevoerd, niet gebaseerd is op of voortvloeit uit een bezwaar of advies zoals vereist door artikel 2.2.14, § 6, VCRO, en ook ongemotiveerd voorbijgaat aan het advies van de Gecoro.

26. De gemeenteraad mag dan al, zoals de verwerende partijen voorhouden, over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikken om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, dit betekent echter niet dat hij, eens de formele besluitvormingsprocedure is gestart, vrij is om eender welke wijziging ten aanzien van het voorlopig vastgestelde ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan door te voeren. De bevoegdheid van de gemeenteraad wordt na de voorlopige vaststelling immers begrensd door het bepaalde in artikel 2.2.14, § 6, VCRO. Volgens deze bepaling kan het ontwerp niet meer gewijzigd worden, tenzij de wijzigingen “gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening”.

27. Het tijdens de formele besluitvormingsprocedure uitsluiten van een perceel dat door het voorlopig vastgestelde ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd herbestemd, kan niet anders dan beschouwd worden als een wijziging aan het ontwerp.

28. Er wordt niet betwist dat de uitsluiting van verzoeksters perceel niet gebaseerd is op of voortvloeit uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de Gecoro.

Meer zelfs, het eerste bestreden besluit vermeldt dat er wordt ingegaan op de door de Gecoro voorgestelde aanpassingen, waaronder het optrekken van het aantal woongelegenheden in het Fortisgebouw.

Slechts uit artikel 1 van dit besluit blijkt dat het perceel van de verzoekende partij uitgesloten wordt “ter bevestiging van het collegebesluit van 2 september 2014”. Uit dat laatste besluit blijkt dat er geen akkoord is over een aangepaste overeenkomst tussen de eerste verwerende partij en de verzoekende partij.

29. Zodoende staat de schending van artikel 2.2.14, § 6, VCRO vast.

30. Het blijkt verder ook niet om welk met de ruimtelijke ordening verband houdend motief de eerste verwerende partij afgeweken zou zijn van het advies van de Gecoro.

31. Het middel is in de aangeven mate gegrond.

D. Verzoek tot handhaving van de gevolgen

Verzoek van de eerste verwerende partij

32.1. In haar memorie van antwoord vraagt de eerste verwerende partij om in geval van vernietiging de gevolgen van het GRUP Maleizen te handhaven met toepassing van artikel 14^{ter} van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, meer bepaald voor “alle vergunningsaanvragen die zijn en zullen worden ingediend buiten [verzoeksters perceel], voorafgaand aan de betekening van het arrest”. Het indienen van een vergunningsaanvraag vergt immers een aanzienlijke voorbereiding.

32.2. In haar laatste memorie wijst de eerste verwerende partij er op dat op 10 oktober 2016 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag is ingediend voor het bouwen van een nieuwe handelszaak binnen het zuidwestelijke bouwblok. Volgens de eerste verwerende partij zou het disproportioneel zijn om de indieners van die aanvraag te verplichten hun dossier te herwerken, rekening houdend met de voorschriften die van toepassing waren

voorafgaand aan de inwerkingtreding van het GRUP Maleizen. Minstens heeft de verzoekende partij er geen enkel belang bij dat de gevolgen van het arrest zich tevens tot de voormelde vergunningsaanvraag zouden uitstrekken.

Beoordeling

33.1. Artikel 14^{ter} van de gecoördineerde wetten op de Raad van State luidt:

“Op verzoek van een verwerende of tussenkomende partij, en als de afdeling bestuursrechtspraak het nodig oordeelt, wijst ze die gevolgen van de vernietigde individuele akten of, bij wege van algemene beschikking, die gevolgen van de vernietigde reglementen aan, die als definitief moeten worden beschouwd of voorlopig gehandhaafd worden voor de termijn die ze vaststelt.

De in het eerste lid bedoelde maatregel kan enkel worden bevolen om uitzonderlijke redenen die een aantasting van het legaliteitsbeginsel rechtvaardigen, bij een met bijzondere redenen omklede beslissing en na een tegensprekelijk debat. Deze beslissing kan rekening houden met de belangen van derden.”

33.2. Het blijkt niet, en de eerste verwerende partij beweert ook niet, dat er op basis van het bestreden GRUP Maleizen reeds een vergunning zou zijn afgegeven.

Het enkele gegeven dat een vergunningsaanvrager zijn aanvraagdossier zou moeten herwerken kan niet aanzien worden als een uitzonderlijke reden die – met de woorden van artikel 14^{ter} van de gecoördineerde wetten op de Raad van State – een aantasting van het legaliteitsbeginsel rechtvaardigt.

De Raad van State kan dan ook niet ingaan op het verzoek van de eerste verwerende partij.

E. Verduidelijking van maatregelen om de vastgestelde onwettigheid te verhelpen

Verzoek van de verzoekende partij

34. In haar laatste memorie vraagt de verzoekende partij met toepassing van artikel 35/1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State te verduidelijken dat het opnemen van verzoeksters perceel in het GRUP Maleizen niet afhankelijk gemaakt kan worden van de sluiting van een overeenkomst met de eerste verwerende partij. Het risico bestaat immers dat de laatstgenoemde partij na een vernietigingsarrest opnieuw het afsluiten van een dergelijke overeenkomst als voorwaarde zal opleggen.

Beoordeling

35. Zoals uit de bespreking hiervoor, *sub* randnummer 17, volgt, mag de eerste verwerende partij na de hierna uit te spreken nietigverklaring niet blijven stilzitten.

Herneemt zij – zoals gelet op de thans voorliggende gegevens in de rede ligt – de procedure vanaf het punt waarop de in het eerste middel vastgestelde onwettigheid zich heeft voorgedaan, namelijk vanaf de definitieve vaststelling van het GRUP Maleizen wat de deelruimte centrum betreft, dan zal de eerste verwerende partij niet opnieuw de opname van het perceel van de verzoekende partij uit het GRUP Maleizen mogen uitsluiten om de reden dat geen overeenkomst is gesloten tussen de eerste verwerende partij en de verzoekende partij.

V. Onderzoek van de ontvankelijkheid in de zaak sub I

Standpunt van de partijen

36.1. In hun memories van antwoord stellen de verwerende partijen dat het beroep in zoverre het gericht is tegen het eerste bestreden besluit niet

ontvankelijk is omdat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State de onthouding om in het kader van het facultatief administratief toezicht op te treden geen beslissing is waartegen ontvankelijk een annulatieberoep kan worden ingesteld.

36.2. De tweede verwerende partij voegt er aan toe dat het beroep ook onontvankelijk is in zoverre het gericht is tegen het tweede en het derde bestreden besluit, respectievelijk omdat het een louter voorbereidende handeling betreft en omdat de rechtstoestand van de verzoekende partij niet nadelig wordt beïnvloed.

37.1. Voor wat het eerste bestreden besluit betreft stelt de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord dat de door de verwerende partijen aangehaalde rechtspraak van de Raad van State dateert van vóór de inwerkingtreding van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en te dezen geen toepassing vindt. Dat de eerste bestreden beslissing de rechtssituatie van de verzoekende partij wel degelijk wijzigt, blijkt uit het feit dat het GRUP Maleizen en de bijhorende documenten, hangende de klacht inzake het bestuurlijk toezicht, niet werden overgemaakt aan de deputatie.

37.2. Verder benadrukt de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord dat het tweede en het derde bestreden besluit nauw samenhangen en dat het werkelijke voorwerp van het geschil het wederrechtelijk uitsluiten van haar perceel uit het plangebied van het GRUP Maleizen betreft.

38. In haar laatste memorie erkent de verzoekende partij dat het derde bestreden besluit een niet voor de Raad van State aanvechtbare rechtshandeling zou zijn indien de gemeenteraad artikel 2.2.14, §§ 5 en 6, VCRO correct zou hebben toegepast.

Beoordeling

39. In het eerste bestreden “besluit” onthoudt de toezichhoudende overheid zich ervan om, in het raam van het facultatief, algemeen administratief toezicht op te treden. Zoals de Raad van State onder meer in de arresten nr. 194.084 van 11 juni 2009 en nr. 235.072 van 14 juni 2016 heeft geoordeeld, is de onthouding om gebruik te maken van de facultatieve bevoegdheid tot uitoefening van het algemeen administratief toezicht geen voor vernietiging vatbare handeling in de zin van artikel 14, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat de gemeente Overijse, in afwachting van de beslissing van de gouverneur, het GRUP Maleizen nog niet ter goedkeuring aan de deputatie heeft overgemaakt.

De exceptie van de verwerende partijen is gegrond. Het beroep is niet ontvankelijk in de mate dat het gericht is tegen de eerste bestreden beslissing.

40. In het tweede en het derde bestreden besluit beslissen het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad van de gemeente Overijse om niet met de verzoekende partij en wel met twee andere eigenaars binnen de deelruimte centrum van het GRUP Maleizen een overeenkomst af te sluiten. Gelet op de op grond van de hiervoor vastgestelde onwettigheid uit te spreken nietigverklaring, zijn die besluiten niet (meer) griefhoudend voor de verzoekende partij, zodat zij hoe dan ook geen belang heeft bij de bestrijding ervan.

41. Het beroep in de zaak *sub I* is onontvankelijk.

VI. Kosten

42. In de concrete omstandigheden past het om in de zaak *sub I* de kosten van het beroep, inbegrepen een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten behoeve van de verzoekende partij, ten laste van de gemeente Overijse te leggen en om in de zaak *sub II* de kosten van het beroep tot nietigverklaring, inbegrepen een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten behoeve van de verzoekende partij, ten laste van de gemeente Overijse en de provincie Vlaams-Brabant te leggen.

Terecht echter vraagt de eerste verwerende partij in de zaak *sub I* om de verzoekende partij tot een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro lastens haar te veroordelen. De eerste verwerende partij in de zaak *sub I* dient ten aanzien van de verzoekende partij immers als de in het gelijk gestelde partij te worden beschouwd.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt:

- a. het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Overijse van 16 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “nr. 06 Maleizen” en
 - b. het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 maart 2015 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “nr. 06 Maleizen” van de gemeente Overijse,
- in zoverre daarbij besloten wordt tot de uitsluiting van de blauw omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften en de blauw omrande delen van het bestemmingsplan en in zoverre de besluiten betrekking hebben op de deelruimte “centrum”, dit is het gedeelte van aan de uiterst noordoostelijke grenslijn van de “perimeter RUP” (art. 25) tot aan de “zone voor nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - kerk” (art. 11) en de naastliggende zones “voor wonen centrum” (art. 7) en zone met “overdruk voor de oude begraafplaats” (art. 18).

De Raad van State verwerpt de beroepen voor het overige.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als de gedeeltelijk vernietigde besluiten.

3. In de zaak *sub I* wordt de tweede verwerende partij verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

In dezelfde zaak wordt de verzoekende partij veroordeeld tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan het Vlaamse Gewest.

In de zaak *sub II* worden de verwerende partijen, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien mei 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust