

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 243.167 van 7 december 2018
in de zaak A. 219.128/X-16.608.**

In zake : Claude DE WINTER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Karolien Beké en Lukas Dedecker
kantoor houdend te 9000 Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE HOEILAART
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Sven Vernailen en Joris Geens
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen
3. het VLAAMSE GEWEST

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 april 2016, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 16 december 2015 van de gemeenteraad van de gemeente Hoeilaart houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kern”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 240.883 van 2 maart 2018 is het debat heropend en is de behandeling van het beroep uitgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 oktober 2018.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

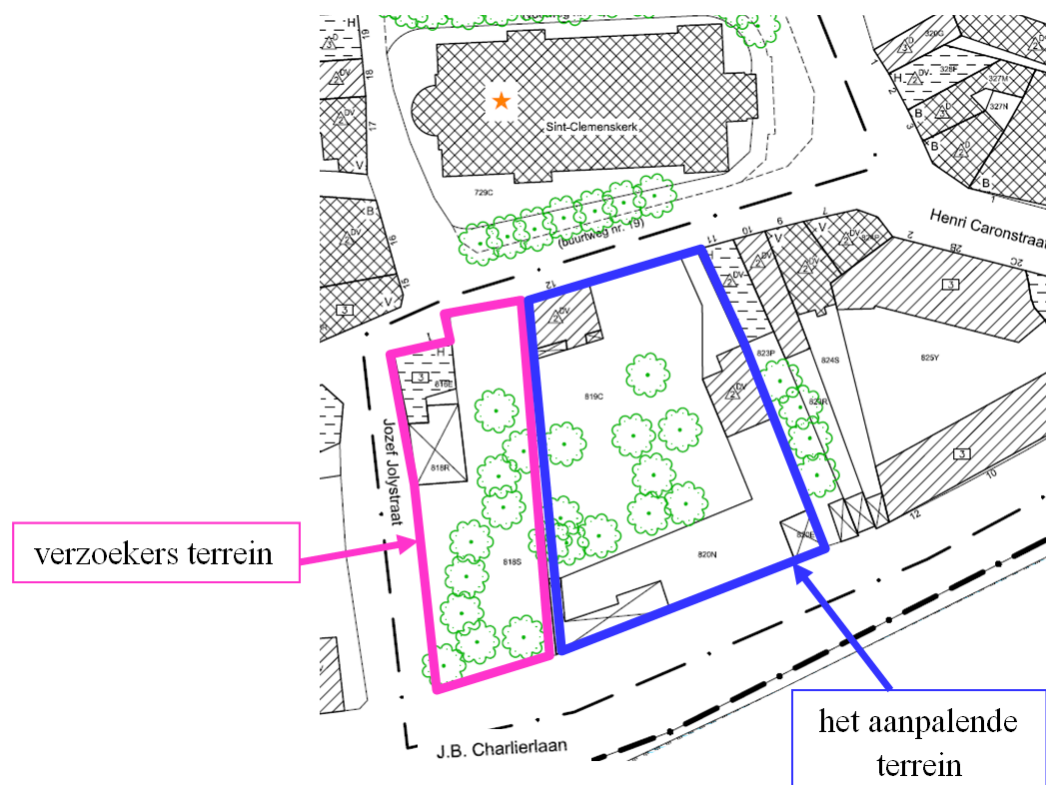
Advocaat Robin Verbeke, die *loco* advocaat Karolien Beké verschijnt voor verzoeker, advocaat Elisabeth Hannequart, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Michel van Dievoet, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele 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

3.1. Verzoeker is eigenaar van een terrein op de hoek van de Joseph Jolystraat en de Jean-Baptiste Charlierlaan te Hoeilaart (hierna: verzoekers terrein). In de noordwestelijke hoek van verzoekers terrein bevindt zich een handelspand en een woning, waarin verzoeker woont. Aan de oostgrens van verzoekers terrein paalt een terrein waarop zich in de noordwestelijke hoek, evenals langs de oost- en zuidzijde bebouwing bevindt (hierna: het aanpalende terrein). Ter verduidelijking is hierna een grafisch plan opgenomen waarop voornoemde terreinen zijn aangeduid.



3.2. Het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bestemt verzoekers terrein tot woongebied. Overeenkomstig het op 19 juli 1984 goedgekeurde algemeen plan van aanleg van de gemeente Hoeilaart ligt dit terrein in de “kern van de bebouwde kom”.

3.3. Verzoekers terrein vormt, samen met het aanpalende terrein, een “projectgebied” van het bij ministerieel besluit van 11 mei 2010 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Dorpskern”, waarvoor volgend voorschrift geldt:

“Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een zone voor projectgebied dient een ontwikkelingsplan (grafisch en tekstueel) gevoegd voor het geheel van de gronden binnen de perimeter van het projectgebied”.

4. In 2013 neemt de gemeente Hoeilaart het initiatief om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) “Kern” op te maken.

5. Op basis van de screeningsnota en de uitgebrachte adviezen concludeert de dienst Milieueffectrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer) op 19 september 2013 “dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is”.
6. Op 12 januari 2015 wordt een plenaire vergadering gehouden omtrent een voorontwerp van gemeentelijk RUP “Kern”.
7. Op 23 maart 2015 stelt de gemeenteraad van de gemeente Hoeilaart het ontwerp van gemeentelijk RUP “Kern” voorlopig vast.
8. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 mei 2015 tot 2 juli 2015, wordt een advies uitgebracht door de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant en worden 15 bezwaren ingediend, waaronder door verzoeker.

In zijn bezwaarschrift schrijft verzoeker:

“Zoals u weet, is het [projectgebied] A samengesteld uit [terreinen] die tot 2 verschillende eigenaars behoren. Naast mijn perceel ligt er immers een terrein dat eigendom is van de Kerk en waarop lokalen van de Kerkfabriek gelegen zijn.

De verplichting om voorafgaandelijk aan elke stedenbouwkundige aanvraag met de eigenaar van het naburige perceel (die bovendien een openbaar bestuur is), een akkoord te sluiten omtrent een geheel ontwikkelingsplan, is helemaal niet werkbaar.

Indien de voorschriften van het ontwerp GRUP ongewijzigd zouden blijven, zou de essentie van mijn eigendomsrecht, namelijk het recht om te bouwen, volledig afhankelijk gesteld worden van de subjectieve en persoonlijke wil van een derde, namelijk de naburige eigenaar die zijn akkoord omtrent het ontwikkelingsplan dient te geven.

Een dergelijke ernstige beperking van het eigendomsrecht is niet wettelijk toegelaten en onevenredig met de doelstelling van goede ruimtelijke ordening van de Gemeente Hoeilaart.

De band van afhankelijkheid die het ontwerp GRUP zou doen ontstaan tussen mij en de eigenaar van de naburige percelen in het [projectgebied] A (die eigenlijk totaal andere visies inzake goede ruimtelijke ordening hebben en die verschillende intenties hebben m.b.t. de waardering van hun terrein), heeft zeer perverse gevolgen aangezien één enkele eigenaar in het [projectgebied] A de ontwikkeling van een vastgoedproject op een ander

perceel binnen het [projectgebied] A, om welke reden dan ook, volledig kan blokkeren bij weigering van akkoord omtrent het ontwikkelingsplan.

[...]

De verplichting tot samenwerking is [...] een organisatie van een gedwongen mede-eigendom die in strijd is met de artikelen 815 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

[...]

Tenslotte komt het ons voor dat de contractsdwang met de Kerkfabriek volkomen overbodig is.

Onder punt 7.2. van het ontwerp RUP zijn schetsen gevoegd die als voorbeeld moeten dienen voor de projectgebieden.

Op blz. 51/77 van de tekst komt bovenaan een schetsontwerp voor hoe het projectgebied A moet uitgewerkt worden.

Dit ontwerp is duidelijk en draagt onze goedkeuring weg omdat het een invulling van de ruimte toelaat zonder contractsdruk vanwege de Kerkfabriek.

Voor zover wij op de schets kunnen raden stemmen de voorziene inplantingen overeen met de eigendomsgrenzen.

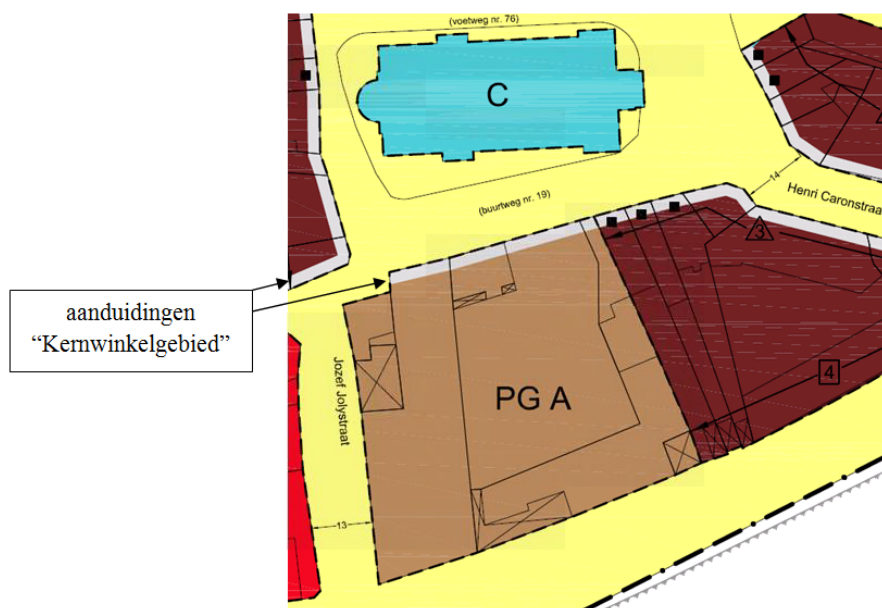
[...]”.

9. Op 15 september 2015 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) de bezwaren.

10.1. Op 16 december 2015 stelt de gemeenteraad van de gemeente Hoeilaart het gemeentelijk RUP “Kern” definitief vast. Dit is het bestreden besluit, waarvan melding wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 7 maart 2016.

10.2. Verzoekers terrein wordt, samen met het aanpalende terrein, bestemd tot “Projectgebied A” (artikel 5.2), met de aanduiding “Kernwinkelgebied” (artikel 6) langs een deel van de noordzijde van het projectgebied.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel van het bij het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP horende grafisch plan.



10.3. Voor verzoekers terrein gelden onder meer volgende voorschriften:

“Artikel 5. Projectgebieden
Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
Het plan volgens totaalconcept is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project. Het plan geeft aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in het bouwblok waarbinnen het project zich situeert. De kwaliteit van het project als geheel en als onderdeel van de	<p>5.1. Algemeen</p> <p>5.1.1 Ontwikkelingsplan</p> <p>Voor elk projectgebied moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld. Dit ontwikkelingsplan wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van het aangeduide projectgebied, als een totaalconcept. Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering. Het ontwikkelingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van</p>

<p>gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te worden. Het plan moet duidelijk aangeven op welke manier kwaliteitsvolle pleinwanden gecreëerd worden, hoe groenelementen het gebied structureren, op welke manier de publieke ruimte gekaderd wordt binnen het project en in het netwerk van groen en langzame verbindingen</p>	<p>de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de projectzone. Het ontwikkelingsplan moet duidelijkheid verschaffen over een eventuele fasering. Bij niet-realisatie van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven. Bij het uitvoeren van een tweede fase kan een nieuw ontwikkelingsplan worden opgemaakt indien er wordt afgeweken van het eerste. Dit plan dient voor het resterende gebied vergelijkbare garanties te bieden als het oorspronkelijk plan. Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP. Het plan volgens totaalconcept dient te worden opgemaakt ten laste van de vergunningsaanvrager.</p> <p>5.1.2 Parkeervoorzieningen</p> <p>Parkeren voor bewoners dient binnen de bouwvolumes of (half)ondergronds georganiseerd te worden. Bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten.</p> <p>Indien er meerdere gebouwen gerealiseerd worden is het verbinden van de ondergrondse parkings toegestaan. Er moet gebruik worden gemaakt van het reliëf om half-ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. Deze moeten een ingang hebben die aansluit op het maaiveld van het openbaar domein. Per wooneenheid dient minimaal 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op eigen terrein al dan niet binnen of onder de bebouwing. Er dienen eveneens minimaal 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid voorzien te worden. Het ontwikkelingsplan kan in open lucht voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor een beperkte parkeerruimte, enkel bestemd voor bezoekersparkeren a rato van 1 parkeerplaats per 4 wooneenheden.</p>
<p>Bij sterk hellende kavels dient het maaiveldniveau vastgelegd te worden volgens het gemiddelde niveau tussen het hoogste en laagste punt binnen de bebouwbare oppervlakte. De eerste bouwlaag vanaf het gemiddelde maaiveldniveau wordt</p>	<p>[...]</p> <p>5.1.3 Terrassen/buitenruimte</p> <p>Bij elke wooneenheid moet verplicht een in pandige of uit pandige buitenruimte van minimaal 7m² worden voorzien. De inplanting van de buitenruimtes moet zodanig worden voorzien zodat de privacy van de omwonenden steeds wordt verzekerd.</p> <p>5.1.4 Gabarit</p> <p>Algemeen</p> <p>- Bij gebouwen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als gelijkvloerse verdieping beschouwd: de laag die aan het hoogst gelegen maaiveldniveau over de volledige hoogte</p>

<p>bijgevolg beschouwd als de gelijkvloerse verdieping. Er moet steeds een evenwicht gezocht worden tussen uitgravingen en aanhogingen om tot een minimaal grondverzet te komen. Algemeen dienen de gebouwen in het karakteristieke hellende terrein te worden ingeplant, eerder dan dat het terrein sterk zou moeten worden aangepast in functie van het gewenst gebouw.</p>	<p>over natuurlijk daglicht beschikt en die qua afgewerkt vloerpeil het dichtste aansluit bij het hoogste natuurlijk maaiveldniveau. Het aantal woonlagen wordt geteld vanaf deze gelijkvloerse verdieping.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient steeds een harmonieuze overgang te worden voorzien tussen bestaande gebouwen binnen of aan de rand van het projectgebied met verschillend aantal bouwlagen of verschillende dakvorm. - Het aantal bouwlagen is gelijk aan het aantal functionele lagen. Indien andere functies dan wonen in één of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen verminderd. - (Half)Ondergrondse verdiepingen in functie van het inrichten van parkeerplaatsen of bergruimte zijn toegelaten doch worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.
	<p>5.2. Projectgebied A (Hoek J. Jolystraat – Kerkstraat – J.B. Charlierlaan)</p> <p>5.2.1 Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen in eengezinswoningen of meergezinswoningen <p>Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - winkelhuizen en verzorgende bedrijven, kleinschalige winkels, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen alleen op de gelijkvloerse verdieping <p>5.2.2 Inrichting</p> <p>Kencijfers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale B/T: 0,5 - Maximale V/T: 1,5 - Minimale G/T: 0,3 <p>Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om maximaal te bouwen op de bestemmingsgrenzen om het binnengebied maximaal te vrijwaren. - Tussen vrijstaande bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden. Er dient maximaal aangesloten te worden op de bestaande blinde gevels in het projectgebied. De blinde gevels op de grens met de zone voor wonen in de kern dienen verplicht te worden afgebouwd. <p>Volume</p> <p>Bouwlagen / bouwhoogte</p> <p>* Bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal: 3 volwaardige bouwlagen. Een vierde

<p>De oppervlaktes van terrassen en verhardingen in de onbebouwde ruimte moeten samen met alle bebouwde en overdekte oppervlaktes worden</p>	<p>bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 4de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht. - Woningen ingeplant in een helling mogen gebruik maken van het reliëf voor de inrichting van een (half)ondergrondse garage. De toegang tot de garage moet op maaiveldniveau van de straat liggen. - Ondergrondse verdiepingen evenals half-ondergrondse garages worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen. <p>* Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte onder kroonlijst of rand afgewerkt dakprofiel in geval van plat dak wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen: <ul style="list-style-type: none"> 2 bouwlagen: max. 7 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping 3 bouwlagen: max. 10 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping 4 bouwlagen: max. 13 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping <p>Bouwdiepte De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m.</p> <p>Daken</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij. - Maximale dakhelling 45° - Maximale nokhoogte : <ul style="list-style-type: none"> 2 bouwlagen: 14,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping 3 bouwlagen: 17,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping 4 bouwlagen: 20,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping <p>Gevelopbouw Uitsprongen uit de gevelvlakken voor erkers of balkons zijn toegestaan over maximaal 1/3de van de gevellengte. De maximale uitsprong bedraagt 1 m. Uitsprongen zijn uitsluitend toegestaan vanaf de eerste verdieping. De uitsprongen dienen eveneens een minimale afstand van 1m t.o.v. de scheimuur te respecteren.</p> <p>5.2.3 Onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. Het natuurlijke reliëf moet maximaal worden gerespecteerd. De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen laag- en hoogstammig groen, struiken en heesters. Er mogen levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, worden aangebracht in</p>
--	--

opgeteld en mogen het minimaal opgelegde groenpercentage van de G/T index niet overschrijden	functie van de privacy van de bewoners. De hoogte van de hagen en draadafsluitingen bedraagt maximaal 1,8m. Aansluitend op de gelijkvloerse woonverdieping mogen private terrassen/tuinen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing) evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/Tindex voor het geheel van de projectzone. [...]
Artikel 6. Kernwinkelgebied	
Gebiedscategorie: overdruk	
VERORDENENDE BEPALINGEN	
<p>6.1. Bestemming</p> <p>De zones van het kernwinkelgebied zijn aangeduid als overdruk op het grafisch plan. Binnen deze zones gelden volgende bijkomende bestemmingen aanvullend bij de bestaande toegelaten bestemmingen in de onderliggende grondkleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - winkelhuizen en verzorgende bedrijven, kleinschalige winkels, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen. - Niet hinderlijke kleinschalige ambachten en kmo's 	
<p>6.2. Inrichting</p> <p>In het kernwinkelgebied dienen bestaande handelsruimten op het gelijkvloerse verdieping behouden te blijven. Deze mogen niet worden omgevormd tot wonen. Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw dient verplicht op de gelijkvloerse verdieping een handelspand te worden ingericht. Bij renovatie of verbouwingen van een handelspand dient er verplicht op de gelijkvloerse verdieping opnieuw een handelspand te worden ingericht. Een uitzondering wordt gemaakt voor een eigenaar/uitbater in een eengezinswoning met handelsruimte. Bij stopzetting van de activiteit mag de eengezinswoning integraal voor wonen worden benut. Bestaande eengezinswoningen zonder handelsfunctie mogen worden verbouwd en herbouwd zonder verplichting van het inrichten tot handelspand. Indien de voorschriften van het kernwinkelgebied in strijd zijn met de voorschriften uit art 4 'woongebieden', hebben de voorschriften van kernwinkelgebied voorrang op de bepalingen van het art. 4 'woongebieden'.</p> <p>6.2.1 Bouwdiepte van de handelsruimte(s)</p> <p>Handelsruimtes hebben een maximale bouwdiepte van 25m. Handelsruimtes die via verschillende gevels grenzen aan de openbare ruimte mogen hierin verschillende toegangen en etalages naar de winkelruimte aanbrengen. Handelsruimtes ingericht op percelen van minder dan 25m mogen op de gelijkvloerse verdieping tot aan de achterste perceelsgrens de handelsruimte inrichten. De handelsruimtes hebben een maximale oppervlakte van 1000 m².</p> <p>6.2.2 Parkeren</p> <p>Indien mogelijk mag er achter de handelspanden worden geparkeerd. Hiertoe is het toegelaten om in het gevelvlak een opening te voorzien om de achterliggende parking te bereiken.</p>	

”

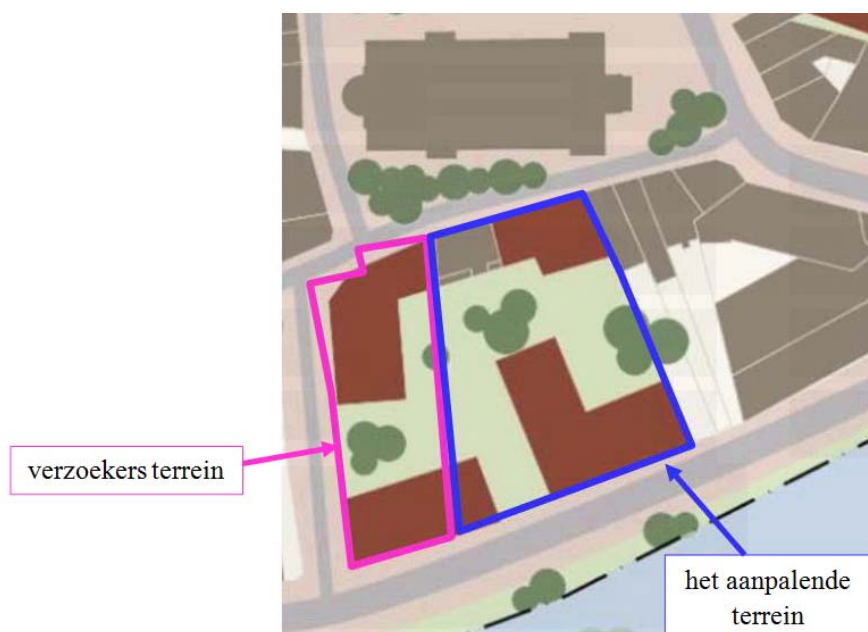
10.4. Onder punt 7.1. van de toelichtingsnota bij het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP is over het “Projectgebied A” het volgende vermeld:

“Projectgebied Hoek J. Jolystraat/J.B.Charlierlaan

Een andere strategische ontwikkelingszone is gelegen tussen het Gemeenteplein en de J.B. Charlierlaan. Deze plek heeft potenties om uit te groeien tot een woonproject met strategisch gelegen handelsruimte binnen het hart van de gemeente. In het schetsontwerp wordt een inrichting aangegeven met veel nadruk gelegd op het combineren van wonen en groen.

Parkeeroplossingen voor bijkomende woongelegenheden en voor potentiële handelszaken moeten in deze zone (half)ondergronds worden opgelost. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van het grote niveauverschil tussen het Gemeenteplein en de J.B. Charlierlaan.”

In de toelichtingnota is bij het hiervoor aangehaalde citaat het onderstaande “schetsontwerp” afgebeeld, waarop – ter verduidelijking – bij benadering de grenzen van verzoekers terrein en het aanpalende terrein zijn aangeduid.



IV. Onderzoek van de middelen

A. Het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11.1. In het eerste middel voert verzoeker de schending aan van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de

rechten van de mens (hierna: het Eerste Aanvullend Protocol), artikel 16 van de Grondwet, artikel 17 van het Europees Handvest Grondrechten en de artikelen 544 en 815 van het Burgerlijk Wetboek, evenals van het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsook van het onpartijdigheidsbeginsel.

11.2. Volgens verzoeker brengt de noodzaak om voor het geheel van het “Projectgebied A” één gezamenlijk ontwikkelingsplan op te maken mee dat zijn eigendom “volkomen geblokkeerd” wordt. Verzoeker heeft geen enkele zekerheid over wat hij op zijn terrein zal kunnen bouwen daar hij volledig afhankelijk wordt gemaakt van de intenties van de eigenaar van het aanpalende terrein, dit is de kerkfabriek. De verplichting voor de eigenaars om zich binnen het projectgebied te verstaan omtrent de ordening van dit gebied voert als het ware een vorm van mede-eigendom in. Verzoeker benadrukt dat hij gedwongen wordt om samen te werken met de kerkfabriek die doelstellingen nastreeft die geenszins verzoenbaar zijn met zijn private belangen. In feite wordt verzoeker “onder rechtstreekse voogdij” van de gemeente Hoeilaart geplaatst, die immers de kerkfabriek onder haar rechtstreekse gezag heeft. Zodoende weet verzoeker niet eens of hij ooit de mogelijkheid zal hebben om zijn terrein te ontwikkelen, “omdat in deze een factor - zijnde een andere eigenaar - meespeelt waarop [hij] geen enkele vat heeft”.

Verzoeker voert verder aan dat de concrete invulling van het “Projectgebied A” moet gebeuren in het door de eigenaars op te maken ontwikkelingsplan. Aldus wordt de beslissing doorgeschoven van de gemeenteraad naar het vergunningverlenend college van burgemeester en schepenen. Ook de fasering van een project in het “Projectgebied A” is bijzonder onduidelijk geregeld en wordt zonder meer overgelaten aan het op te maken ontwikkelingsplan.

11.3. In een laatste middelonderdeel bekritiseert verzoeker het feit dat de Gecoro er, ter weerlegging van zijn bezwaarschrift, op gewezen heeft dat in

het “Projectgebied A” parkeren ten behoeve van het handelscentrum mogelijk is. Aldus heeft de Gecoro een voorschrift toegevoegd dat noch in de voorschriften van het gemeentelijk RUP, noch in het daarbij horende grafische plan terug te vinden is.

12. In zijn memorie van wederantwoord beantwoordt verzoeker de stelling die de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord heeft ingenomen dat het ontwikkelingsplan slechts een informatief document is dat door een individuele eigenaar opgesteld kan worden en waarvoor dus geen gezamenlijk akkoord van de eigenaars in het projectgebied vereist is. Volgens verzoeker vindt die stelling geen enkele steun in de tekst van de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP.

13. In zijn laatste memorie verduidelijkt verzoeker dat hij een concreet project heeft voor de ontwikkeling van het “Projectgebied A”, waarvoor hij een aanvraag wil indienen bij de verwerende partij (hierna: verzoekers project). Verzoekers project herneemt het in de toelichtingsnota opgenomen “schetsontwerp” (randnr. 10.4) en respecteert – zowel ten opzichte van verzoekers terrein als ten opzichte van het gehele projectgebied – de door de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP opgelegde verhoudingen tussen, enerzijds, de bebouwde oppervlakte, de totale vloeroppervlakte en de groenoppervlakte en, anderzijds, de terreinoppervlakte.

In de laatste memorie benadrukt verzoeker zijn vrees dat zijn project geen slaagkansen heeft omdat de vergunningverlenende overheid in het verleden – op grond van het BPA – zijn aanvragen geweigerd heeft met het argument dat er geen akkoord was van de eigenaar van het aanpalende terrein. Verder is het een belangrijke handicap dat die eigenaar de kerkfabriek is. Het is immers de verwerende partij die de rekeningen van de kerkfabriek moet goedkeuren en de eventuele tekorten moet bijpassen.

Beoordeling

14. Wat betreft het laatste middelonderdeel (randr. 11.3) merkt de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord terecht op dat verzoeker er aan voorbij is gegaan dat binnen het “Projectgebied A” een overdruk als “kernwinkelgebied” voorzien is, waarvoor artikel 6.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften voorziet dat er achter de handelspanden kan worden geparkeerd. De Gecoro heeft dus, ter weerlegging van verzoekers bezwaarschrift, verwezen naar de opgelegde voorschriften en daar – anders dan verzoeker voorhoudt – niets aan toegevoegd.

15.1. Voor het overige is het uitgangspunt van het middel dat het bestreden gemeentelijk RUP een gezamenlijk akkoord van alle eigenaars binnen “Projectgebied A” over het ontwikkelingsplan van dit gebied zou vereisen.

15.2. Bij de “toelichtende bepalingen” van het voor het “Projectgebied A” geldende artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt het ontwikkelingsplan expliciet aangemerkt als een “toelichtend document”. Dat het gaat om een louter informatief document dat een individuele eigenaar bij de aanvraag voor zijn terrein moet voegen, zonder dat een instemming van de eigenaars van andere terreinen binnen het projectgebied moet voorliggen, blijkt verder – zoals de Gecoro in antwoord op verzoekers bezwaarschrift heeft opgemerkt – uit de in artikel 5.1.1 opgenomen regeling over de gefaseerde ontwikkeling. Concreet zal wanneer verzoeker voor de realisatie van zijn project een vergunning verkrijgt de ontwikkeling op het aanpalende terrein aanzien moeten worden als een “tweede fase” in de zin van artikel 5.1.1, zodat de eigenaar van het laatstgenoemde terrein “een nieuw ontwikkelingsplan [kan opmaken] indien er wordt afgeweken van het eerste”.

Zoals de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord stelt kan het ontwikkelingsplan eenzijdig door een individuele vergunningsaanvrager opgemaakt worden. Het strekt er enkel toe te informeren

over de visie van de aanvrager over de inpasbaarheid van de ontwikkeling op zijn terrein in de (gefaseerde) ontwikkeling van het globale projectgebied.

Het in artikel 15.1 genoemde uitgangspunt is bijgevolg onjuist.

15.3. Verder blijkt uit hetgeen verzoeker aanvoert niet waarom het voorschrift inzake de fasering of enig ander van de – zeer gedetailleerde – voorschriften rechtsonzeker zou zijn of een te grote vrijheid aan de vergunningverlenende overheid zou laten.

15.4. De conclusie is dat verzoeker er de Raad van State niet kan van overtuigen dat het bestreden gemeentelijk RUP strijdig zou zijn met artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol, volgens hetwelk het recht op ongestoord genot “op geen enkele wijze” het recht aantast dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met “het algemeen belang” of de aangevoerde rechtsregels anderszins zou schenden.

16. Wat de vrees betreft die verzoeker in zijn laatste memorie uitdrukt wijst de Raad van State erop dat ook een verwerpingsarrest gezag van gewijsde heeft, tussen de partijen. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot de onverbrekkelijk met het *dictum* verbonden motieven. Aldus zal, tussen de partijen, het gezag van gewijsde te dezen verbieden dat de verwerende partijen zich, in strijd met de vaststellingen gedaan in randnummer 15.2, gedragen alsof de voorschriften van het bestreden RUP vereisen dat een project voor de ontwikkeling van het “Projectgebied A” enkel vergund kan worden als er een gezamenlijk akkoord van alle betrokken eigenaars over het ontwikkelingsplan van het gebied voorligt.

17. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

18. In het tweede middel voert verzoeker de schending aan van artikel 2.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van artikel 258 van het gemeentedecreet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Verzoeker wijst er op dat hij zich bij het provinciebestuur van de provincie Vlaams-Brabant met brieven van 13 en 20 januari 2016 beklaagd heeft over het bestreden gemeentelijk RUP. Op 19 februari 2016 heeft de deputatie geantwoord dat de in dit RUP genomen opties niet strijdig zijn met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en zij daarom geen gebruik maakt van haar schorsingsrecht. Volgens verzoeker blijkt uit dit antwoord een volkomen onwettige beoordeling. Verzoeker concludeert dat “in de mate dat de Deputatie zelf aangeeft enkel te hebben getoetst aan het provinciaal ruimtelijk structuurplan, hieruit dient te volgen dat het bestreden RUP onwettig is”.

19. Verzoeker voert noch in zijn memorie van wederantwoord, noch in zijn laatste memorie nadere argumentatie aan.

Beoordeling

20. Het tweede middel blijkt gericht te zijn tegen het antwoord dat de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant op 19 februari 2016 aan verzoeker heeft gegeven. Zoals terecht in het auditorsverslag is opgemerkt, valt niet in te zien hoe de tegen dit antwoord van de deputatie gerichte kritiek het – overigens reeds meer dan twee maanden eerder genomen – bestreden besluit van de gemeenteraad zou kunnen vitiëren.

21. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Het derde middel

Standpunt van de partijen

22. Verzoeker roept in een derde middel de schending in van “artikel 4.2.9 DABM en artikel 4.2.5 DABM en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het onpartijdigheids- en het onafhankelijkheidsbeginsel”.

Verzoeker betoogt dat de diensten van de eerste verwerende partij niet én de screeningsnota én het gemeentelijk RUP mochten opmaken. Doordat dit in het onderhavige geval wel is gebeurd zijn onvermijdelijk de onpartijdigheids- en onafhankelijkheidsbeginselen geschonden.

Indien de Raad van State van oordeel zou zijn dat in onderhavig geval de tussenkomst van een erkend milieudeskundige niet vereist was, dient volgens verzoeker volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof gesteld te worden:

“Schendt artikel 4.2.5 DABM de artikelen 10 en 11 van de Grondwet daar waar artikel 4.2.9 DABM – in het raam van het opstellen van een plan-MER – de tussenkomst van een erkende MER-coördinator voorziet die geen belang mag hebben bij het voorgenomen plan of programma of de alternatieven, noch betrokken mag worden bij de latere uitvoering van het plan of programma en die zijn opdracht volledig onafhankelijk dient uit te voeren, terwijl artikel 4.2.5 DABM geenszins een dergelijke verplichting zou bevatten in het raam van het opstellen van een MER-screening en er als dusdanig geen enkele garantie op onafhankelijkheid wordt geboden?”.

23. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker dat het feit dat de dienst Mer een beslissing heeft genomen niet wegneemt dat het door de gemeente ingeschakelde studiebureau zich baseert op een zelf opgestelde screening.

Beoordeling

24. De artikelen 4.2.5 en 4.2.9 van het decreet van 5 april 1995 ‘houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid’ (hierna: DABM) verhinderen niet dat de eerste verwerende partij als initiatiefnemer van het gemeentelijk RUP ook de screeningsnota voor dit plan opmaakt.

25. De bevoegdheid om over een screeningsnota te oordelen en al dan niet tot de plan-MER-plicht te beslissen, komt toe aan de dienst Mer, een dienst van de Vlaamse overheid. Dit gebeurde *in casu* middels een besluit van de dienst Mer op 19 september 2013 (randnr. 5). Het stond aan de dienst Mer om in alle onafhankelijkheid en onpartijdigheid over de gebeurlijke ontoereikendheid van de screeningsnota te oordelen. Gelet hierop, wordt evenmin een schending van het onpartijdigheids- of onafhankelijkheidsbeginsel aangetoond.

26. De door verzoeker gesuggereerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof (randnr. 22), gaat uit van de premisse dat “geen enkele garantie op onafhankelijkheid wordt geboden”. Verzoeker gaat daarbij in zijn verzoekschrift evenwel volledig voorbij aan de voormelde beslissingsbevoegdheid van de dienst Mer van de Vlaamse overheid. Gelet daarop mist zijn prejudiciële vraag pertinentie en dient ze niet te worden gesteld.

27. Het derde middel wordt verworpen.

D. Het vierde middel

Uiteenzetting van het middel

28.1. In het vierde middel voert verzoeker de schending aan van “artikel 2 a en artikel 3 van de richtlijn 2001/42/EG van het Europese Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma’s[,], artikel 4.1.1, § 1, 4°, artikel 4.2.1 en artikel 4.2.3 DABM en van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering

van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, evenals van artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

28.2. Verzoeker wijst er op dat het bestreden gemeentelijk RUP bestemmingswijzigingen inhoudt. Volgens verzoeker is de impact op het milieu en de onmiddellijke omgeving van deze wijzigingen in de screeningsnota nergens onderzocht. Bovendien valt in de brief van de Vlaamse Milieumaatschappij van 9 augustus 2013 – ten aanzien van de projectgebieden – het volgende te lezen:

“Gezien de mogelijke significante impact van grootschalige bronbemalingen op de omgeving, adviseren we om in [...] de voorschriften van het RUP op te nemen dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarbij een grote ondergrondse constructie voorzien wordt, een bemalingsnota bij de aanvraag moet gevoegd worden”.

Gelet op het voormelde is het volgens verzoeker duidelijk dat de in het bestreden gemeentelijk RUP voorziene projecten een belangrijke invloed zullen hebben op het milieu en in het bijzonder op de waterhuishouding. Op welke wijze dit alles zal worden opgevangen diende op een gedetailleerde wijze in de screeningsnota te worden weergegeven. Dit is echter niet gebeurd en de hindereffecten die de nieuwe bestemmingsvoorschriften meebrengen zijn niet onderzocht.

Beoordeling

29. De mogelijke milieueffecten van het voorgenomen gemeentelijk RUP “Kern” zijn onderzocht in de screeningsnota die 85 bladzijden beslaat, waarvan zes over de watertoets handelen. Verzoeker laat na om in te gaan op de concrete inhoud van dit gedetailleerde onderzoek.

Wat meer bepaald de watertoets betreft, is het voornoemde onderzoek uitgemond in volgende voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP:

“1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Bij een herbouw of nieuwbouw dient hemelwaterafvoer verplicht aangesloten te worden op een oppervlaktewater of een RWA-afvoerleiding, en waar dat onmogelijk is, moet infiltratie ter plaatse.

1.3.3 Bemaling

Bij de inrichting van grote ondergrondse constructies (diepte van meer dan 5 m en lengte van meer dan 50 m) moet een bemalingsnota toegevoegd worden bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In deze nota dient de verwachte impact van de bemaling (invloedstraal, debiet) beschreven te worden alsook de voorziene maatregelen om de impact van de grondwaterverlaging te beperken.

1.3.4 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- ☐ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- ☐ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- ☐ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- ☐ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen

Onder waterdoorlatende of halfverharde materialen wordt begrepen; alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

1.4. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.”

Verzoeker gaat in zijn middel voorbij aan de concrete inhoud van deze voorschriften en meer bepaald aan het feit dat de suggestie van de Vlaamse Milieumaatschappij om voor bepaalde ondergrondse constructies een bemalingsnota op te leggen, daarin is overgenomen.

Het besluit is dat verzoeker niet aannemelijk maakt dat er bij het tot stand brengen van het bestreden gemeentelijk RUP onvoldoende onderzoek zou zijn gedaan naar, en onvoldoende rekening gehouden zou zijn met, de mogelijke milieueffecten en met name met de eventuele effecten op de waterhuishouding.

30. Het vierde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, en op een rechtsplegingsvergoeding ten belope van 700 euro voor de eerste verwerende partij en ten belope van 700 euro voor de tweede verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van
zeven december 2018, 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