

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 247.700 van 3 juni 2020
in de zaak A. 225.509/X-17.271**

In zake : de NV DE VAART INVEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Yves Loix en Nele Ansoms
 kantoor houdend te 2600 Berchem
 Borsbeeksebrug 26
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de STAD LEUVEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bert Beelen
 kantoor houdend te 3000 Leuven
 Justus Lipsiusstraat 24
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 juni 2018, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 26 februari 2018 van de gemeenteraad van de
stad Leuven houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan GGR - W2 'Aarschotsesteenweg 2, 3 en 4'.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

Met het akkoord van alle partijen is de zaak behandeld overeenkomstig artikel 3 van het koninklijk besluit nr. 12 van 21 april 2020 ‘met betrekking tot de verlenging van de termijnen van de rechtspleging voor de Raad van State en de schriftelijke behandeling van de zaken’.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een geschreven, met dit arrest eensluidend, advies neergelegd. Aansluitend is op 11 mei 2020 dit advies via elektronische weg ter kennis van de partijen gebracht, is het debat gesloten en is de zaak in beraad genomen.

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

III. Feiten

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van een aantal percelen, gelegen aan de Aarschotsesteenweg 32/34 en 38/48 te Leuven, kadastraal gekend afdeling 6, sectie D, nrs. 151/k6 en 151/g6.

3.2. De stad Leuven besluit tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) dat de bijzondere plannen van aanleg (hierna: BPA) Aarschotsesteenweg 2, 3 en 4 zal vervangen. De doelstelling is volgens de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP drievoudig:

“1. Het verhogen van de invullingsmogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Dat houdt in het toevoegen van recreatie als nevenbestemming, het verankeren van mogelijkheden rond logistiek, opslag en stadsdistributie, het verbeteren van de groeninrichting, en het versterken van de focus op duurzaamheid, circulaire economie en hernieuwbare energie. Dat past in een ruimere visie voor de Vaartzone.

2. Het scheppen van bijkomende ruimte voor plaatsgebonden bedrijvigheid, via het schrappen van de bestemming ‘grootschalige

kleinhandel' (in huidige BPA's is dat een hoofdbestemming). Daarmee kan tevens de mogelijke verkeersoverlast op de Aarschotsesteenweg worden beperkt en de ongewenste concurrentie met de handel in de binnenstad worden vermeden.

3. Het herstructureren van enkele in- en uitritten op de Aarschotsesteenweg, met het oog op vlottere logistieke bewegingen en minder hinder op het Artoisplein en de Vuurkruisenlaan. Het RUP benadrukt ook de nood om voor voetgangers en fietsers de oversteekbaarheid van de Aarschotsesteenweg te verbeteren.”

3.3. Op basis van het screeningsdossier van de verwerende partij en de uitgebrachte adviezen concludeert de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid op 10 oktober 2016 “dat het voorgenumen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is”.

3.4. Op 26 juni 2017 stelt de gemeenteraad van de stad Leuven het ontwerp van het gemeentelijk RUP GGR - W2 'Aarschotsesteenweg 2, 3 en 4' (hierna: het bestreden gemeentelijk RUP) voorlopig vast.

Het plangebied situeert zich in het noordelijk stadsdeel van Leuven, aan en rond de Aarschotsesteenweg. Het gebied beslaat ongeveer 33 ha en wordt in grote lijnen begrensd door de Leuvense Vaart (west), de Dijle (oost), de spoorlijn Leuven-Brussel (noord), de Dijledreef en percelen van AB Inbev (zuid). Blijkens de toelichtingsnota vertrekt het bestreden gemeentelijk RUP van bestaande gebiedskwaliteiten van het Vaartlandschap, zoals de lineaire groenstructuren, de industriële gebouwen die het karakter van de Vaartzone bepalen en het landschap van de Dijlevallei, en zet het bestreden gemeentelijk RUP in op het versterken van de groenstructuren, zowel in noord-zuidrichting als in oost-westrichting. Het bestreden gemeentelijk RUP creëert ook de mogelijkheid om op langere termijn specifieke blauwgroene structuren in het plangebied te integreren in een bovenlokaal fiets- en voetgangersnetwerk. Met het plan wordt ruimte gevrijwaard voor innovatieve en toekomstgerichte bedrijvigheid nabij het centrum van Leuven. Vertrekkende van de bestaande BPA's voorziet het bestreden gemeentelijk RUP in de uitvoering van het actuele gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Leuven (hierna: GRS), volgens

hetwelk het plangebied niet meer beschouwd wordt als zone voor grootschalige kleinhandel, ten voordele van andere vormen van economische bedrijvigheid waar de stad nood aan heeft.

3.5. De terreinen van de verzoekende partij worden volgens het voorontwerp van het bestreden gemeentelijk RUP herbestemd tot ‘zone voor gemengde functies (GF1)’ (artikel 3.1), met overdruk ‘zone voor dwarse groene linten’ (artikel 3.4).

3.6. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 27 juli 2017 tot en met 26 september 2017 wordt georganiseerd, brengt de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant een advies uit en worden vijf bezwaren ingediend, waaronder één door de verzoekende partij.

3.7. Op 5 december 2017 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Leuven (hierna: de Gecoro) de bezwaren en brengt zij een advies uit.

3.8. In zitting van 26 februari 2018 stelt de gemeenteraad van de stad Leuven het bestreden gemeentelijk RUP definitief vast.

3.9. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3.4 van het bestreden gemeentelijk RUP, van toepassing op verzoeksters percelen, luiden:

“3.4. Zone voor dwarse groene linten (overdruk)

3.4.1 Bestemming

In de overdrukzones aangeduid op het grafisch plan dienen groene en visuele verbindingen tot stand te komen. Binnen elke overdrukzone moet minstens één dwars groen lint gerealiseerd worden.

Aansluitend op artikel 2.2.6 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ressorteert deze bestemming onder de gebiedscategorie ‘Overig groen’.

3.4.2 Onbebouwde ruimte

- Zie algemene bepalingen

3.4.3 Inrichting

In de richting van het groene lint dienen hoogstammen lijnvormig te worden aangeplant als een bomenrij, met minstens 8 hoogstammen op 100 lopende meter. Aan weerszijden van de aslijn van het lint, dient een

vrij gabariet van minstens 12m breed en 3m hoog (bij volgroeide hoogstam) te worden aangehouden. Dit gabariet laat op termijn een eventuele verbinding toe voor langzaam verkeer van 3 meter breed, met aan weerszijden een groene structuur (telkens minimaal 4m breed) waarvan minstens één met een gracht (minimaal 1m breed) en eveneens minstens één met hoogstammen. De aanleg van eventuele verhardingen gebeurt in duurzame, indien mogelijk waterdoorlatende, materialen.

Binnen deze zones dienen de reeds aanwezige hoogstammen gevrijwaard te worden, en dienen de linten over de volledige lengte in langsrichting te worden uitgerust met grachten voor afwatering van hemelwater naar de Dijle. Indien de zone waarin het lint is gesitueerd volledig in het bezit is van eenzelfde eigenaar, kan één van de zijden ten opzichte van de aslijn van het lint aangelegd worden zonder gracht, op voorwaarde dat de gracht aan de andere zijde dan instaat voor een optimale afwatering.

De relatie met de bestaande groengehelen op het perceel, de toegankelijkheid en de eventuele vormen van gebruik, dienen omschreven te worden in de betreffende vergunningsaanvragen.

De aanleg van deze linten dient zo te gebeuren dat ze aansluiten met en geïntegreerd worden binnen de aangrenzende bestemmingen, in het bijzonder de Bufferzone aan de Dijle (cf. §3.5). Het dwars groen lint moet gemeten worden vanaf de taludinsteek naar de Dijle, zodanig dat gegarandeerd wordt dat de 5-meter erfdienstbaarheidszone gerespecteerd wordt. De hoogopgaande bomen moeten er met een tussenafstand van 10 meter aangeplant worden om onderhoud mogelijk te maken en het overig groen moet terugsnoeibaar zijn (bv. hakhout) in geval van noodzakelijke toegankelijkheid bij onderhoud.

De onderbegroeiing wordt in extensief maaibeheer genomen gelijkaardig aan het ecologisch maaibeheer op de vaartoever.

3.4.4 Bebouwing

In afwijking van de algemeen geldende bebouwingsindex van 70% per perceel of groep van percelen van dezelfde eigenaar, vermeld in §2.6, geldt dat de oppervlakte op gelijkgronds niveau binnen het perceel dewelke effectief benut wordt voor een dwars groen lint, kan worden omgezet ofwel in bijkomende bebouwbare oppervlakte binnen het perceel, ofwel in bijkomende vloeroppervlakte bovenop het maximaal aantal bouwlagen (cf. §2.6), begrensd tot 32m (bv. in geval het meer opportuun is de grondinname in de rest van het perceel te beperken). De reeds omgezette oppervlakte dient als groen lint benut te blijven. De vergunningverlenende overheid screent in functie daarvan de vorige vergunningen in het gebied.

Om effectief tot het dwars groen lint te behoren is er directe samenhang vereist met een continue doorsteek doorheen het volledige terrein van West naar Oost. Indien het dwars groen lint verdeeld wordt over verschillende eigenaars dient hiervoor bij een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag de wijze worden toegelicht waarop deze zal worden gerealiseerd, en dienen er dus concrete afspraken te worden aangetoond met de andere eigenaar(s) in functie van een evenredige verdeling.

3.4.5 Vergunningen

- Zie algemene bepalingen

3.4.6 Toegangen en doorgangen

De dwarse groene linten kunnen gekoppeld zijn aan een private of publieke toegang of doorgang.

3.4.7 Parkeervoorzieningen

Daar waar groene linten worden aangelegd, is binnen het vereiste gabariet (cf. §3.4.3) geen aanleg van parkeerplaatsen toegelaten.

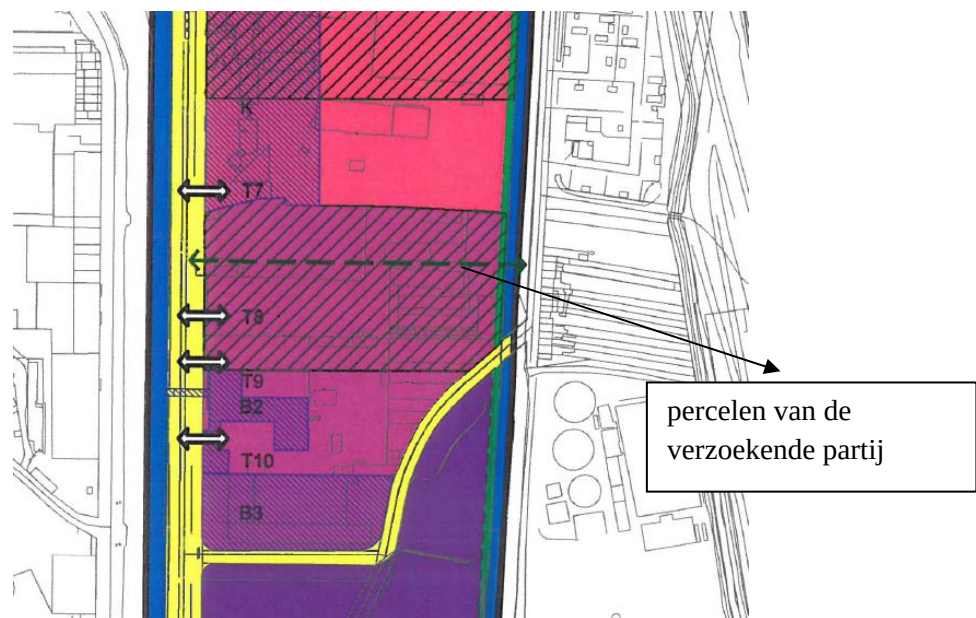
3.4.8 Veiligheidsvoorschriften

- Zie algemene bepalingen

3.4.9 Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden

De linten moeten aangelegd worden, ten laatste wanneer de vergunningsplichtige werken waar ze bijhoren worden gerealiseerd.”

Het grafische plan bij het bestreden gemeentelijk RUP voorziet de volgende aanduidingen ter hoogte van de percelen van de verzoekende partij:



De bij dit grafisch plan horende legende luidt:



IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4.1. De verzoekende partij doet in haar verzoekschrift, wat haar belang betreft, onder meer gelden dat het bestreden gemeentelijk RUP detailhandel op haar percelen niet langer toestaat, voor haar percelen “in een soort groene lijnverbinding” voorziet, en de ontwikkelingsvoorschriften van haar terrein beperkt.

4.2. De verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat zij zich, wat het belang van de verzoekende partij betreft, naar de wijsheid van de Raad van State gedraagt. Wel meent zij dat dit belang “sterk [moet] worden gerelativeerd”. Zij betoogt dat verzoeksters plannen om een detailhandelsconcept te realiseren louter hypothetisch zijn, dat het groene lint “naar keuze” op een plaats binnen de zone kan worden gerealiseerd, en dat de verzoekende partij geen beroep of bezwaar tegen het GRS heeft aangetekend.

4.3. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord dat zij voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van haar terrein vreest.

Beoordeling

5.1. De verzoekende partij is eigenaar van percelen die binnen het beheersingsgebied van het bestreden gemeentelijk RUP gelegen zijn. Daardoor alleen reeds doet zij in beginsel van het rechtens vereiste belang blijken. De verwerende partij stelt zich ter zake naar de wijsheid van de Raad van State te gedragen. Zij weerlegt met haar onder randnummer 4.2 vermelde betoog verzoeksters belang niet.

5.2. In zoverre verweersters kritiek op verzoeksters belang al als een ontvankelijkheidsexceptie kan begrepen worden, is zij ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

6.1. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 2.2.2, § 1, 2°, en 4.4.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), alsook van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij bekritiseert het feit dat artikel 2.9 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat in geval van renovatie de artikels onder §2.12 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn, terwijl deze artikels niet blijken te bestaan. Volgens verzoekster is het zodoende niet duidelijk met welke voorschriften in geval van renovatie rekening moet gehouden worden.

Daarnaast voert de verzoekende partij aan dat artikel 2.9 van de stedenbouwkundige voorschriften in strijd is met de zonevreemdheidsregels voorzien in artikel 4.4.10 VCRO. Artikel 2.9 bepaalt immers dat bij nieuwbouw

per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voldaan moet worden en dat alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijfssite vanaf de eerste bouwphase met de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP in overeenstemming moeten zijn. Het doorvoeren van verbouwingswerken, herbouw, dan wel het uitvoeren van zonevreemde uitbreidings- of aanpassingswerken, worden volgens haar dan ook uitgesloten.

6.2. De verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat het “correct [is] dat in de definitieve versie van het RUP een materiële vergissing is geslopen”, dat “het korte zinnetje met verwijzing [ongelukkigerwijze] over het hoofd [is] gezien en is [...] blijven staan”.

Beoordeling

7.1. De verzoekende partij acht artikel 2.9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP in strijd met de zonevreemde basisrechten van de VCRO.

7.2. Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt in verband met deze basisrechten:

“§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.”

7.3. Artikel 2.9 ‘Fasering en ontwikkelingsvoorwaarden’ van het bestreden gemeentelijk RUP luidt:

“De bebouwing en inrichting van een bedrijfssite die door eigendom, vruchtgebruik, pacht of functionele relatie als één geheel kan worden beschouwd, mag in fases gebeuren. Bij nieuwbouw moet per fase integraal aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften beantwoord worden. Alle huidige inrichtingen en bestemmingen binnen een bedrijfssite die als één geheel kan worden beschouwd, moeten vanaf de eerste bouwfase met de voorschriften van de betreffende bestemmingszone(s) in overeenstemming worden gebracht. Bij renovatie zijn de artikels onder §2.12 van toepassing.”

7.4. Uit het administratief dossier blijkt dat het volgende bezwaar tijdens het openbaar onderzoek werd aangevoerd:

“Volgens bezwaarindiener kan een RUP, krachtens art. 4.4.10, § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, slechts strengere voorwaarden dan deze van de basisrechten van afdeling 2 bepalen, voor zover deze betrekking hebben op de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. Indien het ontworpen stedenbouwkundig voorschrift van art. 2.12.1. en 2.12.2. (de ‘afwijkingen van de planvoorschriften’) de bedoeling hebben strengere beoordelingscriteria vast te leggen, stelt de bezwaarindiener vast dat dit geschiedt in strijd met art. 4.4.10, § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Tevens stelt bezwaarindiener dat de betreffende ontworpen voorschriften in strijd zijn met de art. 4.4.16, 4.4.17 en 4.4.18 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, nl. omdat het geldende bestemmingsvoorschrift precies wel een weigeringsgrond is volgens het ontwerp-RUP. Het gaat volgens bezwaarindiener niet op om omtrent ingewikkelde zaken zoals zonevreemde vergunningsregels een *ad hoc* stelsel uit te werken in een RUP, zonder enige toelichting, en zeker niet wanneer de overeenstemming met de decretale zonevreemde vergunningsregels niet blijkt.”

7.5. In antwoord hierop heeft de Gecoro de stad Leuven geadviseerd om de relevantie van het bezwaar juridisch uit te klaren en desgevallend in het plan te verduidelijken. De plannende overheid heeft in navolging van dit advies de artikelen 2.12.1 en 2.12.2 uit het bestreden gemeentelijk RUP geschrapt.

7.6. Gezien dit laatste, heeft de plannende overheid er duidelijk voor geopteerd om niet van de basisrechten van de VCRO af te wijken, hetgeen ook uitdrukkelijk uit artikel 2.11 van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt. Dit laatste bepaalt dat “[d]e bestemmingsvoorschriften van het RUP [...] geen afbreuk

[doen] aan de zonevreemde basisrechten volgens uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

7.7. De verwijzing naar §2.12 in de onder randnummer 7.3 geciteerde bepaling is zinledig, nu het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP geen dergelijke paragraaf bevat. Gelet op wat voorafgaat, moet met de verwerende partij aangenomen worden dat het louter om een materiële misslag gaat.

7.8. In de gegeven omstandigheden is er op grond van het besproken middel alleen reden om ten behoeve van de duidelijkheid in het rechtsverkeer de zin “Bij renovatie zijn de artikels onder §2.12 van toepassing.” in het stedenbouwkundig voorschrift 2.9 van het bestreden gemeentelijk RUP te vernietigen. Met de verwerende partij dient vastgesteld dat deze gedeeltelijke vernietiging de rest van het bestreden gemeentelijk RUP allerminst aantast.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

8. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO, alsook van het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids- en gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

8.1. In een *eerste middelonderdeel* betoogt de verzoekende partij dat artikel 3.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende duidelijk is. Deze bepaling voorziet dat in de zone voor gemengde functies enkel “plaatsgebonden bedrijvigheid” is toegestaan, terwijl deze term niet wordt verduidelijkt in de definities/begrippenlijst van het bestreden gemeentelijk RUP. Ook zijn de criteria die in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften zijn weergegeven volgens de verzoekende partij onduidelijk en is de toepassing ervan niet voorspelbaar.

8.2. In een *tweede middelonderdeel* werpt de verzoekende partij op dat, in zoverre aangenomen zou worden dat de term “plaatsgebonden bedrijvigheid” overeenkomstig de toelichting geïnterpreteerd moet worden, de daarin omschreven criteria met het redelijkheids- en gelijkheidsbeginsel in strijd zijn.

Dat, volgens de verzoekende partij, gelijke gevallen zonder redelijke verantwoording ongelijk behandeld zullen worden, staft zij in het verzoekschrift met de volgende twee voorbeelden. “[B]edrijven die voornamelijk Leuvense werknemers tewerkstellen, doch [geen] werknemers uit de knelpuntsectoren zoals [in de toelichting is] aangegeven”, zouden zich niet op het terrein mogen vestigen, ook al is er “een duidelijke band met de stad”. Hetzelfde geldt voor bedrijven waarvan de werknemers “niet in de meerderheid woonachtig zijn in Leuven maar in een naburige gemeente”. Ook zij zouden zich ter plaatse niet kunnen vestigen. De verzoekende partij is van oordeel dat het bestreden plan “het Leuvense belang”, en niet het algemeen belang, dient.

Beoordeling

9.1. In de beide middelonderdelen vertrekt de verzoekende partij van de premisse dat het begrip “plaatsgebonden bedrijvigheid” in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP niet wordt gedefinieerd, en bekritiseert zij de omschrijving ervan in de toelichting bij deze voorschriften. In het eerste middelonderdeel acht de verzoekende partij de omschrijving van het begrip “plaatsgebonden bedrijvigheid” in de toelichting onduidelijk. In haar tweede middelonderdeel acht zij deze omschrijving “niet enkel zeer onduidelijk [...], doch evenzeer in strijd [...] met het gelijkheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”.

9.2. Vastgesteld moet echter worden dat het begrip “plaatsgebonden bedrijvigheid”, anders dan de verzoekende partij in haar verzoekschrift voorhoudt, wel degelijk op verordenende wijze in de stedenbouwkundige

voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP, meer bepaald in artikel 2.2 (definities) ervan, is gedefinieerd. Deze definitie verschilt van de toelichting die bij artikel 3.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstrekt, en waarop de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift uitsluitend steunt. Zo maakt artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften geen melding van “werknemers uit knelpuntsectoren” zoals aangegeven in de toelichting en de uiteenzetting van verzoeksters middel. Evenmin vereist artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dat “de meerderheid” van de werknemers van een bedrijf “woonachtig in Leuven” is.

9.3. Gezien het voormelde gaan de beide middelonderdelen van een feitelijk onjuiste premisse uit. Dit volstaat om het middel in zijn geheel te verwerpen.

9.4. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO, alsook van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert aan dat artikel 3.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP bepaalt dat in de gearceerde zone op het grafisch plan minstens één dwars groen lint voorzien dient te worden, maar dat er geen concrete bepalingen worden opgenomen over de exacte locatie van het lint, noch over het ogenblik waarop het lint gerealiseerd dient te worden, noch over wie het lint dient te realiseren. Zodoende is het volgens de verzoekende partij onduidelijk hoe, wanneer en door wie het groene lint gerealiseerd moet worden en is het als eigenaar van een perceel in de gearceerde zone onmogelijk in te schatten welke concrete gevolgen het bestreden gemeentelijk RUP zal hebben.

Beoordeling

11.1. De verzoekende partij acht de onder randnummer 3.9 vermelde voorschriften voor haar perceel rechtsonzeker. Zij heeft een gelijkaardige kritiek reeds tijdens het openbaar onderzoek aangevoerd en de Gecoro heeft verzoeksters bezwaar als volgt beantwoord:

“De Gecoro acht het bezwaar niet gegrond. Eigenaars kunnen zelf bepalen waar in de zone een lint te realiseren volgens het voor hen meest wenselijke scenario. Bovendien is er de mogelijkheid om de oppervlakte die effectief ingenomen is door het groene lint te compenseren in bijkomende bebouwbare oppervlakte op het perceel en/of bijkomende bouwmogelijkheden in de hoogte.

Het bezwaar geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

[...]

De Gecoro acht het bezwaar niet gegrond.

Dit zijn normale gebruiksbeperkingen in het kader van de ruimtelijke planning, die geen *quasi*-onteigening uitmaken maar die ook als redelijke last bij een vergunning kunnen worden opgelegd. De stad heeft ook een compensatieregeling voorzien in het RUP zodat het niet enkel om lasten gaat.

De percelen zijn niet opgenomen in het register van planschade gezien de hoofdbestemmingscategorie niet wijzigt.

Zie ook behandeling van bezwaar 2.B.

Het bezwaar geeft geen aanleiding tot aanpassingen. Eventueel kan in het RUP [...] wel nog extra benadrukt worden waarom deze zones als strategisch worden beschouwd voor de aanleg van dwarse groene linten.

[...]

Het voorschrift biedt de mogelijkheid om de lasten evenredig te verdelen tussen de eigenaars die een perceel hebben binnen de overdrukzone. Het feit dat mogelijks de eigenaar die eerst een vergunning aanvraagt, geconfronteerd wordt met dit voorschrift, zonder dat de naburige eigenaar waarop een deel van de zone voor dwarse woonlinten is gelegen zich mee engageert, is geen abnormaal gegeven. De plannende overheid kan niet verplicht worden om zich te conformeren aan de perceelsgrenzen.

De Gecoro wijst erop dat het voorschrift niet enkel lasten genereert maar ook lusten; nl. de mogelijkheid om de oppervlakte die ingenomen is door het groene lint te compenseren in bebouwbare oppervlakte op het perceel en/of bijkomende bouwmogelijkheden in de hoogte.

Het betreft aldus geen onevenredige of onrechtvaardige bezwaring van het perceel, maar een randvoorwaarde die de overheid wil stellen aan eigenaars om daarmee maatschappelijke doelen te realiseren. Gezien het voorschrift enige flexibiliteit toelaat in de realisatie van deze doelen, kunnen eigenaars zelf bepalen hoe dat gebeurt volgens het voor hen meest wenselijke scenario. Dat kan voor eigenaars een stimulans betekenen om

een globaal scenario uit te werken voor gewenste ontwikkelingen op hun percelen, en dus niet *ad-hoc* te werk te gaan.
Het bezwaar geeft geen aanleiding tot aanpassingen.”

11.2. Luidens het te dezen toepasselijke artikel 2.2.5, § 1, VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan een grafisch plan en “de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer”. Het grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

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

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de betrokken belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

De aangehaalde bepaling en beginselen impliceren evenwel niet dat de overheid die een ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt, alle aspecten van de betrokken regeling op een precieze en gedetailleerde wijze moet regelen. Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert niet dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat.

11.3. In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de exacte locatie van het groene lint in de stedenbouwkundige voorschriften niet wordt bepaald, blijkt uit het advies van de Gecoro dat de indicatieve aanduiding ervan

de mogelijkheid aan de eigenaars wil bieden om hun terreinen volgens het voor hen meest wenselijke scenario in te richten.

11.4. Het feit dat de aanduiding op het grafische plan indicatief is, brengt nog niet met zich mee dat het bestreden gemeentelijk RUP met schending van de aangevoerde rechtsregels zou zijn genomen. Uit de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften voor de groene linten en het erbij horende grafisch plan (zie randnummer 3.9) blijkt voldoende duidelijk waar zij toepassing vinden en waar het groene lint minstens gerealiseerd dient te worden.

11.5. Dat de stedenbouwkundige voorschriften niet uitdrukkelijk het ogenblik bepalen waarop het lint gerealiseerd moet worden, betekent evenmin dat deze voorschriften rechtsonzeker zouden zijn. Het betoog in de laatste memorie van de verzoekende partij dat zij “dient te weten in welke gevallen [zij] de aanleg van het groene lint mee dient te voorzien, en in welke gevallen zulks niet moet”, doet niet anders besluiten. Vermits de stedenbouwkundige voorschriften voor verzoeksters percelen tot de aanleg van een groen lint verplichten, dient zij daar steeds, bij iedere omgevingsvergunningsaanvraag en handeling met betrekking tot haar percelen, rekening mee te houden.

11.6. Verder bestaat er evenmin onduidelijkheid over de vraag wie het lint dient te realiseren, gelet op de stedenbouwkundige voorschriften (randnummer 3.9) en het advies van de Gecoro (randnummer 11.1). Bovendien wordt in de stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk rekening gehouden met het geval waarin meerdere eigenaars bij de realisatie van het groene lint betrokken zijn:

“Indien het dwars groen lint verdeeld wordt over verschillende eigenaars dient hiervoor bij een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag de wijze worden toegelicht waarop deze zal worden gerealiseerd, en dienen er dus concrete afspraken te worden aangetoond met de andere eigenaar(s) in functie van een evenredige verdeling.” (randnummer 3.9)

De verzoekende partij gaat aan dit laatste in haar verzoekschrift voorbij.

11.7. Het middel is ongegrond.

VI. Kosten

12. Zoals hiervoor is gezien, is er reden om een zinsnede te vernietigen die de verwerende partij bij vergissing in de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP opnam. Dit volstaat om de verwerende partij als de in het ongelijk gestelde partij aan te merken en tot een rechtsplegingsvergoeding lastens de verzoekende partij te veroordelen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de zin “Bij renovatie zijn de artikels onder §2.12 van toepassing.” in het stedenbouwkundig voorschrift 2.9 van het bij besluit van 26 februari 2018 van de gemeenteraad van de stad Leuven definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGR - W2 ‘Aarschotsesteenweg 2, 3 en 4’.

De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 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 drie juni tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust