

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 247.760 van 10 juni 2020
in de zaak A. 223.661/X-17.057**

In zake : Karine NOTERMAN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Koenraad Maenhout
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Filip Williotstraat 30, bus 0102
 bij wie woonplaats wordt gekozen

 tegen :

 de STAD GERAARDSBERGEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Vekeman
 kantoor houdend te 9500 Geraardsbergen
 Pastorijstraat 19
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 oktober 2017, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Geraardsbergen van 23 mei 2017 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Pierrot T’Kindt heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 februari 2020.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Buket Karaca, die *loco* advocaat Koenraad Maenhout verschijnt voor verzoekster en advocaat Matthijs De Bruyn, die *loco* advocaat Veerle Vekeman verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Pierrot T'Kindt 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. Verzoekster woont te Zarlardinge, een deelgemeente van de stad Geraardsbergen, Korreelstraat 5, op een perceel waarvan zij eigenaar is (hierna: verzoeksters perceel). Verzoeksters woning is zonevreedemd daar haar perceel krachtens het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op ongeveer 400 meter van verzoeksters perceel mondt de Korreelstraat uit op de Brouwierstraat. Rond het kruispunt van deze twee straten bevinden zich meerdere woningen (hierna: de Brouwierwijk). Ter verduidelijking

volgt hierna een uittreksel uit de basiskaart van de website geopunt.be, waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



4. Op 14 juli 2015 wordt een plenaire vergadering gehouden over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) 'Zonevreemde woningen' van de stad Geraardsbergen.

5. Op 29 augustus 2016 stelt de gemeenteraad van de stad Geraardsbergen het ontwerp van gemeentelijk RUP voorlopig vast.

6. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 oktober tot 8 december 2016, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Verzoekster voert in haar bezwaarschrift aan dat haar woning ten onrechte niet werd opgenomen in de voor de Brouwierwijk voorziene zone voor woonconcentratie.

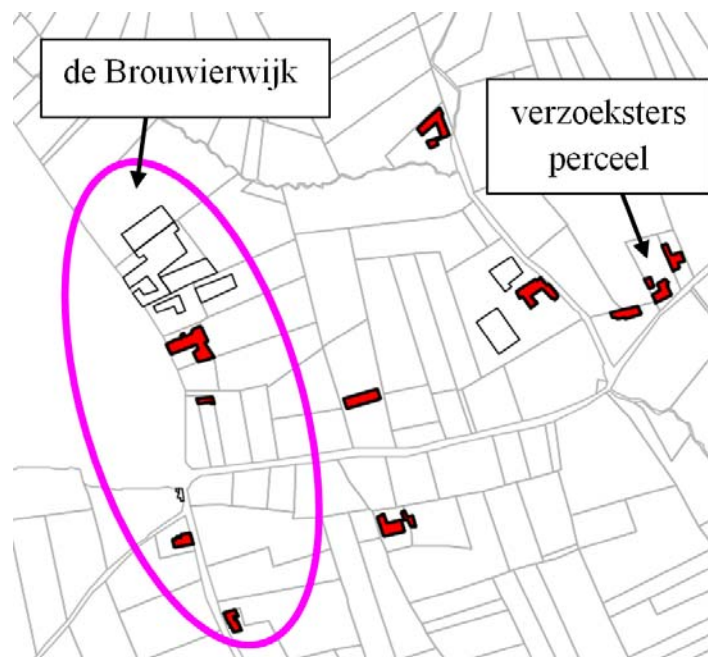
7. Op 7 februari 2017 behandelt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) de ingediende bezwaarschriften.

Over verzoeksters bezwaarschrift stelt de Gecoro:

“Er zijn voor [...] geïsoleerde zonevreemde woningen geen voorschriften in het RUP opgenomen. Voor deze woningen geldt de vigerende wetgeving inzake zonevreemde gebouwen”.

8.1. Bij besluit van 23 mei 2017 sluit de gemeenteraad van de stad Geraardsbergen zich aan bij het advies van de Gecoro en stelt hij het gemeentelijk RUP definitief vast.

8.2. Op het bij het bestreden gemeentelijk RUP horende grafische plan zijn alle zonevreemde woningen rood ingekleurd. Zoals blijkt uit het hierna opgenomen uittreksel van het grafisch plan – waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht – geldt dit onder meer voor de woning op verzoeksters perceel en de zonevreemde woningen in de Brouwierwijk. Voor geen ervan gelden specifieke stedenbouwkundige voorschriften.



IV. Het enige middel

Het aangevoerde middel

9.1. Het enige middel is genomen uit de schending van het

gelijkheidsbeginsel, artikel 2.2.18, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder andere het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht”.

9.2. Verzoekster zet uiteen dat, in weerwil van wat werd aangekondigd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de criteria om te bepalen welke woningen een woonconcentratie vormen onjuist zijn toegepast. In de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP is sprake van een woonconcentratie Brouwierwijk en er wordt een foto opgenomen waarop verzoeksters woning te zien is. Toch wordt deze woning ingekleurd als een geïsoleerde zonevreemde woning. Op basis van de aanduidingen op de in de toelichtingsnota opgenomen Ferriskaart maakt verzoeksters perceel deel uit van de woonconcentratie Brouwierwijk. De bestemming die uiteindelijk aan verzoeksters woning is gegeven stemt niet overeen met de toelichtingsnota. De locatie van verzoeksters perceel voldoet aan de parameters die werden gehanteerd om woonconcentraties af te bakenen. De Korreelstraat is immers voorzien van alle nutsvoorzieningen en er zijn geen redenen voorhanden om de woning van verzoekster anders te behandelen dan de woningen die in de Brouwierwijk zijn gelegen. Meer nog: de Korreelstraat is een betere weg dan de Brouwierstraat, die ook door een bos loopt, waar geen enkele verharding is voorzien. Het opnemen van verzoeksters woning als geïsoleerde zonevreemde woning berust volgens verzoekster aldus op kennelijk onjuiste feiten.

Verzoekster besluit dat er geen redenen voorhanden zijn om haar woning anders te behandelen dan de woningen die in de Brouwierwijk zijn gelegen. Haar woning had dus moeten worden opgenomen in de woonconcentratie Brouwierwijk.

10. In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat zij in het enige middel aanvoert dat niet redelijk verantwoord wordt waarom haar woning niet mee wordt opgenomen in de woonconcentratie Brouwierwijk.

11. In haar laatste memorie benadrukt verzoekster dat het bestreden

gemeentelijk RUP ruimere ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor de zonevreemde woningen in de woonconcentratie Brouwierwijk dan voor haar woning die als geïsoleerde zonevreemde woning onderworpen blijft aan de vigerende wetgeving.

Beoordeling

12. Het uitgangspunt van het enige middel is dat de woningen in de Brouwierwijk worden opgenomen in een woonconcentratie, waarvoor de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP ruimere ontwikkelingsmogelijkheden bieden dan voor verzoeksters woning.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat dit uitgangspunt onjuist is. Zowel de woningen in de Brouwierwijk als de woning op verzoeksters perceel zijn op het bij het bestreden gemeentelijk RUP horende grafisch plan immers ingekleurd als zonevreemde woningen, waarvoor – zoals de verwerende partij terecht opmerkt – de algemene wetgeving inzake zonevreemde gebouwen blijft gelden. Het bestreden gemeentelijk RUP behandelt de woning op verzoeksters perceel en de woningen in de Brouwierwijk identiek: voor geen van deze woningen gelden specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

13. Het op een onjuist uitgangspunt gesteunde middel wordt verworpen.

V. Conclusie

14. De verwerping van het enige middel brengt mee dat het beroep hoe dan ook moet worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien juni tweeduizend twintig, 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 Bontonck

Johan Lust