

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.226 van 4 februari 2025
in de zaak A. 238.870/X-18.373**

In zake : de BV S.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gaël Bedert
kantoor houdend te 2560 Kessel
Torenvenstraat 16
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Verbist
kantoor houdend te 3550 Heusden-Zolder
Pastoor Paquaylaan 184

tegen :

1. de GEMEENTE KONTICH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Yves Loix en Ellen Voortmans
kantoor houdend te 2600 Antwerpen - Berchem
Borsbeeksebrug 36 bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kristien Vanderheiden
kantoor houdend te 3000 Leuven
Diestsevest 47 bus 001
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 april 2023, strekt tot de
nietigverklaring van:

- a) het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Kontich van 21 november 2022 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Meylweg’;
- b) het besluit van het team Milieueffectenrapportage van de Vlaamse overheid (hierna: team Mer) van 23 december 2021 inzake het toekennen van een ontheffing

voor het opmaken van een planmilieueffectrapport voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Meylweg’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024 is het debat heropend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 januari 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gaël Bedert, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Anton Rombaut, die *loco* advocaten Yves Loix en Ellen Voortmans verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Jutte Nijs, die *loco* advocaat Kristien Vanderheiden verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock 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. De verwerende partij wenst ten oosten van de kern van Kontich een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Meylweg’ (hierna: het gemeentelijk RUP) op te maken. Het doel van het gemeentelijk RUP bestaat er luidens de toelichtingsnota bij dat plan in “de bestaande sport- en recreatieve functies te bundelen ter creatie van een recreatieve pool. Tevens wenst men met voorliggend RUP de bestaande open ruimte te versterken en te bestendigen binnen een geëigende bestemming. Daarnaast wordt ook het netwerk van trage wegen uitgebreid”.

3.2. Op 17 december 2020 vindt een participatiemoment aangaande het voorgenomen gemeentelijk RUP plaats.

3.3.1. De verzoekende partij is eigenaar van percelen gelegen in de zone ‘Sport- en recreatiegebied’ (artikel 4.1. van de stedenbouwkundige voorschriften) en deels in de zone ‘landschappelijke buffering’ (artikel 4.2. van de stedenbouwkundige voorschriften) van het gemeentelijk RUP. Voorheen situeerden deze percelen zich overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen in een gebied voor dagrecreatie.

3.3.2. Op 2 augustus 2021 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich aan de verzoekende partij een omgevingsvergunning voor “het bouwen en exploiteren van een *E-bike*parcours met wasplaats” op de voormelde percelen. Het vergunde project wordt in de omgevingsvergunning als volgt omschreven:

“De aanvraag betreft de inrichting van een braakliggend perceel tot volwaardig overdekt recreatief e-park met een ondersteunend gebouw. Het hele project situeert zich op een terrein van 5154,68 m² met aan de overkant van de straat een extra terrein van 648,14 m² wat dienst zal doen als parking voor minimum 13 extra auto’s. De inrichting van het terrein zal voornamelijk bestaan uit het parcours zelf met daarbij de nodige horeca en omkleedfaciliteiten en parking voor 15 auto’s en 62 fietsen.

[...]

Er zal een grote luifel geconstrueerd worden over het terrein die aan de zijkanten open wordt gelaten. Het dak ervan is opgebouwd als een serreconstructie en is opgebouwd uit glas. Het doel is om de banen te vrijwaren van regen. Vooraan wordt een gelijkvloers gebouw van 10m22 bij 25m52 geconstrueerd als houtskeletstructuur. In het gebouw is een beperkte cafetariafunctie opgenomen met een oppervlakte van 54,31 m² toegankelijk voor alle publiek, alsook mindervaliden. Vooraan is een ondersteund kantoortje opgenomen. Daarnaast is er nog ruimte voor ondersteunende functie voor het horecagedeelte zoals een berging en een opwarmkeuken. In het volume is ook nog een kleedruimte met 4 aparte kleedhokjes opgenomen. Daarnaast is een sanitair blok voorzien voor mannen en vrouwen en mindervaliden. Achteraan is een werkruimte om onderhoud uit te voeren aan de e-voertuigen. [...]"

3.4. Op 23 december 2021 beslist het team Mer dat er geen planmilieueffectrapport moet opgesteld worden.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

3.5. Op 22 maart 2022 vindt een plenaire vergadering over het voorgenomen gemeentelijk RUP plaats.

3.6. Op 16 mei 2022 stelt de gemeenteraad van de gemeente Kontich het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

3.7. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt onder 'Visie en ruimtelijke concepten', 'Creatie van een gebundelde recreatieve pool', het volgende gesteld:

“



Momenteel zijn de verschillende sport- en recreatiefuncties verspreid gelegen langsheen Meylweg. Bovendien staat elke functie op zich en worden er geen faciliteiten zoals gebouwen of parkings gedeeld. Het creëren van een gebundelde recreatieve pool kan zorgen voor een duidelijkere ruimtelijke structuur zonder versnippering van functies. Hierbij kan het bijvoorbeeld opportuun zijn om de tennisclub te herlokaliseren en te bundelen met de bestaande voetbalclub. Het bundelen van faciliteiten en infrastructuur kan bovendien meer ruimte vrijmaken voor ontharding en groen waardoor het ruimtebeslag kan worden verminderd.

Het RUP zal streven naar buitensportinvullingen die steeds verzoenbaar zijn met de omgeving (woonfuncties, groene omgeving, ...). Als de invulling niet verzoenbaar is, dan is deze ook niet vergunbaar. De bestaande invullingen die niet verzoenbaar geacht worden, zullen op termijn opgenomen worden in een uitdoofscenario.

Het RUP voorziet in een beperkte uitbreiding van het aantal vierkante meters bebouwing om zodoende de aanwezige recreatieve invullingen een toekomstperspectief te kunnen bieden.

Door het opnemen van een gepaste B/T-index kan deze beperkte uitbreiding van de bebouwing verordenend gestuurd worden.

Impact beperkte uitbreiding i.f.v. de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen het sport- en recreatiegebied zoals aangeduid op het grafisch plan (circa 92.500 m²) bevindt zich vandaag reeds circa 5.400 m² bebouwing. Binnen de stedenbouwkundige wordt een B/T-index opgenomen van maximum 0,07. Dit betekent dat er maximaal ca. 6.475 m² bebouwing mag voorzien worden binnen de zone. Ten opzichte van de bestaande bebouwing kan er dus ongeveer 1.075 m² bebouwing bijkomen.

”

3.8. Van 1 juni 2022 tot en met 31 juli 2022 wordt over het ontwerp van het gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek gehouden. De verzoekende partij dient tijdens dit openbaar onderzoek een bezwaarschrift in.

3.9. Op 27 september 2022 brengt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Kontich (hierna: de Gecoro) een advies uit.

3.10. Met het eerste bestreden besluit van 21 november 2022 stelt de gemeenteraad van de gemeente Kontich het gemeentelijk RUP definitief vast.

Onder de hoofding “Argumentatie” wordt in het bestreden besluit gesteld:

“Momenteel zijn de verschillende sport- en recreatiefuncties verspreid gelegen langsheen de Meylweg. Bovendien staat elke functie op zich en worden er geen faciliteiten zoals gebouwen of parkings gedeeld. Het creëren van een gebundelde recreatieve pool kan zorgen voor een duidelijkere ruimtelijke structuur zonder versnippering van functies. Het RUP streeft naar buitensportinvullingen die steeds verzoenbaar zijn met de omgeving. Als de invulling niet verzoenbaar is, dan is deze ook niet vergunbaar. De bestaande invullingen die niet verzoenbaar geacht worden, zullen op termijn opgenomen worden in een uitdoofscenario. [...]”

3.11. Het grafisch plan van het gemeentelijk RUP is het volgende – de percelen van de verzoekende partij (blauw omrand) worden er ter verduidelijking op aangeduid:



De bij het grafisch plan horende legende luidt:

Legende

-  Grens van het RUP
-  Gemeentegrens
-  Bestemmingsgrens
-  Verkaveling
- Art. 3 - Openbaar domein
 - art. 3.1  Gemeentewegen
 - art. 3.2  Indicatieve trage wegen
- Art. 4 - Sport en recreatie
 - art. 4.1  Sport- en recreatiegebied
 - art. 4.2  Landschappelijke buffering (overdruk)
- Art. 5 - Landelijk wonen
 -  Landelijk wonen
- Art. 6 - Gemengd openruimtegebied
 -  Gemengd openruimtegebied
- Art. 7 - Parkgebied
 -  Parkgebied
- Art. 8 - Waterlopen
 -  Waterlopen
- Art. 9 - Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied
 -  Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied (overdruk)

3.12. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 4.1. ‘Sport- en recreatiegebied’ luiden:

“4.1. Sport- en recreatiegebied

4.1.1 Bestemming

- deze zone is bestemd voor buitensportrecreatie en de daarvoor noodzakelijke randinfrastructuur;
- recreatief medegebruik.

4.1.2 Inrichting

Bebouwde ruimte

Algemeen

- De sportactiviteiten dienen van die aard te zijn dat de impact op de omgeving beperkt blijft in zake geluid en verkeersgeneratie;
- er wordt gestreefd naar een landschappelijke integratie t.o.v. het achterliggende openruimtegebied.

Kerncijfers

- B/T-index: max. 0,07 ten opzichte van de zone waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- V/T-index: max. 0,14 ten opzichte van de zone waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Inplanting

Er wordt ingezet op een zuinig ruimtegebruik. Bij voorkeur wordt er zoveel mogelijk ingezet op een bundeling van de gebouwen in een gebouwencomplex. Bij de inplanting dient rekening gehouden te worden met:

- de functionaliteit van het gebouw en/of het gebouwcomplex;
- het zoveel mogelijk bundelen van de sport- en recreatieve functies binnen de recreatieve pool;
- de functionaliteit van de buitenruimte:
 - een goede toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers;
 - een goede verbinding tussen de zone voor sport en recreatie en de parkeerzone.
- een integratie en afstemming op de Meylweg, de omliggende wegenis, de functies en het karakter;
- de impact op het gemengd openruimtegebied.

Bouwhoogte

- max. bouwhoogte: 7 m.

Dak

- dakvorm is vrij;
- technische installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden.

Onbebouwde ruimte

Algemeen

De onbebouwde ruimte wordt ingericht i.f.v. een landschappelijk aantrekkelijke site waarin zowel de bebouwde ruimte als de verhardingen, sportvelden... geïntegreerd worden.

Concreet worden volgende inrichtingen in de onbebouwde ruimte toegelaten:

- openlucht sportinfrastructuur, incl. kleinschalige constructies voor overdekte supportersruimte of dug-outs voor spelers langsheen de sportterreinen;
- het optrekken van tijdelijke constructies i.f.v. de buitensportactiviteiten zijn steeds toegelaten;
 - maximale bouwhoogte van tijdelijke constructies: 11 m.
- speelruimte inclusief speeltuigen;
- noodzakelijke drainage;
- noodzakelijke afdaken aansluitend bij de gebouwen;
- overkappingen:
 - overkappingen kunnen enkel toegelaten worden indien deze gerealiseerd worden als een lichte constructie;
 - onder volgende voorwaarden kunnen overkappingen tijdelijk volledig afgesloten worden:
 - o indien de weeromstandigheden het anders niet toelaten om de recreatieve invulling uit te oefenen;
 - o de zijpanelen gemakkelijk te monteren en demonteren zijn, dit zodat de aanwezige zichtrelatie te allen tijde zo min mogelijk belemmerd worden.
- het plaatsen van verlichting:
 - dit is toegestaan afgestemd op de behoeften van de sportvoorzieningen mits bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) rekening gehouden wordt met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving.
- noodzakelijke verhardingen voor toegankelijkheid en ontsluiting, circulatieruimte en parkeervoorzieningen;
- fietsenstallingen;
- groenvoorzieningen en landschappelijke inkadering.

Landschappelijke inkadering

- min. G/T-index: 0,2 ten opzichte van de onbebouwde ruimte;
- de onbebouwde ruimte dient een groen en kwalitatief karakter te krijgen met een hoge verblijfswaarde;
- de inrichting van de site dient landschappelijk te worden ingekaderd met voldoende aandacht voor een kwalitatieve aansluiting met het omliggende gemengd openruimtegebied en het parkgebied;
- ruimte die niet wordt aangewend voor sportinfrastructuur en daarbij horende constructies, circulatieruimte en parkeervoorzieningen dient maximaal groen ingevuld te worden.

Reliëfwijzigingen

- beperkte reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien deze in functie staan van de realisatie van de bestemming

Parkeren

- bij voorkeur wordt een georganiseerde collectieve parking langs de Meylweg voorzien;
- daarnaast kunnen ook parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein;

- het aantal auto- en busparkeerplaatsen dient bij de vergunningsaanvraag voldoende gemotiveerd te worden zodat dit kan beoordeeld worden door de vergunningverlenende overheid;
- alle parkeerzones dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - de parkeerzones dienen een ruimtelijk kwalitatief ontwerp te krijgen en mogen geenszins ingericht worden als één grote verharde zone:
 - o de parkeervakken dienen verplicht uitgevoerd te worden met waterdoorlatende verharde en/of halfverharde materialen;
 - o de rijlopers mogen uitgevoerd worden in niet waterdoorlatende materialen.
- Volgende normen gelden voor de fietsenstalplaatsen:
 - sportterrein < 5.000 m²: min. 1,2/100m² fietsenstalplaatsen;
 - sportterrein > 5.000 m²: min. 0,50/100m² fietsenstalplaatsen;
 - deze worden bij voorkeur ingepland op strategische locaties waarbij het fietsgebruik gestimuleerd wordt.”

3.13. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 4.2. ‘Landschappelijke buffering’ (overdruk) luiden:

“4.2.1 B e s t e m m i n g

- landschappelijke buffering

4.2.2 I n r i c h t i n g

- tussen het sport- en recreatiegebied (art. 4.1) en de aanpalende woningen (art. 5) dient er een landschappelijke buffer aangelegd te worden.
- voor de inrichting van de buffer gelden volgende bepalingen:
 - min. breedte van 8 m;
 - bestaat uit laag- en hoogstammig groen en onderbegroeiing.
- de overige ruimte kan aangewend worden voor het realiseren van een trage verbinding en/of ingezet worden voor het realiseren van parkeerruimte:
 - de openbare parkeervoorzieningen worden maximaal gebundeld;
 - de parking dient gerealiseerd te worden met een maximale groene invulling, zowel door het gebruik van aangepaste materialen als door de aanplant van voldoende groen;
 - de parkeervakken dienen verplicht uitgevoerd te worden met waterdoorlatende verharde en/of halfverharde materialen.”

IV. Onderzoek van de middelen

4. Het eerste en het vijfde middel werden verworpen bij 's Raads arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024.

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij wijst op de vergunning die zij op 2 augustus 2021 heeft verkregen voor de realisatie van een “volwaardig overdekt recreatief e-park met een ondersteunend gebouw”, en bekritiseert dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP in de zone voor buitenrecreatie enkel buitensportrecreatie en recreatief medegebruik toelaten. Op die manier lijkt het erop dat de activiteiten van de verzoekende partij op termijn een uitdoofscenario zullen dienen te ondergaan. De verzoekende partij acht het onaanvaardbaar en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel dat na het verkrijgen van haar omgevingsvergunning plots andersluidende voorschriften gelden en er zelfs sprake is van een uitdoofbeleid. Door de bestemming te beperken tot enkel buitensportrecreatie rijst de vraag of de verzoekende partij haar activiteiten in de toekomst nog zal mogen uitoefenen en of zij nog in de mogelijkheid zal zijn om gebouwen herop te bouwen of te verbouwen wanneer deze zouden tenietgaan door bijvoorbeeld een brand, of wanneer deze aan vernieuwing toe zouden zijn door ouderdom of slijtage. Indien niet, heeft dit een enorme impact op de waarde van verzoeksters percelen. Het is ook niet duidelijk welke activiteiten worden bedoeld met buitensportrecreatie of openluchtinfrastructuur. Er is voorzien dat bestaande invullingen “die niet verzoenbaar geacht worden op termijn [...] in een uitdoofscenario [zullen opgenomen worden]”. Ook op dit punt is niet duidelijk wat ermee bedoeld wordt.

Het is onaanvaardbaar dat in 2021 nog een vergunning wordt verleend voor het *indoor* recreatief e-park, en er in 2022 in het gemeentelijk RUP

sprake is van een uitdoofscenario en er enkel nog voorzieningen voor buitensportrecreatie, recreatief medegebruik en randinfrastructuur mogelijk zijn. Het brengt een totale rechtsonzekerheid met zich mee en strijdt manifest met het vertrouwensbeginsel. Door het uitdoofscenario zal de verzoekende partij een enorm omzetverlies lijden, met een waardevermindering van haar percelen en een disproportionele beperking van haar ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden als gevolg. Het is een disproportionele ingreep op haar eigendomsrecht. Het eerste bestreden besluit vermeldt dat een balans zou zijn gezocht tussen, enerzijds, het beperken van de toegelaten bebouwde accommodatie en, anderzijds, de goede kwalitatieve werking van de sportclubs. Deze balans ontbreekt evenwel volledig, nu klaarblijkelijk enkel buitensportrecreatie wordt toegelaten. Artikel 1.1.4 VCRO legt nochtans op dat de economische gevolgen mee moeten worden afgewogen.

Beoordeling

6.1. Gelet op het toekomstgericht karakter van een ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel het voor de plannende overheid niet onmogelijk maken om een perceel te onderwerpen aan nieuwe stedenbouwkundige voorschriften die het verderzetten van een overeenkomstig de voorheen geldende stedenbouwkundige voorschriften uitgeoefende activiteit onmogelijk maken, ook niet wanneer de exploitant over een recente vergunning beschikt.

6.2. Dat bij de verzoekende partij “vragen rijzen” over de mogelijkheid om haar activiteiten in de toekomst nog uit te oefenen, en over de mogelijkheden tot her- of verbouwen, toont op zich geen schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel.

Bovendien heeft de Gecoro verduidelijkt, zoals reeds vermeld in 's Raads arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024, dat “[b]estaande vergunningen [niet] kunnen [...] teruggedraaid worden” en dat “[z]olang de omgevingsvergunning niet komt te vervallen [...] de vergunde ontwikkelingen [kunnen] gerealiseerd worden”. Met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partij dat niet duidelijk

is wat wordt bedoeld met bestaande invullingen die niet verzoenbaar zouden worden geacht, wordt er in 's Raads arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024 op gewezen dat de Gecoro op pertinente wijze heeft geantwoord dat “[b]estaande invullingen die niet voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van het RUP [...] als niet verzoenbaar [worden] geacht”, en dat bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP “alle nieuwe vergunningsaanvragen hieraan [zullen] getoetst worden”. Tegelijk heeft de Gecoro aangegeven dat:

“[b]estaande vergunningen [niet] kunnen [...] teruggedraaid worden. Gezien het RUP ten tijde van de vergunningsaanvraag nog in opmaak was kon deze niet als vergunningskader gehanteerd worden. De vergunningsaanvraag werd daarom getoetst aan het gewestplan en andere geldende wetgeving. Zolang de omgevingsvergunning niet komt te vervallen kunnen de vergunde ontwikkelingen gerealiseerd worden”.

Nog volgens 's Raads voormelde arrest overtuigt de verzoekende partij er niet van dat het uitdoofbeleid, zoals van toepassing op de met het gemeentelijk RUP strijdige activiteiten en zoals toegelicht door de Gecoro, niet duidelijk zou zijn. Zonevreemde inrichtingen, waaronder verboden indoorsportactiviteiten, zullen na afbraak of stopzetting in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP niet opnieuw vergund kunnen worden.

In zoverre de verzoekende partij zich afvraagt of haar concrete activiteiten onder de gelding van het gemeentelijk RUP nog toegelaten zijn, kan verwezen worden naar de vaststelling in het meer vermelde arrest dat “de verzoekende partij uitdrukkelijk zelf stelt dat haar vergunde activiteiten “bij uitstek indooractiviteiten betreffen”, en dat de “Gecoro [...] er in haar advies op gewezen [heeft] dat “[i]ndooractiviteiten [...] niet langer wenselijk [zijn]”.

6.3. Waar de verzoekende partij aanvoert dat niet duidelijk is welke activiteiten bedoeld worden met “buitensportrecreatie”, dient te worden opgemerkt dat de Gecoro in haar advies daarover het volgende heeft vermeld:

“Zoals de term aangeeft wordt enkel de ontwikkeling van alle recreatieve activiteiten die in buitenlucht plaatsvinden toegelaten. Anderzijds worden alle recreatieve activiteiten die uitsluitend ‘indoor’ plaatsvinden geweerd. Het opnemen van een limitatieve lijst van buitensportactiviteiten is quasi onmogelijk gezien de hoeveelheid mogelijke buitensportactiviteiten die zouden kunnen plaatsvinden en daarom niet wenselijk. Het gevaar bestaat ook dat toekomstige buitensportactiviteiten hierdoor uitgesloten worden. Hetgeen niet de doelstelling is van het RUP.”

De verzoekende partij gaat in haar kritiek niet in op die verduidelijking, en toont niet aan dat het begrip “buitensportrecreatie” onduidelijk zou zijn.

6.4. In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat het begrip “openluchtinfrastructuren” niet duidelijk is, dient vastgesteld te worden dat dit begrip als dusdanig niet voorkomt in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP. Op dit punt kan er dan ook geen sprake zijn van een onwettigheid.

6.5. Mede gelet op het gestelde onder randnummer 6.1 doet de verzoekende partij niet aannemen dat het “onaanvaardbaar” zou zijn dat haar in 2021 nog een vergunning werd verleend, terwijl er in 2022 door de invoering van het gemeentelijk RUP sprake is van een uitdoofscenario.

6.6. Waar de verzoekende partij gewag maakt van omzetverlies en een waardevermindering van haar percelen ten gevolge van het gemeentelijk RUP, weze opgemerkt dat de impact van een RUP op de (financiële) waarde van gronden dat plan als dusdanig niet onwettig maakt. Hetzelfde geldt voor de impact van een RUP op de omzet van personen, bedrijven of verenigingen die activiteiten uitoefenen binnen het toepassingsgebied van een RUP.

6.7. Met ’s Raads arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024 werd reeds geoordeeld dat de situatie van de verzoekende partij afdoende bij de beoordeling van de plannende overheid werd betrokken. De Gecoro heeft er ter motivering van het uitdoofbeleid voorts op gewezen dat de opmaak van het gemeentelijk RUP “kadert binnen de uitvoering van de beleidsvisie opgenomen in het goedgekeurde

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kontich”. De verzoekende partij beweert weliswaar dat te dezen “de balans volledig ontbreekt” nu “klaarblijkelijk” enkel nog buitensportrecreatie wordt toegelaten, en acht een en ander disproportioneel, maar toont in haar verzoekschrift niet aan dat deze beslissing van de plannende overheid de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn.

6.8. Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partij voert in haar derde middel de schending aan van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, artikel 16 van de Grondwet, het gelijkheidsbeginsel (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet), het materiële motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij grijpt het gemeentelijk RUP op disproportionele wijze in op haar eigendomsrecht. Zij wordt immers geconfronteerd met een inname van een gedeelte van haar perceel, alsook met een wijziging van de bestemmingszone van dagrecreatie naar zone voor landelijke buffering, terwijl zij door een recent verleende vergunning van 2 augustus 2021 nochtans in parkeerplaatsen mocht voorzien. De verzoekende partij maakt gewag van een aanzienlijke waardevermindering aangezien zij een veel lager aantal, en mogelijk zelfs geen, parkeerplaatsen zal kunnen realiseren, en het betrokken perceel geheel foutief werd weggelaten uit het register voor planschadevergoeding. Ook al is een vermelding in dit register geen noodzakelijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor planschadevergoeding, de afwezigheid daarvan geeft wel blijk van een onzorgvuldige besluitvorming. Voorts is het gemeentelijk RUP niet op draagkrachtige motieven gebaseerd, aangezien niet wordt gemotiveerd

waarom net verzoeksters percelen de bestemming landschappelijke buffering krijgen.

Beoordeling

8.1. Vooreerst weze herhaald dat het gemeentelijk RUP geen afbreuk doet aan reeds verleende vergunningen, en dat de impact van een RUP op de (financiële) waarde van gronden dat plan nog niet onwettig maakt. In dit verband zij opgemerkt dat de verzoekende partij zelf de mogelijkheid tot planschadevergoeding oppert. De niet-vermelding van haar percelen in het register voor planschadevergoeding, is niet van aard het gemeentelijk RUP te vitiëren.

8.2. Voorts dient te worden vastgesteld dat uit het gemeentelijk RUP, waaronder het advies van de Gecoro, blijkt dat de percelen van de verzoekende partij voorzien worden van de overdruk ‘landschappelijke buffering’ om de bewoning af te schermen van het sport- en recreatiegebied. De verzoekende partij acht deze verantwoording niet aanvaardbaar, maar overtuigt er niet van dat deze beslissing de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

8.3. Uit de stedenbouwkundige voorschriften van de artikelen 4.1 en 4.2 van het bestreden gemeentelijk RUP (zie randnummers 3.12 en 3.13) vloeien voor de percelen waarop die voorschriften van toepassing zijn, beperkingen voort die rechtens geen onteigening en evenmin eigendomsberoving zijn, doch die wel kunnen worden aangemerkt als een inmenging in het recht op eigendom. Een dergelijke inmenging houdt evenwel niet *ipso facto* een schending in van de aangevoerde rechtsregels. Zo bepaalt het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM dat 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. Derhalve kan de ordening van de ruimte op wettige wijze eigendomsbeperkingen inhouden.

Artikel 2.6.1, § 1, VCRO bepaalt in dat verband dat de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan eigendomsbeperkingen, met inbegrip van een bouwverbod, kunnen inhouden.

8.4. De verzoekende partij toont niet aan dat de in het bestreden gemeentelijk RUP vervatte stedenbouwkundige voorschriften niet in overeenstemming zouden zijn met het algemeen belang, en dat dit plan geen billijk evenwicht tot stand zou brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van zijn eigendom.

8.5. Het middel wordt verworpen.

C. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

9. De verzoekende partij voert in haar vierde middel de schending aan van het gelijkheidsbeginsel.

Zij wijst erop dat in de scopingnota bij het gemeentelijk RUP wordt vermeld dat VDP Sport, VDP Tennis en Tennisclub TC De Meyl drie aparte sportclubs zijn die in de toekomst een gezamenlijk aanbod willen uitbouwen op één locatie, met dubbelgebruik van infrastructuur, eventueel met een fusie. Verderop in de scopingnota wordt gesteld dat het plan in de mogelijkheid voorziet voor het bundelen van recreatieve- en sportactiviteiten, en in beperkte uitbreidingsmogelijkheden “voor enkele clubs” voorziet. De verzoekende partij stelt ook vast dat de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een maximale B/T-index (bebouwingsindex) en V/T-index (vloer/terrein-index). Aangezien de eerste verwerende partij reeds op voorhand rekening houdt met bepaalde uitbreidingsmogelijkheden voor welbepaalde clubs, zal dit er onmiskenbaar toe leiden dat zij andere projectaanvragen (van andere clubs) strenger zal beoordelen, gelet op de ingeschreven maximale B/T- en V/T-index. Voor onder meer

verzoekster en potentiële kopers van haar terreinen is het daardoor onmogelijk, minstens onzeker, om de terreinen nog verder te ontwikkelen. Zij betoogt voorts dat het klaarblijkelijk de bedoeling is om VDP Voetbal en TC De Meyl te clusteren, en om daarnaast een uitbreiding met zes padelvelden en een bijkomende binnenpiste toe te staan. Dit vormt volgens de verzoekende partij een miskenning van het gelijkheidsbeginsel. Ook wordt voor het (zonevreemde) voetbalveld nog in een uitbreiding van de bestemmingszone voorzien. Het is niet duidelijk waarom voor het voetbalveld afwijkingen worden voorzien. Ook dit maakt een schending van het gelijkheidsbeginsel uit.

Beoordeling

10.1. Het gelijkheidsbeginsel is onder meer geschonden als in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet die beweerde schending in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

10.2. In 's Raads arrest nr. 260.306 van 27 juni 2024 wordt erop gewezen dat de definities van de bebouwingsindex en de vloer/terreinindex van artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk bepalen dat deze indexen op perceelsniveau en niet op planniveau worden beschouwd. Deze bepalingen werden ingevoerd op vraag van de Gecoro, precies om een schending van het gelijkheidsbeginsel te voorkomen. De verzoekende partij toont in het licht daarvan niet aan dat de voor deze indexen bepaalde maxima voor een ongelijkheid zouden kunnen zorgen, en dat eventuele uitbreidingen van bepaalde sportclubs de uitbreidingsmogelijkheden op haar terreinen zouden hypothekeren.

10.3. De eerste verwerende partij wijst erop dat de mogelijkheid tot het oprichten van zes bijkomende padelvelden en een bijkomende binnenpiste is overgenomen uit het advies van Sport Vlaanderen, maar dat dit advies niet geheel door de plannende overheid werd gevolgd. Uit de stukken van het dossier blijkt inderdaad dat niet alle noden en wensen van de clubs in de definitief vastgestelde

stedenbouwkundige voorschriften werden opgenomen, en dat de uitbreidingswensen van de sportclubs werden afgetoetst aan de beleidsvisie en de ruimtelijke draagkracht van het plangebied. De verzoekende partij gaat hieraan voorbij. Door enkel te verwijzen naar hetgeen in de scopingnota over een en ander wordt gesteld, toont zij de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

10.4. Verzoeksters kritiek dat voor het (zonevreemde) voetbalveld van FC VDP SPORT in het gemeentelijk RUP een uitbreiding van de bestemmingszone wordt voorzien, terwijl daarvoor geen duidelijke reden zou blijken, is een herhaling van een bezwaar dat reeds ter beoordeling aan de Gecoro werd voorgelegd, en dat door de Gecoro werd ontmoet door erop te wijzen dat “[d]e bundeling van enkele sportclubs [...] als opportuniteit uit de bevraging van alle sportclubs [kwam]” en dat “[g]ezien hierbij verschillende uitgangspunten van het RUP konden nagestreefd worden”, “dit ook de nodige aandacht [kreeg] qua uitwerking in het RUP”, waarbij “geenszins andere sportclubs [werden] benadeeld”. De verzoekende partij betreft dit antwoord niet bij de wettigheidskritiek in haar verzoekschrift. Evenmin toont zij aan dat haar situatie met die van FC VDP Sport vergelijkbaar zou zijn.

10.5. De verzoekende partij doet niet aannemen dat het gemeentelijk RUP voorziet in beperkte uitbreidingsmogelijkheden “voor enkele clubs” die daardoor “voorrang” zouden krijgen op andere clubs. Een schending van het ingeroepen gelijkheidsbeginsel wordt niet aangetoond.

10.6. Eerst in haar aanvullende laatste memorie voert de verzoekende partij “machtsafwending” aan. Het middel is in zoverre laattijdig en om die reden onontvankelijk. Dit geldt evenzeer voor de eerst in de memorie van wederantwoord geuite kritiek van de verzoekende partij dat het “duidelijk niet te rijmen [valt] met elkaar” dat “voor zogenaamde recreatieve buitensportinvullingen [...] een wijziging van de verharding van 80% toegelaten [wordt], doch vragen voor *indoor*activiteiten [...] zouden geweerd worden”.

10.7. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 1540 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vier februari tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,

kamervoorzitter,

Stephan De Taeye,

staatsraad,

David D'Hooghe,

staatsraad,

bijgestaan door

Karin Meerschaut,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement