

kosten voor juridische bijstand.

...maar nu ook weer niet rampzalig

Op de vordering tot herstel in de oorspronkelijke toestand gaat de rechtbank echter niet in omdat deze in haar ogen rechtsmisbruik uitmaakt. De rechtbank komt tot dit standpunt op grond van de overweging dat het geenszins bewezen is dat het volledige project in absolute zin onvergunbaar zou zijn. Mits een wijziging van de plannen en het eventueel aanvaarden van een aantal bijzondere voorwaarden is het verkrijgen van een regularisatievergunning volgens de rechtbank niet uit te sluiten. Een vordering tot afbraak lijkt voor de rechtbank disproportioneel, reden waarom de vordering wordt afgewezen omwille van rechtsmisbruik. De rechtbank volgt exact dezelfde redenering voor de ondergeschikte vordering om een verbod op te leggen om het gerealiseerde bouwproject in gebruik te nemen. Wel aanvaardt de rechtbank dat de burens recht hebben op een financiële compensatie wegens minwaarde van hun eigendom en op een morele schadevergoeding.

Ook de vordering tot schadevergoeding voor de kosten van de juridische bijstand in de procedure tegen de stedenbouwkundige vergunning wordt ingewilligd. Hoewel deze laatste vordering niet alledaags is, hoeft de uitspraak van de rechtbank hier niet te

verwonderen. Het Grondwettelijk Hof oordeelde vóór de invoering van de rechtsplegingsvergoeding voor de RvS immers ook dat de burgerlijke rechter het systeem van de rechtsplegingsvergoeding dient toe te passen op de voor hem teruggevorderde kosten verbonden aan de bijstand van een advocaat in procedures voor de RvS.¹ Het is dan ook logisch dat de rechtbank naar analogie met deze rechtspraak van het Grondwettelijk Hof een vergoeding voor de juridische bijstand toekent.

Het Hasseltse vonnis illustreert treffend de problemen die soms ontstaan wanneer een stedenbouwkundige vergunning met een annulatieberoep wordt aangevochten bij de RvVb, en de bouwheer niet veel zin heeft om te wachten op een arrest in de nabije of verdere toekomst. Niemand heeft een glazen bol die toelaat om te voorspellen wat de RvVb zal doen, maar de ene vergunning is toch al wat *discutabeler* dan de andere. En valt er op juridisch vlak *serieus* te discussiëren over de vergunning, dan is het niet altijd een goed idee om te voortvarend van wal te steken met de bouwwerken. ■

(red.)

1 GwH nr. 118/2009, 16 juli 2009.

Bindend sociaal objectief geen 'easy way out' voor plannende overheid

RvS 22 januari 2013, nr. 222.176, nv 't Hofke

Met het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (grond- en pandendecreet) werden ook een aantal aanpassingen aan de stedenbouwwetgeving doorgevoerd. Van het bindend en het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) kon voortaan worden afgeweken 'indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking

van het bindend sociaal objectief,¹ vermeld in arti-

1 Een bindend sociaal objectief is volgens art. 4.1.2 §1 en § 2 van het grond- en pandendecreet een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, en het houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om de bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Essen



kel 4.1.2 van het grond- en pandendecreet'.² Deze afwijkmogelijkheid vormt een aanvulling op de algemene mogelijkheid om af te wijken van het richtinggevend gedeelte van een GRS bij 'onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen',³ en vindt een corresponderende bepaling in artikel 4.1.2 §2, tweede lid van het grond- en pandendecreet.⁴ In het hier besproken arrest van 22 januari 2013 oordeelt de RvS over een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) van de gemeente Essen dat wordt gesteund op de beide afwijkmogelijkheden om woonuitbreidingsgebied om te zetten naar woongebied.

Planologisch ruilen

De gemeente Essen beslist in 2010 om tegelijkertijd twee RUP's goed te keuren; ten eerste het RUP Nieuwstraat-Oost, dat voorziet in de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden (WUG's) Watermolenstraat en Essendonk, en ten tweede het compenserend RUP Achterstraat, dat woongebied omzet naar woonreservegebied (en dat dus dient om het RUP Nieuwstraat-Oost mogelijk te maken). Door deze wijziging komt ook artikel 5.6.5 VCRO in beeld, volgens hetwelk een gemeente een WUG slechts kan omzetten naar woongebied voor zover een toelichtingsnota bij het bestemmingsplan een beleidsvisie (met prioriteitenbepaling en fasering) op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het GRS verwijst.

De eigenaar van een stuk grond in het RUP Achterstraat meent dat door deze *switch* de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn eigendom 'tot nul worden herleid', en dient tegen de beide RUP's een beroep tot nietigverklaring in. Voor de RvS voert hij onder

waar nodig af te stemmen op het voorgestelde percentage.

2 Art. 2.1.2 §2 en 3 VCRO.

3 Art. 2.1.2 §3 VCRO.

4 Volgens art. 4.1.2 §2, tweede lid van het grond- en pandendecreet kan een GRS dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

meer aan dat de met elkaar verbonden RUP's om verschillende redenen niet verenigbaar zijn met richtinggevend bepalingen van het GRS. In deze bepalingen staat te lezen dat het WUG Watermolenstraat 'prioritair te ontwikkelen' is. Het WUG Essendonk daarentegen, is 'te reserveren voor een latere planperiode'. In verband met de woningprogrammatische wordt in het GRS aangestipt dat voor de gemeente Essen het aanbod voldoet aan de behoefte voor de periode 2003-2013, waardoor de gemeente WUG enkel kan aansnijden om het sociaal woonbeleid op te vangen, én indien zij hiervoor de nodige woongebieden compenseert.

Algemene taakstelling of concrete behoefte?

De RvS start het onderzoek met de vaststelling dat het RUP Nieuwstraat-Oost afwijkt van het GRS, omdat het voorziet in de aansnijding van het WUG Essendonk (dat in het GRS wordt aangeduid als te reserveren voor een latere planperiode). Uit de combinatie van artikel 4.1.2 §2, tweede lid van het grond- en pandendecreet, artikel 2.1.2 §2 en 3 VCRO

en artikel 5.6.5 VCRO volgt volgens de RvS vooreerst 'dat van de bindende en richtinggevend bepalingen van het GRS wordt afgeweken, indien zulks genoodzaakt wordt door

maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid. Als die afwijking voorts de omzetting van een woonuitbreidingsgebied naar woongebied inhoudt, is een toelichtingsnota bij het plan vereist die een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit'.

Met betrekking tot de specifieke afwijkmogelijkheid van artikel 2.1.2 §3 VCRO (voor het verwezenlijken van het bindend sociaal objectief) verwees de toelichtingsnota bij het RUP Nieuwstraat-Oost naar de cijfers van het 'Gemeentelijk Woonbeleidsplan Essen 2010-2013'. In dit plan maakte de gemeente zich sterk om ten laatste tegen 2020 haar bindend sociaal objectief te realiseren. Verder motiveerde de toelichtingsnota dat het vrijgeven van het WUG Essendonk kadert binnen de doelstelling om een voldoende aantal sociale koopwoningen te behalen. Voor de RvS argumenteert de gemeente dat het niet vereist is dat uit een afzonderlijk opgenomen moti-

Het is de duidelijke wil van de decreetgever dat omzichtig wordt omgegaan met de beschikbare WUG's.

vering zou blijken dat het bijkomend aansnijden van het WUG Essendonk noodzakelijk is met het oog op het behalen van het bindend sociaal objectief.

De RvS is echter een andere mening toegedaan. De cijfermatige voorstelling van het bindend sociaal objectief binnen de gemeente Essen vormt voor de RvS op zich geen verantwoording voor het aansnijden van het WUG Essendonk bij de afwijking van het GRS. Daaruit blijkt immers niet de noodzaak van het aansnijden van *dit specifieke* WUG voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief. Omdat evenmin werd voldaan aan de vereisten van de algemene afwijkingmogelijkheid uit artikel 2.1.2 §3 VCRO, besluit de RvS dat het RUP Nieuwstraat-Oost afwijkt van de richtinggevende bepalingen uit het GRS, zonder dat daarvoor de nodige verantwoording bestaat. Gelet op de onlosmakelijke verbondenheid tussen de twee plannen, tast deze onwettigheid eveneens het RUP Achterstraat aan.

Verscherpte motiveringsplicht

Het besproken arrest verdient bijval. Artikel 2.1.2 §3 VCRO stipuleert uitdrukkelijk dat wordt afgeweken van het richtinggevend gedeelte van het GRS 'indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief'. In de parlementaire werken bij het grond- en pandendecreet stelt de decreetgever het principe voorop dat bestemmingsplannen die WUG aansnijden niet zomaar mogen worden opgemaakt door de lokale overheid. De Vlaamse en provinciale overheid zal pas haar medewerking aan de opmaak van zo'n plan verlenen, als de behoefte ertoe daadwerkelijk is aangetoond.⁵ De rechtsleer signaleert dat de woonbehoefte weliswaar berekend staat in

het GRS, maar het principe dat de gemeente een woonbehoefte moet aantonen alvorens nieuwe woongebieden te kunnen bestemmen, is voorzien in het RSV en in de provinciale structuurplannen. Het grond- en pandendecreet voorziet geen bijzondere afwijkingmogelijkheden van deze hogere structuurplannen, zodat het bestemmen van nieuwe woongebieden met het oog op het realiseren van het bindend sociaal objectief niet mogelijk blijkt indien de gemeente geen woonbehoefte kan aantonen.⁶ Die verantwoording moet specifiek betrekking hebben op de noodzaak om een welbepaald WUG om te zetten en mag niet beperkt blijven tot een algemene en cijfermatige schets van de nood aan nieuwe woningen in de gemeente.⁷

Het is de duidelijke wil van de decreetgever dat omzichtig wordt omgegaan met de beschikbare WUG's. De mogelijkheid voor de lokale overheid om op grond van artikel 2.1.2 §2 en 3 VCRO bindende en richtinggevende bepalingen uit het GRS ter zijde te laten, enkel omwille van de taakstelling van het 'bindend sociaal objectief', mag dan ook geen vrijgeleide vormen om deze gebieden naar believen aan te snijden, maar dient te steunen op concrete motieven die verband houden met de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief. ■

(Joris Gebruers)

5 *Parl.St. VI.P.* 2008-2009, stuk 2012, nr. 1, 78.

6 P.-J. DEFOORT, 'De doorwerking van het grond- en pandendecreet in de ruimtelijke ordening: het sociaal en bescheiden woonaanbod, wonen in eigen streek, woonuitbreidingsgebieden en kapitaalschadecompensatie', *TROS* 2009, 218.

7 T. DE WAELE, 'De planologische bestemmingsvoorschriften: een overzicht van rechtspraak met commentaar. Deel III: Andere woongebieden', *TROS* 2014/3, 49.

