

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 219.163 van 3 mei 2012
in de zaak A. 198.707/X-14.655.**

In zake : Jos MEEKERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kris Wauters
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad BORGLOON
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

Tussenkommende partij :

de n.v. MATEXI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Roelandts
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter-Jan Defoort
kantoor houdend te 8000 BRUGGE
Predikherestraat 23/1

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 januari 2011, strekt tot de
nietigverklaring van :

- a. het besluit van 29 juni 2010 van de gemeenteraad van de stad Borgloon houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het GRUP) “Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron”,
en
- b. het besluit van 15 september 2010 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het GRUP “Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron” van de stad Borgloon, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 27 juni 2011. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen en de tussenkommende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 februari 2012.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris Wauters, die verschijnt voor de verzoekende partij, bestuurssecretaris Inge Willems, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Geertrui De Groote, die loco advocaat Inke Dedecker verschijnt

voor de tweede verwerende partij, en advocaat Ive Van Giel, die loco advocaten Bert Roelandts en Pieter-jan Defoort verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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. De verzoeker woont aan de Tongersesteenweg 23 te Borgloon. Daar is hij eigenaar van enkele percelen die zijn gelegen aan de voormelde steenweg en de Sint-Rochuslaan, kadastraal bekend sectie C nrs. 581/b, 583/a, 584/b, 594/h en 594/k. Zijn hotel “Het Loonderhof” is er gesitueerd.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren zijn de voormelde percelen gelegen in woongebied.

4. Op 19 juni 2009 wordt een plenaire vergadering georganiseerd over het voorontwerp van het GRUP “Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron”.

5. In zitting van 23 februari 2010 stelt de gemeenteraad van de stad Borgloon het ontwerp van GRUP “Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron” voorlopig vast.

Het ontwerpplan voorziet in twee ruimtelijk niet samenhangende gebieden, deel 1 “Vilsterbron Zuid” en deel 2 “Vilsterbron Noord”. Het plan betreft de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden “Vilsterbron Zuid” en “Vilsterbron Noord”, gelegen in het noordoosten van het centrum van Borgloon.

“Vilsterbron Zuid” wordt ingericht als woonwijk die aansluit bij de gemeentelijke sportcluster rond de sporthal. “Vilsterbron Noord” wordt, ter compensatie van het zuidelijke deelgebied, herbestemd naar agrarisch gebied met aandacht voor het behoud van het typische hoogstambomenlandschap.

De percelen van de verzoeker met kadastrale nrs. 581/b, 583/a en 584/b zijn gelegen in deelgebied 1 “Vilsterbron Zuid”. Het terrein dat wordt gevormd door de voormelde percelen, wordt volgens “versie 2” van “april ’09” van de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van “mei 2009” ingekleurd als een smalle “zone voor openbaar domein – algemene wegenis” (art. 1.13) vooraan, voorts een “zone voor woonproject - koerwoningen en gekoppelde bebouwing” (art. 1.4), verderop een “zone voor wonen - halfopen gesloten bebouwing” (art. 1.1) en rechts achteraan een heel kleine strook “zone voor openbaar domein – pleinfunctie/regenwaterbuffering” (art. 1.14). De overige van de voormelde percelen van de verzoeker, die zijn gelegen aan de Tongersesteenweg, worden niet opgenomen in het GRUP.

6. Van 23 maart 2010 tot 24 mei 2010 wordt een openbaar onderzoek gehouden over het betrokken GRUP. Er worden 18 bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoeker.

7. Op 1 juni 2010 brengt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) advies uit over het voorlopig vastgestelde GRUP. Ze stelt vast dat het bezwaar van de verzoeker niet gericht is aan haar en derhalve onontvankelijk is, maar weerlegt niettemin de bezwaren die verband houden met de geplande projectzone op verzoekers percelen als volgt:

“Bespreking:

De gecoro neemt er kennis van dat het bezwaarschrift niet aan de gecoro werd gericht en bijgevolg volgens de letter van de wet cf. art. 2.2.14§4 van de codex RO niet ontvankelijk is.

De gecoro neemt weliswaar de inhoudelijke opmerkingen uit dit bezwaarschrift, ons overgemaakt door het college van burgemeester en schepenen, over, en oordeelt hierover als volgt.

Als algemene opmerking wordt gesteld dat er telkens enkele zinnen geciteerd worden uit het structuurplan ed. dewelke uit hun context worden getrokken. Er worden algemene beleidsvisies aangehaald, die gebruikt worden ter staving van het bezwaar, doch geen concrete argumenten.

1. Feitelijke gegevens: betreft louter een kennisgeving over de meerwaarde van de boomgaard horende bij het hotel Loonderhof
→ er wordt beaamd dat stadshoeves typisch zijn voor Borgloon.
2. Ten gronde
 - 2.1. Woonbehoeftestudie (aanwezigheid, aansnijden WUG): bespreking cf. bezwaarschrift 12:
 - Er wordt aangehaald dat de woonbehoeftestudie de aansnijding van het RUP WUG Vilsterbron dient te verantwoorden.
→ Er werd reeds eerder besloten tot aansnijding van het WUG, zoals hieronder weergegeven. Zoals eerder vermeld is er in de toelichtingsnota van voorliggend RUP een mini-woonbehoeftestudie opgenomen.
 - De ontwikkeling van het WUG Vilsterbron is opgenomen in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden, zoals uitgegeven/opgesteld door de hogere overheid.
 - De aanvraag voor een principieel akkoord voor de ontwikkeling van het WUG 'Vilsterbron' gebeurde bij beslissing van de gemeenteraad van Borgloon dd. 25-02-2003. Dit werd bevestigd door het principieel akkoord tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied (PRIAC), afgeleverd door de bestendige deputatie dd. 10-07-2003 (waarbij wordt verwezen naar de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie).
 - Nadien werd de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied vastgelegd in de bindende bepalingen van het GRS, goedgekeurd onder voorwaarden dd. 15-02-2006, waarin werd opgenomen dat dit in twee fasen diende te gebeuren. In voorliggend RUP stemt de tweefazige ontwikkeling weliswaar niet volledig overeen met deze zoals opgenomen in het GRS, doch dit werd doorgesproken tijdens de plenaire vergadering.
 - Tot slot is er in de toelichtingsnota van voorliggend RUP een mini-woonbehoeftestudie opgenomen die het voorgaande ondersteunt.
 - Bijkomend is de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk ter verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zoals opgelegd in het kader van het grond- en pandenbeleid.
 - Wat betreft het onderdeel 'aansnijden WUG' wordt verwezen naar het advies van ARP die zich vragen stelt bij de ontwikkeling van het WUG.
→ het advies van ARP werd uitgebracht in kader van het GRS en is voorbijgestreefd door latere beslissingen.
 - Er wordt verwezen naar de omzendbrief van minister Baldewijns
→ deze is ondertussen achterhaald door het nieuwe decreet en de hoger aangehaalde beslissingen.

- Er wordt een lijst aangehaald waar inbreiding mogelijk is
→ de prioriteiten worden beleidsmatig vastgelegd. Bovendien dient er ook rekening met de realisatie van het bindend sociaal objectief te worden gehouden, hetgeen niet zomaar overal kan ingevuld worden.

2.2. Afwijking GRSP (invulling woongebied, recreatief medegebruik)

- Er wordt verwezen naar teksten uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan)
→ het richtinggevend deel van een structuurplan is niet bindend; er is dus ook geen sprake van een afwijking. Bovendien verwijst de gecoro ook naar de gunstige adviezen van de provincie en van Ruimte & Erfgoed aangaande voorliggend RUP. En bovendien is tijdens de opmaak van het RUP het recente grond- en pandenbeleid ingevoerd, waarin de verplichting tot realisatie van een bindend sociaal objectief is opgenomen. Tevens wordt door de bezwaarindiener verwezen naar informatieve tekstgedeelten uit het structuurplan, doch deze zijn eveneens niet bindend.
- Onder ‘recreatief medegebruik’ wordt gesteld dat de bestaande toestand voor het Loonderhof, zijnde recreatief medegebruik niet is weergegeven.
→ Er wordt weer verwezen naar een algemene visie vanuit het provinciaal structuurplan en vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het hoevetoerisme is belangrijk, maar er is ook noodzaak tot woningbouw en uiteindelijk moeten er keuzes gemaakt worden...
Er wordt voorgesteld om het Loonderhof zijn bestemming woongebied te laten behouden, zoals voorzien in het RUP. Een eventuele ontwikkeling zal bepaald worden in functie van het bedrijf op lange termijn.

2.3. Schending art 1,1E protocol EVRM

- Schending van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens ivm. de onteigening
→ De gemeente is verplicht een sociaal objectief te realiseren en doet dit in het WUG Vilsterbron, dat mag aangesneden worden. Algemeen gesteld moet inderdaad het eigendomsrecht gerespecteerd worden, maar in het kader van het algemeen belang dient het eigendomsrecht van een privé-persoon aan de kant gezet.

Besluit: - ‘onteigening ten voordele van privé-promotoren’

- hiervoor wordt door de gecoro verwezen naar art. 2.4.3. van de codex (p 45); dit geeft aan de promotoren Danneels en Matexi bepaalde rechten.
- ‘In het algemeen zou hij de stad Borgloon willen oproepen om op dit ogenblik het WUG Vilsterbron aan te snijden’
→ dit werd waarschijnlijk anders bedoeld”.

8. Bij het eerste bestreden besluit van 29 juni 2010 stelt de gemeenteraad van de stad Borgloon het GRUP “Woonuitbreidingsgebied Vilsterbron” definitief vast.

9. Bij het tweede bestreden besluit van 15 september 2010 keurt de deputatie van de provincieraad van Limburg het betrokken GRUP goed.

Dit besluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010.

10. Uit het goedgekeurde grafisch plan (versie “juli 2010”) blijkt dat het terrein dat wordt gevormd door verzoekers percelen nrs. 581/b, 583/a en 584/b, nu voor een smalle strook vooraan en een kleine strook rechts achteraan wordt ingekleurd als een “zone voor openbaar domein – algemene wegnis” (art. 1.10) en voor het overige in een “zone voor woonproject na verkaveling” (art. 1.1). In de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften (versie “juni 2010”) wordt deze laatste zone vernoemd als “zone voor wonen-woonproject”. Voor die zone geldt een overdruk van “uitvoeringsfasering - fase 2” (art. 1.15).

IV. Aanvulling van het administratief dossier

11.1. In zijn memorie van wederantwoord voert de verzoeker aan dat de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord een passage citeert uit de toelichtingsnota bij het bestreden GRUP die in de in het administratief dossier opgenomen toelichtingsnota’s niet voorkomt. Het gaat meer bepaald om de passage die hierna onder randnummer 21.2 wordt aangehaald. De verzoeker meent dat het administratief dossier van de eerste verwerende partij onvolledig is en dat niet kan worden aanvaard dat een verwerende partij stukken die tot het administratief dossier behoren achterhoudt.

11.2. In zijn laatste memorie stelt de verzoeker dat de hiervoor bedoelde passage enkel voorkwam in een in augustus 2009 opgesteld ontwerp van toelichtingsnota. De passage ontbreekt in de toelichtingsnota bij het ontwerp van uitvoeringsplan van maart 2010 die aan het openbaar onderzoek werd

onderworpen en die reeds sinds dat openbaar onderzoek in het bezit is van de verzoeker. De voornoemde passage ontbreekt evenzeer in de toelichtingsnota bij het definitief vastgestelde uitvoeringsplan van juni 2010.

11.3. In een brief van 2 februari 2012 deelt de eerste verwerende partij aan de Raad van State mee dat de gemaakte opmerking van de verzoeker in verband met de verschillende versies van de toelichtingsnota correct is. De versie van de toelichtingsnota die aan het openbaar onderzoek werd onderworpen was niet de tekst die zij in haar administratief dossier heeft opgenomen, maar wel degelijk de door de verzoeker bedoelde versie van maart 2010 waarin de voornoemde passage ontbreekt. De eerste verwerende partij voegt de versie van de toelichtingsnota van maart 2010 bij haar brief en vraagt dit stuk alsnog op te nemen in het administratief dossier.

11.4. Het blijkt dat, zoals alle partijen erkennen, het laatstgenoemde stuk de toelichtingsnota bij het ontwerp van uitvoeringsplan is die aan het openbaar onderzoek werd onderworpen. De Raad van State neemt dit stuk dan ook als zodanig in aanmerking.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid

Standpunt van de partijen

12. In zijn verzoekschrift stelt de verzoeker dat zijn beroep tot nietigverklaring tijdig is gelet op de bekendmaking van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010.

13. De tweede verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat de beroepstermijn - gelet op de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 4 november 2010 - inging op 5 november 2010 en liep tot en met maandag 3 januari 2011, dat het verzoekschrift tot nietigverklaring bij de Raad

van State toekwam op 5 januari 2011, en dat het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk is wegens laattijdigheid “voor zover” het pas bij ter post aangetekende brief van 4 januari 2011 werd toegezonden aan de Raad van State.

14. Bij zijn memorie van wederantwoord voegt de verzoeker een stuk van Bpost dat moet bewijzen dat zijn verzoekschrift bij een ter post aangetekende brief van 3 januari 2011 aan de Raad van State is toegezonden.

Beoordeling

15. De briefomslag waarmee het verzoekschrift tot nietigverklaring aan de Raad van State werd toegezonden, is door Bpost afgestempeld op 3 januari 2011, wat overeenstemt met het stuk dat de verzoeker bij zijn memorie van wederantwoord heeft gevoegd. Hieruit blijkt dat het beroep tot nietigverklaring binnen de beroepstermijn is ingediend.

De exceptie wordt verworpen.

B. Belang

Standpunt van de partijen

16. In zijn verzoekschrift stelt de verzoeker inzake zijn belang, dat zijn percelen nrs. 581/b, 583/a en 584/b vallen in het vastgestelde GRUP en dat hij in elk geval aanpalende buur van het GRUP is, wat op zich volstaat om een belang te hebben.

17. De eerste verwerende partij voert in haar memorie van antwoord aan dat het beroep onontvankelijk is wegens gebrek aan belang van de verzoeker, aangezien deze niet aantoont op welke wijze hij wordt benadeeld door het GRUP. De percelen van de verzoeker die zijn gelegen binnen de perimeter van het GRUP worden, aldus de eerste verwerende partij, immers door het GRUP ingekleurd als “zone voor wonen - woonproject”, wat betekent dat zij de

bestemming woongebied, die zij nu al hebben ingevolge het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, behouden.

18. De tussenkomen­de partij voert in haar memo­rie van toelichting aan dat het beroep onontvankelijk is *ratione personae*. Zij stelt dat de verzoeker duidelijk geen persoonlijk, rechtstreeks nadeel lijdt door de bestreden besluiten en dat de vernietiging hem geen direct en persoonlijk voordeel zou verschaffen, of dat dit minstens niet afdoende wordt aangetoond in het inleidend verzoekschrift, waarin het belang op een nauwkeurige en volledige wijze moet worden omschreven, wat - bij gebrek daaraan - niet kan worden rechtgezet in een later procedurestuk.

Volgens de tussenkomen­de partij motiveert de verzoeker op geen enkele wijze dat hij vanuit de hoedanigheid van eigenaar van een aantal percelen die deels binnen het GRUP zijn gelegen en deels eraan grenzen, enig belang zou kunnen hebben. Dit belang kan alleszins niet worden vermoed.

Zij wijst er voorts op - net zoals de eerste verwerende partij -dat inzake verzoekers percelen die binnen het GRUP zijn gelegen, de gewestplanbestemming woongebied door het GRUP wordt bevestigd.

Bovendien merkt de tussenkomen­de partij op dat het onteigeningsplan niet definitief werd aanvaard, zodat de verzoeker zijn percelen in elk geval zal kunnen behouden en zonder enig probleem de uitbating van het Loonderhof (met bijhorende boomgaard) zal kunnen voortzetten. De bestemming als zone voor wonen-woonproject uit het GRUP houdt immers volgens haar op zich geen verplichting in om de bestaande uitbating van het Loonderhof stop te zetten en een woonproject te realiseren.

Beoordeling

19. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat verzoekers percelen nrs. 581/b, 583/a en 584/b zijn gelegen binnen de contour van deel 1 “Vilsterbron Zuid” van het GRUP dat de gewestplanvoorschriften voor dit gebied opheft. Het bestreden GRUP wijzigt aldus de rechtstoestand van de eigendom van de verzoeker, die hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang.

Het feit dat -ten opzichte van het gewestplan- de hoofdbestemming dezelfde blijft, doet niets af aan het voormelde, temeer daar de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.1 van het GRUP zeer gedetailleerde bestemmings-, verkavelings-, bouw- en inrichtingsvoorschriften bevatten. Het komt niet aan de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij toe om te oordelen of deze voorschriften voor de verzoeker voordelig zijn.

De excepties worden verworpen.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

20. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van “de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel”.

De verzoeker wijst erop dat de Gecoro in haar advies van 1 juni 2010 voorstelt om zijn hotel Het Loonderhof in zijn geheel (percelen nrs. 581/b, 583/a en 584/b) de bestemming woongebied te laten behouden “zoals voorzien in het RUP”, terwijl in de bestreden besluiten de betrokken percelen zijn ingekleurd als zone voor woonproject na verkaveling. De gegevens die terug te vinden zijn in die besluiten en het administratief dossier dragen, aldus de verzoeker, niet op een redelijke wijze de beslissing tot de voormelde inkleuring, zodat het materieel motiveringsbeginsel is geschonden. Volgens de verzoeker is ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden, omdat niet blijkt dat de verwerende partijen het voormelde voorstel van de Gecoro hebben onderzocht.

Voorts voert de verzoeker aan dat als men ervan uitgaat dat de bevoegde overheden zich in de bestreden besluiten volledig aansluiten bij het advies van de Gecoro, dit voor de percelen van Het Loonderhof zou inhouden dat deze percelen als woongebied worden ingekleurd. Uit de plannen bij het goedgekeurde GRUP blijkt echter dat deze percelen als “zone voor woonproject na verkaveling” zijn ingekleurd. Er is aldus een contradictie tussen de bestreden

besluiten en de goedgekeurde plannen. De bestreden besluiten steunen in die hypothese op motieven die niet eenduidig zijn en dus ook niet draagkrachtig.

21.1. De eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord vooreerst dat het uitgangspunt van de verzoeker, namelijk dat wordt afgeweken van het advies van de Gecoro, niet correct is. De verzoeker rukt volgens haar één zin uit zijn context. Die ene zin maakt, aldus de eerste verwerende partij, deel uit van het antwoord van de Gecoro op het volgende bezwaar van de verzoeker inzake recreatief medegebruik :

“(3) Besluit

Het is manifest duidelijk dat in het PRSP en het GRS Borgloon veel belang wordt gehecht aan hoevetoerisme, zeker in de streek waar huidig RUP Vilsterbron is ingetekend. Ook blijkt dat dit recreatief gebeuren als prioritair te ontwikkelen wordt bestempeld. Algemeen is trouwens geweten dat het toerisme in deze streek een ernstige hefboom is voor het toerisme.

Bezwaarindiener meent dan ook dat huidige ontwikkeling met het RUP ‘WUG Vilsterbron’ in strijd is met de aangehaalde prioriteiten uit de verschillende structuurplannen. Minstens bevat het ontwerp RUP geen enkele uitleg waarom de activiteiten van bezwaarindiener moeten verdwijnen in het licht van de aangehaalde doelstellingen”.

De eerste verwerende partij wijst erop dat de Gecoro dienaangaande in haar advies het volgende antwoordt:

“- Onder ‘recreatief medegebruik’ wordt gesteld dat de bestaande toestand voor het Loonderhof, zijnde recreatief medegebruik niet is weergegeven.

→ Er wordt weer verwezen naar een algemene visie vanuit het provinciaal structuurplan en vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het hoevetoerisme is belangrijk, maar er is ook noodzaak tot woningbouw en uiteindelijk moeten er keuzes gemaakt worden...

Er wordt voorgesteld om het Loonderhof zijn bestemming woongebied te laten behouden, zoals voorzien in het RUP. Een eventuele ontwikkeling zal bepaald worden in functie van het bedrijf op lange termijn”.

Uit het voormelde blijkt, aldus de eerste verwerende partij, dat de Gecoro antwoordt op het bezwaar van de verzoeker dat het recreatief gebeuren als prioritair te ontwikkelen moet worden beschouwd. De Gecoro weerlegt dit bezwaar door te wijzen op de noodzaak tot woningbouw en stelt daarom dat het Loonderhof zijn bestemming woongebied zoals voorzien in het RUP moet behouden. De Gecoro stelt met andere woorden dat het bezwaar van de verzoeker

niet kan leiden tot een wijziging van het GRUP. De percelen behouden ook effectief hun bestemming woongebied, ze worden met name ingekleurd als “zone voor wonen - woonproject”, hetgeen een verfijning is van de bestemming woongebied. De hoofdbestemming bestaat in wonen, met name ééngezinswoningen, perceelsgebonden, de nevenbestemming betreft private, persoonsgebonden diensten en vrije beroepen, toegelaten voor maximum 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakten van het hoofdgebouw. Andere functies dan de woonfunctie mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

21.2. De eerste verwerende partij stelt dat zij bovendien wel degelijk rekening heeft gehouden met de situatie van de verzoeker door de betrokken percelen van hem niet te onteigenen. Door deze percelen niet te onteigenen, worden ze bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied niet mee ingevuld en kan de verzoeker de percelen hun huidige functie laten behouden. Hierbij wijst de eerste verwerende partij erop dat in de toelichtingsnota bij het GRUP (blz. 17) uitgebreid wordt ingegaan op verzoekers percelen en dit als volgt :

“De resterende percelen in de Sint-Rochuslaan

Helemaal aan het uiteinde van de Sint-Rochuslaan, waar deze overgaat in een steeg, liggen enkele percelen met een specifieke problematiek. Het gaat over percelen die best bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied worden mee ingevuld, maar waar bij aankoop in der minne of bij onteigening een hogere prijszetting mogelijk kan zijn ten opzichte van de andere percelen midden in het woonuitbreidingsgebied. Het gaat over de volgende percelen:

(...)

C581b Tuin met grootformaat bomen, groentetuin - eigendom van het ‘Loonderhof’

C583a en C584b Schuur en tuin - eigendom van het ‘Loonderhof’

(...)

Percelen C581b, C583a en C584b: bouwgrond en tuin Loonderhof

Ook hier gaat het over een bouwgrond (de tuin), en bovendien over een gebouw (de schuur) dat door de huidige eigenaars nog gebruikt wordt.

Ook hier kan gesteld worden, vanuit dezelfde redenering als hierboven, dat de tuin na verkaveling nu al onmiddellijk bebouwbaar is. De aankoop van perceel C581b zal dus eveneens duurder blijken te zijn dan de aankoop van een gelijkaardig perceel midden in het woonuitbreidingsgebied.

Er speelt hier nog een niet-juridische, meer economische reden mee: alle percelen, ook de schuur, horen bij het Loonderhof, het bed-and-breakfast-hotel aan de Tongersesteenweg. De uitbaters gebruiken de schuur voor de

stalling van hun voertuigen, voor die van de gasten, en voor materiaalberging (het pand aan de Tongersesteenweg waar het hotel in ondergebracht is, was een oude stadshoeve). Verder is de tuin ingericht als verblijfstuin voor de gasten, en telen de eigenaars daar de groenten voor de maaltijden in hun hotel.

Indien alle drie de percelen moeten verkocht worden, verliest het hotel een essentieel onderdeel van zijn aantrekkingskracht, namelijk de rustieke tuin. De eigenaars zouden dan kunnen aanvoeren dat hun zaak niet meer rendabel uit te baten is, aangezien het specifiek landelijke van hun hotel (waarvoor zij trouwens ook gekend zijn - het is een hoevehotel) met de inname van deze strategische tuin compleet weg is.

Bij een eventuele verwerving van deze gronden voor inpassing in de totaalvisie van het gebied - een verwerving die omwille van het belang van deze gronden voor zijn huidige eigenaars zeker bijkomende juridische problemen met zich mee zal brengen - kunnen extra vergoedingen voor de sluiting van het hotel en het verliezen van inkomsten gevraagd worden. Indien deze eisen door een bevoegde rechtbank worden ingewilligd, zal dit de aankoop, die door de ligging aan een uitgeruste weg al duur is, nog duurder maken.

Besluit:

De voordelen van verwerving (opname in de totaalvisie, uitwerking van een totaalproject, geen 'restruimtes' meer) moeten afgewogen worden tegen de nadelen van verwerving: mogelijk hoge schattingsprijzen en hoge aankoopwaarde voor de gebouwen, bijkomende mogelijkheid van een eis tot vergoeding voor het verlies aan aantrekkelijkheid en winstderving van het vernoemde hotel.

Omdat één van de vertrekpunten van elk RUP erin bestaat om voor een wel afgebakend gebied een samenhangende ruimtelijke visie te ontwikkelen, wordt uitgegaan van de opname van de onderzochte percelen in het RUP met welbepaalde stedenbouwkundige voorschriften die passen in deze samenhangende visie. Dit kan inhouden dat bestaande woningen en gebouwen, zoals die op perceel C580, C283a (lees: 583a) en C584b, enkel nog onderhoudswerken kunnen uitvoeren, maar dat ingrijpende vergunningsplichtige verbouwingen niet meer mogelijk zijn binnen het door het RUP geschapen kader”.

In die nota is, aldus de eerste verwerende partij, een afweging gemaakt en gemotiveerd waarom een aantal percelen van de verzoeker moeten worden opgenomen in het GRUP zonder ze evenwel te onteigenen. De eerste verwerende partij stelt dat zij zich bewust is van de economische activiteit van Het Loonderhof en dat zij dit mee heeft opgenomen in haar afweging. Zij meent dan ook niet onzorgvuldig te hebben gehandeld.

22. De tweede verwerende partij voert in haar memorie van antwoord aan dat de verzoeker het advies van de Gecoro blijkbaar verkeerd heeft geïnterpreteerd. Zij haalt hetzelfde citaat aan uit het advies van de Gecoro als de eerste verwerende partij (randnr. 21.1). Ook wijst zij erop dat op bladzijde 48 van het advies van de Gecoro is vermeld dat verzoekers “bezwaar wordt verworpen”, uitgezonderd wat betreft de onteigening, en dat er wordt voorgesteld om het Loonderhof uit het onteigeningsplan te sluiten, gelet op zijn ligging in woongebied. De argumentatie dat het GRUP melding had moeten maken van recreatief medegebruik inzake verzoekers percelen, werd door de Gecoro verworpen. Volgens de Gecoro moet de invulling die aan verzoekers percelen werd gegeven in het GRUP, namelijk woonproject na verkaveling, behouden blijven. De Gecoro stelt dus niet voor om het GRUP aan te passen, maar meent juist dat de bestemming van de betrokken percelen binnen het GRUP moet behouden blijven. Het gaat naar de mening van de tweede verwerende partij dan ook niet om een voorstel waarop ze had moeten ingaan of waarbij ze had moeten motiveren waarom niet werd ingegaan op het voorstel van de Gecoro, zodat aan haar niet kan worden verweten dat ze onzorgvuldig heeft gehandeld of dat haar besluit niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

23. De tussenkomenende partij voert in haar memorie van toelichting een verweer aan dat overeenkomt met dat van de verwerende partijen.

24.1. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker voorafgaand dat de bestreden besluiten niet leiden tot de onteigening van bepaalde percelen en erin hoogstens machtigingen vervat zitten om te onteigenen, en dat hij in het administratief dossier van beide verwerende partijen de tekst van bladzijde 17 van de definitief goedgekeurde toelichtingsnota niet kan terugvinden die de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord heeft geciteerd. Doordat de nota waaruit is geciteerd zich niet bevindt in het administratief dossier wordt, aldus de verzoeker, de Raad van State verhinderd om de wettigheid van de bestreden besluiten te toetsen. De verzoeker wijst erop dat het administratief dossier niet kan worden opgesteld of aangevuld in functie van het annulatieberoep, en dat het onaanvaardbaar zou zijn -op het gevaar af de

doelmatigheid van de rechterlijke controle in het gedrang te brengen- dat een verwerende partij alleen de stukken overlegt waaruit de regelmatigheid van de bestreden rechtshandeling kan worden opgemaakt en ze de stukken achterhoudt waaruit de onregelmatigheid kan blijken.

24.2. De verzoeker stelt voorts dat de eerste verwerende partij nieuwe gegevens aanvoert in haar memorie van antwoord. Hij betoogt dat zij een passage uit een ontwerp van toelichtingsnota bij het GRUP aanhaalt waaruit blijkt dat haar organen wel degelijk de intentie hadden om rekening te houden met zijn situatie. Bovendien overweegt zij dat “door deze percelen niet te onteigenen, (...) deze bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied niet mee (worden) ingevuld en (...) de verzoekende partij de percelen hun huidige functie (kan) laten behouden”. Dit toont volgens de verzoeker nogmaals aan dat er iets ernstig is misgelopen tussen het moment dat de Gecoro haar advies opstelde en het ogenblik dat de verwerende partijen, en in het bijzonder de eerste verwerende partij, de bestreden besluiten namen. De eerste verwerende partij blijkt zich duidelijk bij het nemen van het eerste bestreden besluit te hebben gesteund op een verkeerd ontwerp van toelichtingsnota. Blijkbaar was het de bedoeling om de toelichtingsnota zoals nu geciteerd in de memorie van antwoord te laten goedkeuren. Uit het administratief dossier blijkt echter het tegendeel. De bestreden besluiten steunen dus op motieven die niet draagkrachtig zijn.

Volgens de verzoeker bevestigt de eerste verwerende partij nogmaals haar bedoeling om de huidige functie van zijn percelen te behouden. Dit toont aan dat er helemaal geen reden was om die percelen mee op te nemen in het GRUP. Anders gezegd, de eerste verwerende partij geeft zelf toe dat het algemeen belang, de goede ruimtelijke ordening, geen wijziging van de bestemming van de betrokken percelen van de verzoeker vraagt. Ruimtelijke ordeningsplannen dienen juist om de toekomstige visie, bestemming voor een gebied aan te geven. Hier stelt de eerste verwerende partij dat de toekomstige visie voor verzoekers percelen dezelfde is als de huidige bestemming. Bijgevolg is er geen GRUP nodig. Ook om die reden worden de bestreden besluiten, aldus de verzoeker, gedragen door niet draagkrachtige motieven.

24.3. Alsnog reageert de verzoeker kort op de passages uit de “valse toelichtingsnota” van de eerste verwerende partij.

De verzoeker stelt dat er onomstotelijk sprake is van een tegenstrijdige en onduidelijke motivering, aangezien het advies van de Gecoro enerzijds voorstelt om zijn percelen te bestendigen als woongebied en hierdoor het geuite bezwaar inwilligt en, anderzijds, enkele pagina's verder expliciet stelt dat zijn bezwaar wordt verworpen. Hierbij vestigt hij er de aandacht op dat de eerste verwerende partij juist de bestendiging van de huidige functie van zijn percelen in haar memorie van antwoord bevestigt.

Voorts meent de verzoeker dat de Gecoro wel degelijk voorstelt om Het Loonderhof te bestendigen als woongebied en dit in tegenstelling tot de uiteindelijke beslissing waar de percelen worden ingekleurd als zone voor woonproject na verkaveling. Woongebied en de zone voor woonproject hebben, aldus de verzoeker, niet dezelfde bestemming. Zo wijst hij erop dat zijn percelen nu niet zijn onderworpen aan een voorafgaande verkavelingsplicht, die door de stedenbouwkundige voorschriften bij het bestreden GRUP wel geldt. De actuele toestand en de door het GRUP gecreëerde toestand zijn dan ook niet van dezelfde orde.

Tot slot voert de verzoeker aan dat adviezen die niet bindend zijn -zoals het advies van de Gecoro- ook belangrijk zijn in het licht van de afdoende motivering van de uiteindelijke beslissing. Dergelijke adviezen zijn belangrijke onderdelen van de procedure en de overheid mag dus niet doen alsof deze niet bestaan. De beslissende overheid moet duidelijk maken waarom de argumenten waarop het advies steunt, niet kunnen worden gevolgd. Afwijken zal maar mogelijk zijn als de overheid daartoe wettige motieven heeft en uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt van het advies. De redenen waarom de overheid afwijkt van het advies moeten dus kenbaar zijn. Wanneer het besluit niet de redenen aangeeft waarom het afwijkt van het advies, zal het worden vernietigd. De overheid heeft weliswaar de bevoegdheid om af te wijken van een niet-bindend advies, maar in dat geval zal de motiveringsplicht strenger zijn.

Het weze, aldus de verzoeker, duidelijk en genoegzaam aangetoond dat de eerste verwerende partij het in het middel bekritiseerd

onderdeel van het advies van de Gecoro niet heeft behandeld. Hierbij komt nog dat de eerste verwerende partij in haar beslissing opteert om woongebied te veranderen naar zone voor woonproject “na verkaveling”, en dit zonder enige vorm van motivering. Dit getuigt eveneens niet van zorgvuldig handelen van een overheid.

25.1. In zijn laatste memorie voert de verzoeker vooreerst aan dat de Gecoro destijds vragen heeft gesteld bij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift omdat de adressant het college van burgemeester en schepenen van de Stad Borgloon betrof in plaats van de Gecoro. Gelet op het afgeleverde ontvangstbewijs blijkt echter duidelijk dat het bezwaar tijdig en als bezwaar tegen het “RUP Vilsterbron” werd ingediend. Het verkeerd benoemen van de geadresseerde partij betreft een louter materiële vergissing.

25.2. De verzoeker stelt voorts dat de toelichtingsnota ten tijde van het openbaar onderzoek en deze bij de goedkeuring van het GRUP identiek zijn. Hij meent dit te kunnen aantonen aangezien hij in het bezit is van drie toelichtingsnota's van drie verschillende data. Het betreft versie “4” “ontwerp” van “augustus '09” die 67 bladzijden telt en de omschrijving “versie OO” meekreeg, versie “4” “ontwerp” van “maart 2010” die 59 bladzijden telt en de omschrijving “versie OO” meekreeg, en versie “5” “definitieve versie zoals aanvaard in de gemeenteraad van de stad Borgloon” van “juni 2010” die 59 bladzijden telt en de omschrijving “versie DA” meekreeg. De verzoeker stelt dat de bladzijde 17 van de toelichtingsnota waarnaar de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord verwijst -meer bepaald het onderdeel “de resterende percelen in de Sint-Rochuslaan” bij situatie 1: Sint-Rochuslaan- enkel aan te treffen is in de versie “4” van “augustus '09” en niet in de toelichtingsnota versie “4” van “maart 2010”, die ten tijde van het openbaar onderzoek op de website van de eerste verwerende partij consulteerbaar was en waarop hij zijn bezwaarschrift van 20 mei 2010 heeft gebaseerd. Bijgevolg meent de verzoeker dat de eerste verwerende partij in haar brief van 6 juni 2011 manifest onjuist stelt dat de versie van de toelichtingsnota waarop zij zich heeft gebaseerd voor haar memorie van antwoord, ter inzage lag in het kader van het openbaar onderzoek.

Hierbij wijst de verzoeker erop dat, mocht de eerste verwerende partij de versie van augustus 2009 voorgelegd hebben tijdens het openbaar onderzoek, de Gecoro ongetwijfeld had verwezen naar de betrokken passage op bladzijde 17 om zo de argumentatie van zijn bezwaar te ontkrachten, maar dit is nooit gebeurd omdat waarschijnlijk de Gecoro zelf niet in het bezit was van de versie van augustus 2009 en enkel in het bezit van de versie van maart 2010.

Van de versie van augustus 2009 stelt de verzoeker nooit eerder kennis te hebben gehad dan bij de overlegging van het administratief dossier door de verwerende partijen.

Beoordeling

26. De passage uit het advies van 1 juni 2010 van de Gecoro waarop de verzoeker in het middel doelt, heeft -zoals de verwerende partijen en de tussenkomen partij dit terecht opmerken- betrekking op het onderdeel inzake “recreatief medegebruik” uit verzoekers bezwaarschrift van 20 mei 2010 (bladzijden 7 tot en met 11). In dat onderdeel voert de verzoeker het volgende bezwaar aan :

“Uit een aantal documenten gevoegd door de bezwaarindiener blijkt duidelijk dat hij op zijn perceel en op de percelen 583A en 581B (...) aan hoevetoerisme doet en dit sinds ettelijke jaren. (...) Deze bestaande toestand is echter nergens terug te vinden in het ontwerp RUP ‘WUG Vilsterbron’. Artikel 2.2.2. § 1, 3° VCRO legt nochtans bij het opstellen van een RUP de verplichting op om de feitelijke en juridische toestand ter plaatse weer te geven.

De activiteiten van de bezwaarindiener ter plaatse zijn in huidige zaak een essentieel gegeven, die de omgeving mee typeren, en dit ook gezien de uittreksels uit de verschillende structuurplannen, die hierna volgen. Op dit vlak kan dan ook opnieuw worden gewezen op een miskennis van artikel 2.1.2. VCRO.

(...)

(3) Besluit

Het is manifest duidelijk dat in het PRSP en het GRSP Borgloon veel belang wordt gehecht aan hoevetoerisme, zeker in de streek waar huidig RUP Vilsterbron is ingetekend. Ook blijkt dat dit recreatief gebeuren als prioritair te ontwikkelen wordt bestempeld. Algemeen is trouwens geweten dat het toerisme in deze streek een ernstige hefboom is voor het toerisme.

Bezwaarindiener meent dan ook dat huidige ontwikkeling met het RUP ‘WUG Vilsterbron’ in strijd is met de aangehaalde prioriteiten uit de verschillende structuurplannen. Minstens bevat het ontwerp RUP geen

enkele uitleg waarom de activiteiten van bezwaarindiener moeten verdwijnen in het licht van de aangehaalde doelstellingen”.

In haar advies van 1 juni 2010 antwoordt de Gecoro op dat bezwaarschriftonderdeel wat volgt:

“- Onder ‘recreatief medegebruik’ wordt gesteld dat de bestaande toestand voor het Loonderhof, zijnde recreatief medegebruik niet is weergegeven.

→ Er wordt weer verwezen naar een algemene visie vanuit het provinciaal structuurplan en vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het hoevetoerisme is belangrijk, maar er is ook noodzaak tot woningbouw en uiteindelijk moeten er keuzes gemaakt worden...

Er wordt voorgesteld om het Loonderhof zijn bestemming woongebied te laten behouden, zoals voorzien in het RUP. Een eventuele ontwikkeling zal bepaald worden in functie van het bedrijf op lange termijn”.

Voorafgaand aan haar algemeen besluit geeft de Gecoro in haar advies een overzicht van de verschillende bezwaarschriften met verwijzing naar haar eerder vermelde motivering dienaangaande. Wat betreft het bezwaarschrift van de verzoeker wordt gesteld :

“-Bezwaar 15 (K. Wauters voor Advocaat Monard inv. Meekers) tegen het aansnijden van het WUG en de onteigening

Het bezwaar wordt verworpen (cf. de hogervermelde bespreking), uitgezonderd wat betreft de onteigening. Er wordt voorgesteld om het Loonderhof uit het onteigeningsplan te sluiten, gelet op zijn ligging in woongebied”.

Uit het voormelde blijkt dat de Gecoro verzoekers bezwaar verwerpt. Zij stelt daarbij voor om inzake zijn percelen de bestemming zoals voorzien in het ontwerp van GRUP te behouden, maar deze percelen uit het onteigeningsplan te lichten omwille van hun ligging in woongebied. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de Gecoro de algemene term “woongebied” gebruikt, in plaats van de in het ontwerp-GRUP gebruikte termen “zone voor woonproject”. Er is dan ook geen sprake van de door de verzoeker aangevoerde tegenstrijdigheid.

De verwerende partijen en de tussenkomende partij stellen bijgevolg terecht dat het uitgangspunt van het middel faalt.

Het feit dat de eerste verwerende partij zich in haar memorie van antwoord verkeerdelijk heeft gebaseerd op een eerdere versie van de

toelichtingsnota dan die die werd onderworpen aan het openbaar onderzoek doet geen afbreuk aan de voormelde vaststelling.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

27. In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), o.a. artikel 2.2.14 §5”.

De verzoeker stelt dat de Gecoro in haar advies totaal geen antwoord formuleert op zijn bezwaar dat in de beschrijving van de bestaande toestand geen rekening is gehouden met het hoevetoerisme dat plaatsvindt op zijn percelen. Volgens hem heeft de Gecoro het in haar advies in het algemeen enkel over de plannen waarnaar hij verwijst, om vervolgens specifiek voor te stellen om de bestemming van Het Loonderhof te behouden als woongebied. Aangezien de verwerende partijen in de bestreden besluiten het advies van de Gecoro in zijn geheel tot het hunne hebben gemaakt, zijn, aldus de verzoeker, ook de bestreden besluiten onwettig.

28.1. In haar memorie van antwoord voert de eerste verwerende partij vooreerst aan dat het middel onontvankelijk is aangezien de verzoeker zijn belang erbij niet aantoont.

28.2.1. Voorts voert de eerste verwerende partij betreffende de gegrondheid van het middel vooraf aan, enerzijds, dat zij het middel zo begrijpt dat de verzoeker haar niet verwijt dat er geen volledige weergave werd gedaan van de bestaande toestand, maar wel dat er niet werd geantwoord op zijn kritiek dat er geen volledige weergave werd gedaan van de bestaande toestand, en anderzijds, dat zij zich niet kan verweren omtrent de schending van wettelijke bepalingen of algemene beginselen waarvan de schending niet wordt ingeroepen,

zodat zij zich zal beperken tot het aantonen dat artikel 2.2.14, §5 van de VCRO niet is geschonden.

28.2.2. Naar de mening van de eerste verwerende partij is het middel niet gegrond om de hierna vermelde redenen.

28.2.2.1. Zij wijst er eerst op dat de Gecoro de bezwaren wel degelijk heeft gebundeld en gecoördineerd en dat de Gecoro niet verplicht is om in haar advies elk individueel bezwaar op individuele wijze te beantwoorden.

28.2.2.2. Vervolgens stelt de eerste verwerende partij dat het bezwaar van de verzoeker, zoals geformuleerd in zijn bezwaarschrift van 20 mei 2010, in elk geval niet gegrond was. Zij citeert daartoe verzoekers bezwaar als volgt:

“b. Recreatief medegebruik

Uit een aantal documenten gevoegd door de bezwaarindieners blijkt duidelijk dat hij op zijn perceel en op de percelen 538a e, 581B (...) aan toerisme doet en dit sinds ettelijke jaren. (...) Deze bestaande toestand is echter nergens terug te vinden in het ontwerp RUP ‘WUG Vilsterbron’. Artikel 2.2.2 §1, 3° VCRO legt nochtans bij het opstellen van het RUP de verplichting op om de feitelijke en juridische toestand ter plaatse weer te geven”.

Daarna citeert de eerste verwerende partij het antwoord van de Gecoro, zoals dit reeds is weergegeven onder randnummer 21.1.

De eerste verwerende partij voert aan dat artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO, waarin is bepaald dat een RUP een weergave van de feitelijke en juridische toestand bevat, niet werd geschonden. Wat onder “feitelijke en juridische toestand” moet worden begrepen, wordt volgens haar niet in het VCRO aangegeven. Ze wijst er op dat de bestaande toestand echter wel degelijk wordt weergegeven, wat blijkt uit de toelichtingsnota waarin meermaals sprake is van het Loonderhof, namelijk:

“o P. 16/67 Toelichtingsnota

‘Deze strook omvat achtereenvolgens de parking van de sporthal, de rij bestaande woningen eindigend in het opvallend herenhuis, enkele onbebouwde percelen, een recente woning en tenslotte een grote tuin met schuur, horende bij het hotel ‘Loonderhof’, net buiten het plangebied aan de Tongersesteenweg.’

- P. 17/67 Toelichtingsnota
'C583a en C584B Schuur en tuin – eigendom van het 'Loonderhof'.'
- P. 17/67 Toelichtingsnota
'Percelen C581b, C583a en C584b: bouwgrond en tuin Loonderhof

Ook hier gaat het over een bouwgrond (de tuin), en bovendien over een gebouw (de schuur) dat door de huidig(e) eigenaars nog gebruikt wordt.

Ook hier kan gesteld worden, vanuit dezelfde redenering als hierboven, dat de tuin na verkaveling nu al onmiddellijk bebouwbaar is. De aankoop van perceel C581b zal dus eveneens duurder blijken te zijn dan de aankoop van een gelijkaardig perceel midden in het woonuitbreidingsgebied.

Er speelt nog een niet-juridische, meer economische reden mee: alle percelen, ook de schuur, horen bij het Loonderhof, het bed-and-breakfast-hotel aan de Tongersesteenweg. De uitbaters gebruikten de schuur voor de stalling van hun voertuig, voor die van de gasten, en voor materiaalberging (het pand van de Tongersesteenweg waar het hotel in ondergebracht is, was een oude stadshoeve). Verder is de tuin ingericht als verblijfstuin voor de gasten, en telen de eigenaars daar de groenten voor de maaltijden in hun hotel.

Indien alle drie de percelen moeten verkocht worden, verliest het hotel een essentieel onderdeel van zijn aantrekkingskracht, namelijk de rustieke tuin. De eigenaars zouden dan kunnen aanvoeren dat hun zaak niet meer rendabel uit te baten is, aangezien het specifiek landelijke van hun hotel (waarvoor zij trouwens ook gekend zijn- het is een hoevehotel) met de inname van deze strategische tuin compleet weg is.

Bij een eventuele verwerving van deze gronden voor inpassing in de totaalvisie van het gebied -een verwerving die omwille van het belang van deze gronden voor zijn huidige eigenaars zeker bijkomende juridische problemen met zich mee zal brengen- kunnen extra vergoedingen voor de sluiting van het hotel en het verliezen van inkomsten gevraagd worden. Indien deze eisen door een bevoegde rechtbank worden ingewilligd, zal dit de aankoop, die door de ligging aan een uitgerust(e) weg al duur is, nog duurder maken”.

28.2.2.3. Voor zover zou aangetoond zijn dat de feitelijke toestand niet correct is weergegeven, quod non, moet, aldus de eerste verwerende partij, in elk geval worden vastgesteld dat de finaliteit van artikel 2.2.2, §1, 3° VCRO werd bereikt, namelijk dat de bevoegde overheden en alle belanghebbenden met kennis van zaken konden oordelen.

Zo kende de eerste verwerende partij als gemeente de situatie ter plaatse zeer goed. Op de plannen wordt weliswaar niet letterlijk “hoevetoerisme” vermeld, maar bij lezing van het advies van de Gecoro, die alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert, blijkt zeer duidelijk dat men op de hoogte is van het recreatief medegebruik. Er wordt immers meermaals verwezen naar Het Loonderhof. Naast het citaat (uit het advies van de

Gecoro) dat reeds is weergegeven onder randnummer 21.1, citeert de eerste verwerende partij hiertoe wat volgt:

“1. Feitelijke gegevens: betreft louter een kennisgeving over de meerwaarde van de boomgaard horende bij het hotel Loonderhof
→ er wordt beaamd dat stadshoeves typisch zijn voor Borgloon”.

Zelfs in de definitieve aanvaarding van het GRUP op 29 juni 2010 wordt, aldus de eerste verwerende partij, melding gemaakt van het Loonderhof:

“2. De gronden van de eigenaars langs de Sint-Rochuslaan liggen grotendeels in woongebied en kunnen als dusdanig een bouwvergunning bekomen.

Deze gronden onteigenen heeft geen zin omwille van de zeer hoge verwervingskosten:

- prijs als bouwgrond te betalen
- voor Loonderhof schade aan het bedrijf
- er moet 22% wederbeleggingsvergoeding betaald worden”.

De eerste verwerende partij stelt dat zij zich met de vereiste kennis van zaken heeft uitgesproken over de te geven bestemming, waarbij ze erop wijst dat de Gecoro aangeeft op de hoogte te zijn van de bestemming van verzoekers percelen voor hoevetoerisme (waaraan ook zeer veel aandacht wordt besteed in de toelichtingsnota), benadrukt dat dit hoevetoerisme belangrijk is, maar voert aan dat er eveneens noodzaak is voor woningbouw zodat keuzes moeten worden gemaakt. Deze noodzaak aan bijkomende woningen wordt, aldus de eerste verwerende partij, blijkbaar niet meer betwist door de verzoeker, aangezien hij nu niet meer -zoals in zijn bezwaarschrift van 20 mei 2010- opwerpt dat er geen dringende nood is voor het aanspreken van woonuitbreidingsgebieden.

De eerste verwerende partij benadrukt voorts dat de verzoeker uiteraard als eigenaar de situatie ter plaatse zeer goed kent en dat de provincie Limburg goed op de hoogte was van de feitelijke toestand aangezien zij kennis had van het volledige dossier en zij in haar besluit van 15 september 2010 houdende de goedkeuring van het GRUP expliciet verwijst naar het gemotiveerde advies van 1 juni 2010 van de Gecoro.

29. De tweede verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord vooreerst dat de Gecoro op afdoende en gemotiveerde wijze heeft geantwoord op het bezwaarschrift van de verzoeker en dat uit het commissieverslag blijkt dat de Gecoro het standpunt van de verzoeker inzake het recreatief medegebruik niet bijtreedt.

Voorts wordt, volgens de tweede verwerende partij, in de toelichtingsnota bij het GRUP onder de beschrijving van de bestaande juridische toestand vermeld dat de grote tuin met schuur van het hotel “Loonderhof” is gelegen binnen de grenzen van het plangebied. Hiertoe wijst ze op de hierna volgende vermelding op bladzijde 16 van de toelichtingsnota, waarover ze stelt dat deze als een voldoende beschrijving van de bestaande toestand van verzoekers percelen gelegen in het plangebied kan worden beschouwd :

“Vanaf de sporthal, en zo verder westwaarts, ligt er een strook woongebied aan de Sint-Rochuslaan met een diepte van ongeveer 50m. Deze strook omvat achtereenvolgens de parking van de sporthal, de rij bestaande woningen eindigend in het opvallend herenhuis, enkele onbebouwde percelen, een recente woning en tenslotte een grote tuin met schuur, horende bij het hotel ‘Loonderhof’, net buiten het plangebied aan de Tongersesteenweg”.

In dit verband voert de tweede verwerende partij aan dat, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, bij de bestaande toestand alleen die gegevens moeten worden vermeld die noodzakelijk zijn voor een correct begrip en een juiste beoordeling van de bedoelingen en de voorstellen van de opstellers van het GRUP inzake de bestemming en de inrichting van elk onderdeel van het grondgebied. Een uitgebreidere vermelding van het hoevetoerisme van de verzoeker is volgens haar niet noodzakelijk voor een correct begrip en juiste beoordeling. Bovendien meent de tweede verwerende partij dat een onnauwkeurige voorstelling van de bestaande toestand slechts de onwettigheid van een GRUP tot gevolg kan hebben, op voorwaarde dat er door de onnauwkeurigheid niet met kennis van zaken kon worden geoordeeld. De verzoeker toont volgens haar niet aan dat in casu niet met kennis van zaken zou zijn geoordeeld.

Naar de mening van de tweede verwerende partij doet de besluitvorming in casu blijken van een redelijke verantwoording van de genomen

opties en beslissingen, rekening houdende met alle relevante aspecten. Er is volgens haar dan ook nergens sprake is van enige kennelijk onredelijke afweging van stedenbouwkundige aspecten of van een kennelijk onredelijke weerlegging van bezwaren, zodat er geen aanleiding bestaat tot vernietiging.

Besluitend stelt de tweede verwerende partij dat het bestreden GRUP wel degelijk afdoende steun vindt in de motieven, zoals deze blijken uit de bestreden besluiten zelf, de toelichtingsnota bij het GRUP en de stukken van het dossier, zodat deze motivering dan ook als afdoende kan worden beschouwd.

30.1. De tussenkomen de partij werpt in haar memorie van toelichting voorafgaandelijk een exceptie *obscuri libelli* op in zoverre het middel de schending aanvoert van het volledige VCRO en zij beperkt zich tot het ingaan op de door de verzoeker uiteengezette vermeende schending van artikel 2.2.14, §5 VCRO.

30.2. Voorts voert de tussenkomen de partij in hoofddorde aan dat het middel onontvankelijk is wegens gebrek aan belang in hoofde van de verzoeker.

Zij stelt daartoe dat een verwijzing naar de bestaande toestand zonder impact is op de legaliteit van het bestreden plan. Bij het vaststellen van de bestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen is de overheid er immers niet toe gehouden de op dat ogenblik bestaande toestand in het plan te bevestigen en te bekrachtigen. Plannen zijn namelijk toekomstgericht en kunnen stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die afwijken van de bestaande toestand. Wanneer dus zou worden vastgesteld dat de Gecoro in haar verslag onvoldoende is ingegaan op het bezwaar van de verzoeker omtrent de bestaande recreatieve functie, betekent dit nog niet dat bij een eventuele vernietiging van het GRUP de bestaande toestand wel zou moeten worden weergegeven.

Bovendien ziet de tussenkomen de partij niet in welk voordeel of welke rechten de verzoeker zou kunnen ontfanen aan het feit dat in het GRUP een loutere weergave wordt gedaan van de bestaande toestand op zijn percelen. Wanneer niet kan worden aangetoond dat de rechtspositie van de verzoeker is aangetast door de opgeworpen schending of bij een gebeurlijke nieuwe

vaststelling op dit punt zou worden verbeterd, moet, aldus de tussenkomende partij, worden aangenomen dat men geen belang heeft bij het middel.

30.3.1. In ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij dat het tweede middel ongegrond is.

30.3.2. Hiertoe wijst ze er vooreerst op dat verzoekers bezwaarschrift niet was geadresseerd aan de Gecoro, zodat dit bezwaarschrift strikt genomen onontvankelijk was en de Gecoro dit zelfs niet eens moest behandelen. In de mate dat de Gecoro dus niet zou zijn ingegaan op de bezwaren van de verzoeker -quod certe non- zou dit dan nog geen inbreuk kunnen uitmaken op het artikel 2.2.14, § 5 van de VCRO nu er geen verplichting rustte op de Gecoro om verzoekers bezwaarschrift te behandelen.

30.3.3. Voorts voert de tussenkomende partij aan dat zij voor zoveel als nodig aantoont dat de stelling van de verzoeker omtrent de schending van artikel 2.2.14, §5 VCRO niet klopt.

Zij stelt dat de Gecoro niet elk individueel bezwaarschrift op individuele wijze moet weerleggen. Wel moeten alle bezwaren worden weerlegd, met name moet op een voor de bezwaarindiener begrijpelijke wijze blijken waarom zijn met de ruimtelijke ordening verband houdende bezwaar als niet gegrond werd bevonden. Dit moet blijken uit de tekst zelf van het advies van de Gecoro of uit het besluit van de gemeente houdende definitieve vaststelling van het GRUP. In casu is hieraan, aldus de tussenkomende partij, voldaan.

De tussenkomende partij wijst op dezelfde passages uit verzoekers bezwaarschrift (inzake recreatief medegebruik) en het advies van de Gecoro als de eerste verwerende partij. Zij stelt dat hieruit blijkt dat de Gecoro in zijn verslag wel degelijk ingaat op verzoekers bezwaar (inzake recreatief medegebruik), dat de Gecoro een afweging heeft gemaakt tussen de bestaande recreatieve functie van verzoekers percelen en de woonbestemming zoals voorzien in het GRUP, en dat de voorkeur wordt gegeven om de bestemming uit het ontwerp-GRUP te behouden gelet op de nood aan woningbouw in Borgloon. De verzoeker beschikt dan ook, aldus de tussenkomende partij, over voldoende

gegevens om na te gaan waarom zijn bezwaarschrift op dit punt niet werd gevolgd.

Bovendien blijkt volgens de tussenkomende partij uit het dossier bij het GRUP dat alle betrokken partijen -met name de adviesverlenende instanties, de bezwaarindieners en de plannende overheid- over de vereiste gegevens beschikten om een correct oordeel te vellen en een beslissing te nemen over de concrete situatie van de verzoeker. Zij wijst hiertoe op dezelfde passages uit de toelichtingsnota als de eerste verwerende partij. De tussenkomende partij vestigt er dienaangaande de aandacht op, dat de eerste verwerende partij in haar brief van 6 juni 2011 aan de Raad van State heeft uiteengezet dat de Gecoro van oordeel was dat deze passages niet thuishoorden in de toelichtingsnota bij het GRUP, zodat deze in de definitieve toelichtingsnota bij het GRUP niet werden opgenomen. Uit deze gegevens blijkt echter, aldus de tussenkomende partij, wel dat de betrokken partijen gedurende het openbaar onderzoek en op het ogenblik van de vaststelling van het GRUP heel goed op de hoogte waren van de bestaande toestand van de percelen. De Gecoro, de gemeenteraad van de stad Borgloon en de deputatie van de provincieraad van Limburg hebben hier ook duidelijk rekening mee gehouden bij de vaststelling van het GRUP. Meer concreet werd beslist dat in de desbetreffende situatie de voorkeur moet worden gegeven aan de woonbestemming. De betrokken instanties kwamen verder wel tot de vaststelling dat deze woonbestemming niet op dwingende wijze moet worden gerealiseerd, reden waarom de percelen niet definitief werden opgenomen in het onteigeningsplan.

Naar de mening van de tussenkomende partij is dan ook voldaan aan de bepalingen uit artikel 2.2.14, §5 VCRO.

30.4. In uiterst ondergeschikte orde voert de tussenkomende partij aan dat er bij de dienst stedenbouw van Borgloon geen stedenbouwkundige vergunningen bekend zijn voor de gebouwen en de functie van het “Loonderhof”, wat betekent dat de verzoeker zich niet kan beroepen op een vergunde toestand.

31.1. In zijn memorie van wederantwoord voert de verzoeker aan dat, voor zover de eerste verwerende partij zijn belang bij het middel in vraag stelt, dienaangaande geen bijkomende toelichting wordt gegeven. Hij stelt dat zijn middel handelt over de feitelijke omschrijving van zijn hotel Loonderhof. Dat hij beschikt over het rechtens vereiste belang bij het middel wordt volgens hem “stringent” aangetoond door het feit dat zijn hotel is gericht op plattelandstoerisme en de nodige erkenningen heeft bekomen vanwege Toerisme Vlaanderen, dat hij eigenaar en uitbater is van het hotel Loonderhof, en dat bij het hotel de schuur en de tuin met de waardevolle boomgaard horen die zijn gelegen binnen het plangebied van het bestreden GRUP.

31.2. Betreffende het verweer ten gronde van de verwerende partijen wijst de verzoeker er vooreerst op dat verwerende partijen verwijzen naar uittreksels die geen deel uitmaken van het definitief goedgekeurde GRUP, zodat deze passages in die zin niet dienstig zijn als antwoord.

Voorts betoogt de verzoeker dat in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel van elke redelijke overheid mag worden verwacht dat de “bijzondere” percelen een passende beoordeling krijgen binnen het GRUP. Binnen het plangebied van het GRUP kunnen er volgens haar twee “bijzondere” percelen worden onderscheiden van de andere percelen: de percelen met de schuur, tuin en waardevolle boomgaard behorende tot het hotel Loonderhof, en de percelen waarop de sporthal zich bevindt. Een louter nietszeggende verwijzing kan hieraan, aldus de verzoeker, niet voldoen. Volgens de verzoeker geeft de eerste verwerende partij op bladzijden 6 tot 8 van haar memorie van antwoord impliciet toe dat men rekening had moeten houden met de toestand van zijn percelen. Dit komt echter volgens hem niet tot uiting in de documenten die definitief zijn goedgekeurd.

De verzoeker erkent dat de Gecoro niet op alle bezwaren moet ingaan, maar vestigt er meteen ook de aandacht op dat die commissie in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel bijzondere aandacht moet verlenen aan percelen of situaties die omwille van hun eigenheid om een bijzondere behandeling vragen. In deze hebben de Gecoro en de verwerende partijen dit, aldus de verzoeker, nagelaten. Dit maakt op zich een schending uit van artikel 2.2.14, §5

VCRO. De verzoeker stelt dat de Gecoro in haar advies gewoon niets zegt over de door hem in zijn bezwaarschrift geschetste bestaande toestand. Hierbij wijst hij erop -met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State- dat het recht om een bezwaar in te dienen voor de overheid tot wie deze bezwaren zijn gericht weliswaar de verplichting met zich meebrengt om de regelmatigheid en de gegrondheid van de ingediende bezwaren te onderzoeken en evalueren, maar niet om deze noodzakelijkerwijze ook in te willigen, en dat onderzoek en evaluatie bezwaarlijk kunnen leiden tot een motivering van een bezwaar als “louter een kennisgeving” zoals dit in casu het geval is op bladzijde 30 van het advies van de Gecoro.

Volgens de verzoeker blijven de verwerende partijen halsstarrig weigeren om het hoevetoerisme op passende wijze op te nemen in hun motivering en beperken ze zich tot enkele nietszeggende passages dienaangaande, terwijl hij nochtans in zijn bezwaarschrift de belangrijkheid ervan te berde brengt.

32.1. In zijn laatste memorie verwijst de verzoeker wat betreft de ontvankelijkheid van het middel naar hetgeen hij dienaangaande reeds heeft uiteengezet inzake het eerste middel.

32.2. Voorts verwijst hij naar zijn uiteenzetting bij het eerste middel inzake het onvolledig zijn van het administratief dossier (zie randnummer 25.2). Hierbij benadrukt hij dat de versie van maart 2010 van de toelichtingsnota, die voorlag tijdens het openbaar onderzoek, identiek is aan deze van juni 2010, zodat er geen sprake kan zijn van een geschrapte passage als gevolg van het advies van de Gecoro.

32.3. Betreffende de gegrondheid van het middel benadrukt de verzoeker vooraf dat de Raad van State ter beoordeling daarvan enkel kan uitgaan van de inhoud zoals beschreven in de toelichtingsnota “versie ‘4’ – maart 2010 – openbaar onderzoek”.

De verzoeker stelt voorts dat hij niet over een stedenbouwkundige vergunning moet beschikken voor de uitbating van zijn hotel

Loonderhof aangezien de voor de toeristen bestemde ruimte (4 kamers) minder dan 100 m² bedraagt, wat niet vergunningsplichtig is.

Daarnaast wijst de verzoeker erop dat het hele gebied (stallingen, tuin en boomgaard) altijd één geheel heeft uitgemaakt en dit tot de jaren '60 van de vorige eeuw volledig in handen was van zijn familie. Na de jaren '60 bleven alleen de stallingen en tuin in zijn eigendom en werd het overige gepacht door hem. Aangezien de stallingen er altijd bij hoorden, is er geen autogarage voorzien voor het pand aan de Tongersesteenweg en een gebeurlijke verkoop van dit pand zonder de stallingen (of met bedreigde stallingen) zou andermaal een groot waardeverlies betekenen. Bij een gebeurlijke onteigening of verwerving van de stallingen met tuin zal de onteigenende overheid dan ook maar het gehele Loonderhof moeten medeonteneigenen of moeten verwerven.

De enige omschrijving van zijn percelen is volgens de verzoeker de volgende: "(...) en tenslotte een grote tuin met schuur, horende bij het hotel 'Loonderhof', net buiten het plangebied aan de Tongersesteenweg". Dienaangaande stelt hij dat hij inderdaad eigenaar is van het hotel Loonderhof dat is gelegen aan de Tongersesteenweg en de Sint-Rochuslaan, dat het hoteldomein zich uitstrekt over zowel de hotelgebouwen aan de Tongersesteenweg als de "grote tuin met schuur" aan de Sint-Rochuslaan, en dat de "grote tuin met schuur" een grote hangar uitmaakt met daarnaast een waardevolle boomgaard en een grote ecologische tuin. Hierna herneemt hij zijn feitelijke omschrijving aangaande "de waardevolle boomgaard" zoals opgenomen in zijn bezwaarschrift en citeert hij uit verschillende omschrijvingen van zijn tuin met schuur op gespecialiseerde web-sites.

Volgens de verzoeker blijkt uit de voornoemde omschrijvingen duidelijk dat zijn waardevolle boomgaard met ecologische tuin een bijzondere omschrijving noodzaakt binnen het GRUP. De vage, nietszeggende en zelfs denigrerende omschrijving is volgens hem strijdig met de realiteit. De waarde van zijn percelen acht hij met "grote tuin met schuur" onvoldoende omschreven. Dit alles ondersteunt hij ook met bijgevoegde foto's.

Tot slot voert de verzoeker aan dat de waarde van zijn percelen aan de Tongersesteenweg daalt doordat het GRUP door het midden van zijn eigendom wordt getrokken, dat de toekomstige eigenaar van het hotel ingevolge

het GRUP bijvoorbeeld geen uitbreiding van de hotelmogelijkheden op de ruimte van de stallingen zal kunnen realiseren, en dat toeristen minder geneigd zullen zijn om het Loonderhof te bezoeken wegens het verlies van het landelijke karakter ervan (met ingevolge het GRUP een zicht op huizen in plaats van boomgaarden).

De verzoeker meent dan ook dat de verwerende partijen als plannende overheden wel degelijk zijn misleid bij het vaststellen van het bestreden GRUP.

Beoordeling

33. Voor zover het middel in het algemeen doelt op een beweerde schending van een andere bepaling van de VCRO dan artikel 2.2.14, §5 van die codex, wordt het niet toegelicht en is het bijgevolg onontvankelijk.

34. Een foutieve of een onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische toestand leidt tot de onwettigheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wanneer kan worden aangetoond dat dit het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming. Of het voormelde door de verzoeker wordt aangetoond, moet blijken uit het middel. Anders dan de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij aannemen heeft de verzoeker in die mate belang bij het middel.

35. Artikel 2.2.14, §5 VCRO bepaalt :

“De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste

worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad”.

Uit de redactie van die bepaling blijkt dat het advies van de GECORO verplicht moet worden ingewonnen. Het raadplegen van de GECORO is derhalve een substantiële vormvereiste in de totstandkoming van het gemeentelijk RUP. Het feit dat de GECORO binnen 90 dagen advies moet uitbrengen, bij ontstentenis waarvan aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan, wettigt geen andersluidende conclusie en ontslaat niet van de besproken verplichting.

De opdracht die de GECORO ten aanzien van het ontwerp moet vervullen, is fundamenteel. De GECORO heeft immers als opdracht de beslissende overheden ten gronde te informeren door onder andere de ingediende bezwaren te bespreken. Het recht om bezwaar in te dienen brengt de verplichting mee voor de betrokken overheid, te dezen in eerste instantie de GECORO, de bezwaren te onderzoeken en te beantwoorden.

36. Reeds uit hetgeen onder randnummer 26 bij de beoordeling van het eerste middel is vermeld, blijkt dat de Gecoro in haar advies van 1 juni 2010 heeft geantwoord op het bezwaarschriftonderdeel waarin door de verzoeker is aangevoerd dat “de bestaande toestand voor het Loonderhof, zijnde recreatief medegebruik niet is weergegeven”.

Voorts moet erop worden gewezen dat onder “1.5.3 Algemeen besluit” (bladzijde 50) in het advies van de Gecoro ook is vermeld en in het eerste bestreden besluit is overgenomen wat volgt :

“De Gecoro oordeelt globaal dat de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan geen zin heeft:

(...)

2.De gronden van de eigenaars langs de Sint-Rochuslaan liggen grotendeels in woongebied en kunnen als dusdanig een bouwvergunning bekomen. Deze gronden onteigenen heeft geen zin omwille van de zeer hoge verwervingskosten:

-(...)

-voor Loonderhof de schade aan het bedrijf

-(...)

De Gecoro adviseert dan ook globaal gezien het onteigeningsplan niet definitief te aanvaarden”.

Ook kan erop worden gewezen dat er in definitieve versie van de toelichtingsnota bij het GRUP, zoals aanvaard in de gemeenteraad van stad Borgloon, is vermeld op bladzijde 16 onder “3.2.3.2. Detailanalyse” inzake de “bestaande juridische toestand” “situatie 1: Sint-Rochuslaan” wat volgt:

“Beschrijving

Oostelijk van de sporthal, en dit tot aan de grens van het plangebied, grenst het woonuitbreidingsgebied aan een uitgeruste, openbare weg (Sint-Rochuslaan). Momenteel ligt hier het voetbalterrein van de plaatselijke damesvoetbalploeg. Vanaf de sporthal, en zo verder westwaarts, ligt er een strook woongebied aan de Sint-Rochuslaan met een diepte van ongeveer 50m. Deze strook omvat achtereenvolgens de parking van de sporthal, de rij bestaande woningen eindigend in het opvallend herenhuis, enkele onbebouwde percelen, een recente woning en tenslotte een grote tuin met schuur, horende bij het hotel ‘Loonderhof’, net buiten het plangebied aan de Tongersesteenweg”.

Rekening houdend met de voormelde gegevens blijkt niet dat de plannende overheid zich niet met kennis van zaken zou hebben uitgesproken over de te geven bestemming.

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 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie mei 2012,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens