

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 225.076 van 11 oktober 2013
in de zaak A. 201.782/X-14.811.**

In zake : Joris VRANCKEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de provincie LIMBURG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Koen Geelen en Chris Schijns
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Lieve Dehaese
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Luikersteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de NV BROUWERIJEN ALKEN-MAES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Desair
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Oudeleeuwenrui 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 september 2011, strekt tot de
nietigverklaring van :

1. het besluit van 16 maart 2011 van de provincieraad van Limburg waarbij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het PRUP) “Regionale bedrijventerreinen Brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen” te Alken definitief wordt vastgesteld, en
2. het besluit van 5 juli 2011 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Regionale bedrijventerreinen Brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen” te Alken van de provincie Limburg, bestaande uit twee verordenende grafische plannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, twee plannen van de bestaande toestand en twee onteigeningsplannen met bijhorende onteigeningstelsel, bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 juli 2011.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 juni 2012. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 februari 2013.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de verzoeker, advocaat Chris Schijns, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Nicolas D’Haenens, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Kyoto Van Herreweghe, die loco advocaat Els Desair verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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. Op 6 juli 2006 houdt de deputatie van de provincieraad van Limburg een plenaire vergadering over het voorontwerp van PRUP “Regionale bedrijventerreinen brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen”. Dit PRUP moet uitvoering geven aan de in de bindende bepaling 30 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (hierna: het RSPL) vastgestelde beleidsoptie dat “[d]e provincie [...] in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen [afbakent] in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten [...] en [...] een differentiatie [doorvoert]” en dat “[z]ij [...] dat [doet] in samenwerking met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen”.

Het projectgebied van het PRUP bestaat uit twee afzonderlijke delen, zijnde de zuidelijk gelegen “uitbreidingszone Brouwerij-Alken” en de noordelijk gelegen “uitbreiding Kolmen”.

4. De verzoeker is eigenaar van een perceel met woning dat is gelegen aan de Stationsstraat 22 te Alken en kadastraal bekend is onder afdeling 2, sectie F, nr. 30/2/g. Een gedeelte van dit perceel (gelegen in het

noordwesten van de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid”, aan de grens met de “zone voor regionale bedrijvigheid”) betreft inneming 14 van het onteigeningsplan inzake “deel 2: Brouwerij-Alken”.

5. De provincieraad van Limburg stelt op 14 november 2006 het ontwerp-PRUP en het bijbehorende onteigeningsplan voorlopig vast.

6. Tijdens de periode van 5 januari 2007 tot en met 5 maart 2007 onderwerpt de deputatie van de provincieraad van Limburg het ontwerp-PRUP aan een openbaar onderzoek. De verzoeker dient een bezwaarschrift in.

7. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Limburg (hierna: de Procoro) brengt op 9 mei 2007 gemotiveerd advies uit bij de provincieraad. Zij stelt voor om over te gaan tot de definitieve vaststelling van het PRUP mits rekening wordt gehouden met enkele voorwaarden.

8. Bij besluit van 20 juni 2007 stelt de provincieraad van Limburg het PRUP definitief vast.

9. Bij het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 21 september 2007 wordt het PRUP goedgekeurd.

10. Bij het arrest nr. 208.333 van 21 oktober 2010 (in de zaak A. 186.239/X-13.573) vernietigt de Raad van State de voormelde besluiten van 20 juni 2007 en 21 september 2007, omdat de Procoro de bezwaren van de verzoekende partijen niet op afdoende wijze heeft weerlegd.

Ingevolge dit arrest wordt het beroep tot nietigverklaring dat onder andere de verzoeker in de zaak A. 186.255/X-13.574 heeft ingediend, zonder voorwerp, zodat het bij arrest nr. 208.334 van 21 oktober 2010 door de Raad van State wordt verworpen.

11. Op 12 januari 2011 beslist de Procoro om haar advies van 9 mei 2007 inzake het ontwerp-PRUP (met inbegrip van de beide geformuleerde minderheidsstandpunten) te hernemen en om haar standpunt omtrent de bezwaren, bedoeld in het arrest nr. 208.333, te verduidelijken.

12. Op 16 maart 2011 stelt de provincieraad van Limburg het PRUP opnieuw definitief vast. Dit is het eerste bestreden besluit.

13. Bij besluit van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport van 5 juli 2011 wordt het PRUP met de daarbij horende onteigeningsplannen goedgekeurd. Dit is het tweede bestreden besluit.

Dit besluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 juli 2011.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de verzoeker

14.1. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.1.2, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: de VCRO) (voorheen artikel 19, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hierna het DRO), artikel 2.1.2, § 2, eerste en tweede lid VCRO (voorheen artikel 19, § 2 DRO), artikel 2.1.2, § 3 VCRO (voorheen artikel 19, § 3 DRO), de bepalingen van het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (hierna: het RSV), het richtinggevend gedeelte van het RSV, en het materieel motiveringsbeginsel.

14.2. In een eerste middelonderdeel stelt de verzoeker dat de afbakening van het bedrijventerrein Brouwerij-Alken - minstens het gedeelte dat nu wordt afgebakend als zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid - door het

Vlaamse Gewest had moeten gebeuren in een gewestplan of in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hiertoe wijst hij erop dat in het RSV (zoals herzien op 12 december 2003) bij de bindende bepalingen in verband met de gebieden voor economische activiteiten inzake de afbakening van bedrijventerreinen wordt gesteld dat “[d]e regionale bedrijventerreinen in de grootstedelijke- en de regionaalstedelijke gebieden en in de economische knooppunten in het economisch netwerk van het Albertkanaal, en de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven [...] door het Vlaamse Gewest in de gewestplannen of in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen [worden] afgebakend”. Uit het feit dat de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in het RSV worden aangeduid als een aparte categorie van bedrijventerreinen blijkt dat er duidelijk voor is geopteerd om die terreinen op een andere manier te benaderen. Zij worden ook op een ander niveau, namelijk dat van het Vlaamse Gewest, afgebakend.

De brouwerij is momenteel het enige bedrijf dat in het geplande regionaal bedrijventerrein “Brouwerij-Alken” aanwezig is. In het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt een historisch gegroeid bedrijf omschreven als een regionaal bedrijf dat morfologisch en ruimtelijk is verweven met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving. In de toelichtingsnota bij het ontwerp-PRUP wordt meermaals erkend dat de brouwerij een historisch gegroeid bedrijf is. Zo is onder meer sprake van “ruimte voor historisch gegroeide bedrijven - brouwerij Alken-Maes”. Er kan dan ook niet worden betwist dat de brouwerij een historisch gegroeid bedrijf is.

14.3.1. In een tweede middelonderdeel voert de verzoeker aan dat het lokaal bedrijventerrein niet wordt afgebakend door de gemeente Alken, terwijl in het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt bepaald dat de gemeenten de lokale bedrijventerreinen afbakenen.

Hij wijst erop dat in het RSV wordt gesteld dat lokale bedrijven bewerkende en verwerkende bedrijven zijn die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving en die wat de schaal betreft aansluiten bij hun

omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijk gebied, ...) en beperkt zijn van omvang.

Uit het hanteren van het begrip “lokaal bedrijventerrein” in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften die de grondslag vormden voor het openbaar onderzoek, bleek dat het de bedoeling was om in de uitbreidingszone Brouwerij-Alken, in de zone die wordt omschreven als “zone voor regionale bedrijvigheid” (zeker in de zone met codering 1), een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen, minstens om er ook lokale bedrijven toe te laten. Ingevolge bezwaar hieromtrent door de verzoeker heeft de eerste verwerende partij de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften na het openbaar onderzoek aangepast op het gebruik van het begrip “lokaal bedrijventerrein”. Het gebruik van het woord “lokaal” werd afgedaan als een spijtige vergissing. Echter is het al te eenvoudig om het woord “lokaal” te schrappen en dan te stellen dat er geen lokale bedrijven zullen worden gevestigd.

14.3.2.1. In werkelijkheid zullen er zich, gelet op de wijze waarop de goedgekeurde voorschriften zijn geconcipieerd, nog altijd lokale bedrijven kunnen komen vestigen.

14.3.2.2. Zo is het feit dat ervoor wordt geopteerd om een minimale perceelsoppervlakte van 0,5 ha voorop te stellen om het verschil te duiden tussen de lokale en regionale bedrijven, onvoldoende om enkel regionale bedrijven toe te laten en lokale bedrijven uit te sluiten. Regionale bedrijven worden in het RSV immers omschreven als “be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden”, zodat - gelet op de voormelde definitie van lokale bedrijven - het essentieel verschil tussen de regionale en de lokale bedrijven is of zij al dan niet ten aanzien van hun omgeving een verzorgend karakter hebben en of ze de schaal van hun omgeving al dan niet overschrijden.

De eerste verwerende partij weigerde - ook na het bezwaar van de verzoeker - om expliciet in de voorschriften op te nemen dat de te vestigen bedrijven be- en verwerkende bedrijven moeten zijn die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden. Lokale bedrijven

kunnen zich dan ook probleemloos ter plaatse vestigen als hun perceel maar een minimale oppervlakte van 0,5 ha heeft.

Ook blijkt dat in de toelichtingsnota onder de hoofding “gemeentelijk lokaal bedrijventerrein Alken (gemeente Alken)” de behoefte wordt aangetoond van 4,6 ha aan bedrijventerrein om de zonevreemde bedrijven te herlokaliseren, waarbij wordt gesteld dat het vooral gaat om “bedrijvigheid met een grote oppervlaktebehoefte (0,5 - 1 ha)”.

Bovendien wordt in artikel 1.5 van de algemene stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat “[a]fwijkingen van de onderliggende voorschriften [...] enkel voor de perceelsafmeting, de afmeting en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen [mogelijk zijn]”. Er kan dus worden afgeweken van de minimale oppervlakte van 0,5 ha, terwijl deze volgens de eerste verwerende partij juist het determinerend criterium is om het onderscheid te maken tussen een lokaal en regionaal bedrijf.

14.3.2.3. Voorts blijkt al uit het feit dat men de zonevreemde bedrijven in Alken wil herlokaliseren op het regionaal bedrijventerrein “Brouwerij-Alken”, dat er zich ook effectief lokale bedrijven zullen komen vestigen. Hierbij kan worden gewezen op het voorwoord bij de toelichtingsnota waarin wordt gesteld:

“Alken situeert zich tussen het regionaal stedelijk gebied Hasselt (en het ENA) en het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied St-Truiden. De beperkte rol van Alken als specifiek economisch knooppunt wordt door deze situering verklaard. Daarom spitst de economische visie van Alken zich toe op kleinere regionale bedrijven (ruimtebehoefte tussen de 0,5 ha en de 2 ha). Dit is tevens de schaalgrootte van de te herlokaliseren bedrijven binnen de gemeente (zie verder paragraaf ‘ruimtebehoeften’), zodat dus ook aan de lokale behoeften en vragen tegemoet gekomen wordt.”

De zonevreemde bedrijven waarvoor de behoefte van 4,6 ha aan bedrijventerreinen wordt aangetoond, betreffen: Vrancken Danny/AVS Techniek (installatie van verwarming, klimaatregeling en ventilatie, productie polyester zwembaden; oppervlakte 1 ha), Rein Water (overige bouwinstallatie en waterbehandeling, oppervlakte 0,5 ha), G&D (bouwen van individuele huizen en bepleistering van gevels, oppervlakte 1 ha), Marechal Erik (schrijnwerkerij, oppervlakte 0,5 ha), Interior Construct bvba (schrijnwerkerij, oppervlakte 0,5 ha), Geysenbergs (vervaardigen van machines, oppervlakte 1 ha) en Benny Knapen

(dakwerken, oppervlakte 1 ha). Het kan niet worden betwist dat deze bedrijven bij uitstek lokale bedrijven zijn, zeker nu in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Alken - dat wordt aangehaald in de toelichtingsnota bij het PRUP- wordt gesteld dat “[h]et projectgebied behoort tot de deelruimte 1 ‘[h]et bebouwd centrum van Alken: verwevenheid van functies’” met als een van de belangrijke aandachtspunten in deze deelruimte dat “[e]en lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld i.f.v. herlocatie van zonevreemde bedrijven”.

14.3.2.4. Er moet ook nog worden vastgesteld dat er in de stedenbouwkundige voorschriften zelfs een onderscheid wordt gemaakt tussen de zuiver regionale bedrijvenzones (zones met codering 2) en de niet zuiver regionale bedrijvenzones (zones met codering 1).

14.3.3. De afbakening van het overige gedeelte van het bedrijventerrein Brouwerij-Alken - minstens gedeeltelijk, zeker voor wat betreft de zones met codering 1 - had dan ook moeten gebeuren op het niveau van de gemeente in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Door op deze wijze te handelen wordt ook het subsidiariteitsprincipe geschonden, waaromtrent in het RSV wordt gesteld wat volgt:

“Het subsidiariteitsprincipe speelt een belangrijke rol in de structuurplanning die gevoerd wordt op de drie niveaus. Het principe kan als volgt omschreven worden. Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/of reikwijdte ervan het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voor zover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.”

14.4. In een derde middelonderdeel voert de verzoeker aan dat het principe van de differentiatie van bedrijventerreinen manifest wordt geschonden. Hij wijst erop dat dit principe in het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt voorop gesteld als volgt:

“Op basis van de kenmerken van het terrein en van de aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen aan bestaande en nieuwe bedrijventerreinen specifieke vestigings- en ontwikkelingsperspectieven toegekend worden. Op die manier kunnen aan de bedrijven ook ruimtelijk best geschikte terreinen worden aangeboden.

Door differentiatie wordt de locatie optimaal benut, wordt het profiel van de terreinen verbeterd en wordt het mobiliteitsprofiel van de bedrijven afgewogen ten aanzien van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Bij het operationeel maken van de differentiatie moet voldoende aandacht blijven voor bedrijven die inherent functioneel met elkaar verbonden zijn en zich in elkaars nabijheid willen ontwikkelen. Differentiatie is ook nodig om specifieke hoogwaardige gemeenschappelijke diensten en uitrusting selectief te kunnen aanbieden aan bedrijventerreinen.

...

De bedrijventerreinen, met uitsluiting van deze in de zeehaven en de internationale luchthaven Zaventem, worden gedifferentieerd naargelang het belang en de omvang van de bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt naar bedrijventerreinen voor regionale bedrijven, lokale bedrijven of historisch gegroeide bedrijven.”

Het PRUP bakent nu een regionaal bedrijventerrein af, dat echter ten dele een bedrijventerrein voor een historisch gegroeid bedrijf is en bovendien is het de werkelijke bedoeling om minstens in een gedeelte van het regionaal bedrijventerrein lokale bedrijven onder te brengen. Als er zich in de zone regionaal bedrijventerrein Brouwerij-Alken ook nog regionale bedrijven zouden vestigen, zou het principe van de differentiatie in elk geval nog meer worden geschonden. Er zouden immers lokale bedrijven, regionale bedrijven en een historisch gegroeid bedrijf aanwezig zijn.

De verzoeker stelt zich nog de vraag welke werkelijke regionale bedrijven zich in de zone regionaal bedrijventerrein Brouwerij-Alken wensen te vestigen. Ook stelt hij dat er in elk geval geen nood is aan nieuwe terreinen voor regionale bedrijven, aangezien op het regionaal bedrijventerrein de Kolmen in Alken tal van leegstaande gebouwen staan.

Beoordeling

15.1. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat het middel onontvankelijk is voor zover erin de schending van

artikel 2.1.2, §§ 1 - 3 VCRO wordt aangevoerd, aangezien de verzoeker niet aangeeft waarom die bepalingen zijn geschonden.

15.2. Onder “middel” in de zin van artikel 2, § 1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, moet de voldoende en duidelijke omschrijving worden verstaan van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel door het bestreden besluit werd geschonden.

De verzoeker zet in zijn middel niet uiteen op welke wijze artikel 2.1.2, § 1 VCRO, waarin is bepaald dat “[i]eder ruimtelijk structuurplan [...] een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte [bevat]”, zou zijn geschonden.

In die mate is de opgeworpen exceptie van de eerste verwerende partij gegrond en het middel onontvankelijk.

16. De begrippenlijst horend bij het richtinggevend gedeelte van het RSV definieert een “bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf” en een “regionaal bedrijventerrein” als volgt:

“Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

Een bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf is een specifieke categorie van bedrijventerrein. Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving.

[...]

Regionaal bedrijventerrein

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden. Onderscheid wordt gemaakt in:

-gemengd regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen behorend tot de bouwnijverheid en het transport. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven, met uitzondering van kleinhandel, onderwijs en medico-sociale instellingen, worden toegelaten;

-specifiek regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van specifieke industriële en tertiaire activiteiten (watergebonden, luchthavengebonden, kleinhandelszone, ...).”

In de bindende bepalingen van het RSV in verband met de gebieden voor economische activiteiten wordt onder “4. Afbakening van bedrijventerreinen” onder meer bepaald:

“De regionale bedrijventerreinen in de grootstedelijke- en de regionaalstedelijke gebieden en in de economische knooppunten in het economisch netwerk van het Albertkanaal, en de bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven worden door het Vlaams Gewest in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

De regionale bedrijventerreinen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten worden in provinciale uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de provincie door het Vlaams Gewest in gewestplannen afgebakend. Regionale bedrijventerreinen in de bijzondere economische knooppunten worden, al naar gelang het geval, afgebakend door het Vlaams Gewest dan wel door de provincie.”

Blijkens diezelfde bindende bepalingen van het RSV wordt de gemeente Alken geselecteerd als (specifiek) economisch knooppunt, buiten de stedelijke gebieden en buiten het economisch netwerk van het Albertkanaal.

17. Voor zover de verzoeker meent dat het hele bedrijventerrein Brouwerij-Alken had moeten worden afgebakend door het Vlaamse Gewest, moet worden opgemerkt dat het feit dat er in het bestreden PRUP een “zone” voor historisch gegroeide bedrijvigheid–brouwerij is voorzien, niet impliceert dat er sprake zou zijn van de afbakening van een “bedrijventerrein” voor historisch gegroeide bedrijven in plaats van de afbakening van regionale bedrijventerreinen.

18. In zoverre de verzoeker ondergeschikt stelt dat minstens de zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid door het Vlaamse Gewest had moeten worden afgebakend, moet vooreerst worden opgemerkt dat de regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten (zoals Alken) luidens de voormelde bindende bepalingen van het RSV konden worden afgebakend in provinciale uitvoeringsplannen.

Voorts sluit de voormelde omschrijving van regionaal bedrijventerrein niet uit dat een dergelijk terrein een “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid” bevat die is bestemd voor het behoud en de uitbreiding

van een bestaand historisch gegroeid bedrijf (brouwerij-activiteiten) en aanverwante activiteiten. Hierbij moet nog worden vastgesteld dat in de voormelde omschrijving van “bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf” wordt vermeld dat een historisch gegroeid bedrijf kan worden omschreven als “een regionaal bedrijf”.

Dat bij de begripsomschrijving van “bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf” is vermeld dat een dergelijk bedrijventerrein een specifieke categorie van bedrijventerrein is, is niet van aard om afbreuk te doen aan het voormelde.

Tot slot wordt er nog op gewezen dat in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” inzake de uitbreidingszone (codering A) onder bepaalde voorwaarden is voorzien in de nabestemming “zone voor regionale bedrijvigheid”, namelijk:

“De uitbreidingszone (codering A) wordt gereserveerd voor de uitbreiding van de brouwerij.

Indien bij een minimale bezettingsgraad van 80% voor het aangrenzende regionaal bedrijventerrein, na 3 jaar na de verwerving van de gronden door de gemeente, én na 2 jaar na het aanvangsbevel voor de start van de werken van de ontsluitingsweg, geen actie ondernomen is door de brouwerij, dan geldt de nabestemming ‘zone voor regionale bedrijvigheid’ en zijn de voorschriften van deze zone [...] van toepassing.”

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

19. Wat betreft het tweede middelonderdeel moet worden opgemerkt dat voor de concrete realisatie van het PRUP moet rekening worden gehouden met de in het definitief vastgestelde en goedgekeurde PRUP opgenomen stedenbouwkundige voorschriften. Het is aan de hand van die voorschriften dat concrete vergunningsaanvragen door de daartoe bevoegde vergunningverlenende overheid zullen worden beoordeeld.

Dat het vooropstellen van een minimale perceelsoppervlakte van 0,5 ha onvoldoende zou zijn om enkel regionale bedrijven toe te laten en lokale bedrijven uit te sluiten, verhindert op zich niet dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal moeten nagaan of er sprake is van

een regionaal bedrijf. De verordenende bepalingen die gelden voor de “zone voor regionale bedrijvigheid” schrijven immers voor dat de zone bestemd is “voor de inplanting van regionale bedrijven”, en dat nevenbestemmingen enkel toegelaten zijn “indien ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan het bedrijf ter plaatse”. Ook stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor te herlokaliseren bedrijven zullen aan dit verordenend bestemmingsvoorschrift moeten worden getoetst.

Op grond van wat de verzoeker in zijn verzoekschrift aanvoert, kan dan ook niet worden aangenomen dat de afbakening van het door de verzoeker bedoelde gedeelte van het bedrijventerrein “Brouwerij-Alken” had moeten gebeuren op het niveau van de gemeente in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bijgevolg kan ook niet worden aangenomen dat er sprake is van een schending van het subsidiariteitsprincipe.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

20. Wat betreft de in het derde middelonderdeel aangevoerde schending van het principe van de differentiatie van bedrijventerreinen, moet er op worden gewezen dat al bij de beoordeling van het tweede middelonderdeel is gebleken dat de verzoeker niet kan worden gevolgd waar hij stelt dat lokale bedrijven zich op het betrokken bedrijventerrein kunnen vestigen.

Voorts is al bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel gebleken dat de verzoeker evenmin aannemelijk maakt dat op een regionaal bedrijventerrein geen historisch gegroeid bedrijf zou kunnen zijn gevestigd.

Tot slot betreffen de vraag welke werkelijke regionale bedrijven zich op deze plaats wensen te vestigen, alsook de stelling dat er geen nood is aan nieuwe terreinen voor regionale bedrijven, opportuniteitsaspecten die daarenboven in het middelonderdeel niet concreet in verband zijn gebracht met de aangevoerde schendingen.

Het derde middelonderdeel moet hoe dan ook als ongegrond worden verworpen.

21. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de verzoeker

22. In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.1.2, § 2 VCRO (voorheen artikel 19, § 2 DRO), artikel 2.1.2, § 3 VCRO (voorheen artikel 19, § 3 DRO), de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het RSV, en het materieel motiveringsbeginsel.

Er is volgens de verzoeker sprake van de aangevoerde schending, omdat het definitief niet-realiseerbaar terrein achter de Stationsstraat niet wordt gedesaffecteerd, terwijl in het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt bepaald dat de tijdelijk en definitief niet-realiseerbare terreinen en gebouwen op termijn worden gedesaffecteerd.

Hij wijst erop dat in de toelichtingsnota wordt gesteld dat grote delen van het industriegebied volgens het gewestplan ter hoogte van de brouwerij Alken-Maes niet geschikt zijn voor industriële ontwikkeling omwille van de waterzieke en waterverzadigde gronden (overstromingsgebied). Ook in het ruimtelijk structuurplan Limburg (hierna: RSL) wordt gesteld dat de gronden ter hoogte van het industriegebied Alken-Maes grotendeels waterziek zijn en:

“Een ontwikkeling op die plaats is duur en nagenoeg onuitvoerbaar door het overstromingsgebied en de nabijheid van een beekvallei. Een definitieve schrapping van het niet te ontwikkelen gedeelte creëert mogelijkheden voor een uitbreiding op een andere plaats, al of niet aansluitend. Deze compensatie is niet enkel bedoeld voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij maar kan ook worden aangewend voor de vestiging van andere bedrijven.”

De verzoeker wijst erop dat de zone regionaal bedrijventerrein Brouwerij-Alken ligt aan de Herk- en Mombeekvallei. Het gebied tussen de Stationsstraat, Jardinstraat en de Meerdegatstraat wordt doorkruist door de Herk (een waterloop van de eerste categorie), alsook de Kleine Herk en de Hondsgrecht (beiden waterlopen van de tweede categorie). Tussen de Jardinstraat en de expres-weg loopt dan ook nog eens de Simsebeek (waterloop van de tweede categorie).

In de toelichtingsnota bij het PRUP wordt een onderscheid gemaakt tussen de waterzieke gebieden of overstromingsgebieden, waar niet kan worden gebouwd, en de waterverzadigde gebieden, waar kan worden gebouwd mits er geen ondergrondse constructies worden toegelaten. Daarin wordt expliciet gesteld dat de Herk- en Mombeekvallei waterzieke en waterverzadigde gronden veroorzaakt in het projectgebied “Uitbreidingszone Brouwerij Alken”.

De percelen tussen de Herk en de Stationsstraat (met het regionaal bedrijventerrein) zijn ook waterziek en niet louter waterverzadigd. Dit vindt bevestiging in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften bij het GRUP, de logica, de vaststellingen in de praktijk, de geschiedenis en de overstromingskaart. In de toelichtingsnota bij het GRUP wordt inzake de zone “uitbreiding brouwerij” gesteld dat onderzoek, na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Alken door de provincie en de afdeling Water, aantoonde dat een gedeelte van het “waterzieke” gebied de watertoets doorstaat (gedeelte tussen Herk en Stationsstraat) en dat er onder bepaalde voorwaarden toch kan worden bebouwd. In artikel 2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het PRUP is inzake de zone voor regionale bedrijvigheid gesteld dat het, omwille van de ligging in de nabijheid van de Herkvallei, en de aanwezigheid van “waterzieke” en -verzadigde gronden, ook in deze zone noodzakelijk is dat bedrijven maatregelen nemen ter ondersteuning van het integraal waterbeheer. Voorts is het logisch dat ook het gebied ten westen van de Herk waterziek is en de watertoets niet doorstaat, aangezien niet wordt betwist dat dit geldt voor het gebied ten oosten van de Herk en de linker- en rechteroever van de Herk dezelfde kwaliteit en samenstelling hebben (leemgrond die slecht waterdoorlatend is, de watertafel ligt zeer hoog) zodat de kwaliteit van de bodem aan beide zijden van de Herk dezelfde is (principe van de communicerende vaten). Ook blijkt uit jarenlange vaststellingen in de praktijk (waarover foto’s worden bijgevoegd) dat diverse velden op het terrein tussen de Stationsstraat en de beek compleet blank staan. Daarnaast blijkt dat de Stationsstraat pal langs de moerassige weiden loopt die op de Ferrariskaart (daterend van het einde van de 18^{de} eeuw) zijn gearceerd en dat, gelet op de atlas der buurtwegen van Alken, de waterproblematiek blijkbaar de aanleiding is geweest voor het gedeeltelijk in westelijke richting opschuiven van de weg (verder van de waterzieke gebieden).

Tot slot is op de overstromingskaart van geo-vlaanderen aangegeven dat het betrokken gebied deels ligt in recent overstroomd gebied.

Een waterziek gebied kan per definitie de watertoets niet doorstaan. Elke bebouwing van een bijkomende vierkante meter heeft nefaste gevolgen voor de waterhuishouding. De voormelde loutere verwijzing in de toelichtingsnota naar “onderzoek” kan niet volstaan ter verantwoording van de ontwikkeling van het betrokken onmiskenbaar waterziek gebied. En het geplande waterbufferbekken zal geen oplossing vormen voor de waterproblematiek van het gebied achter de Stationsstraat, aangezien het stroomafwaarts ten opzichte van dit gebied wordt gepland en daardoor enkel kan dienen om de Kolmen te vrijwaren.

Zelfs als zou worden aangenomen dat het betrokken gebied achter de Stationsstraat enkel waterverzadigd zou zijn en niet waterziek, zou de ontwikkeling ervan niet aangewezen zijn. Hoewel het misschien technisch wel mogelijk zou zijn, zou de kost ervan immers te hoog zijn (de funderingskosten zouden driemaal hoger liggen). Het is de vraag of bedrijven bereid zijn om dergelijke meerkost te dragen. Ook is een enkele overstroming onvermijdelijk nefast voor het voortbestaan van een lokaal bedrijf. De te hoge ontwikkelingskost is een reden om het terrein te desaffacteren van zijn industriële bestemming.

Beoordeling

23. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat ten opzichte van de oostelijke grens van het industriegebied van het gewestplan, de oostelijke grens van de door het bestreden uitvoeringsplan vastgestelde “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” en “zone voor regionale bedrijvigheid” achter de Stationsstraat ongeveer 100 meter naar het westen opschuift (hierna: de grensverschuiving). De grensverschuiving leidt tot een vermindering van de voor bedrijvigheid beschikbare oppervlakte van ongeveer 1 hectare. Uit de toelichtingsnota bij het bestreden uitvoeringsplan blijkt dat de voornoemde oppervlakte van ongeveer 1 hectare naar het oordeel van de plannende overheid samenvalt met de ter plaatse gelegen effectief overstroomde gebieden (ROG) of “waterzieke” overstromingsgebieden die allen worden opgenomen in zones waarin niet gebouwd mag worden (voornamelijk valleigebied) en bijgevolg

gelegen zijn buiten de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” en de “zone voor regionale bedrijvigheid”. Anders dan de verzoeker laat veronderstellen bevestigt de toelichtingsnota bij het bestreden uitvoeringsplan niet dat er binnen de twee laatstgenoemde zones effectief overstroomde gebieden (ROG) of “waterzieke” overstromingsgebieden gelegen zouden zijn.

Door de grensverschuiving niet in de uiteenzetting te betrekken is het middel niet deugdelijk geadstrueerd.

24. Inzake het “creëren van een operationeel aanbod aan bedrijventerreinen” stelt het richtinggevend gedeelte van het RSV het volgende:

“Creëren van een operationeel aanbod aan bedrijventerreinen

Om de berekende behoefte aan ruimte voor economische activiteiten (6.000 ha af te bakenen bedrijventerreinen en 4.000 ha reserve bedrijventerreinen) af te bakenen is het noodzakelijk dat op initiatief van de Vlaamse Regering op provinciaal niveau in samenwerking met de economische instanties de reserve aan en de bruikbaarheid van ieder bedrijventerrein (o.a in het kader van het Bodemsaneringsdecreet) verder wordt geëvalueerd. Dit is nodig omwille van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen en de ongelijkmatige verdeling over de provincies. Deze evaluatie laat toe tot een éénvormige, consistente en dynamische inventaris te komen.

Uitgangspunt is dat de verdeling per provincie van de kwantitatieve behoefte behouden blijft.

Daarnaast moeten de tijdelijk en definitief niet-realiseerbare terreinen en gebouwen op termijn gedesaffecteerd worden. Een dynamisch economisch ontwikkelingsbeleid moet ervoor zorgen dat verlaten bedrijfsgebouwen (gelegen op bedrijventerreinen) opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking kunnen worden gesteld en dat terreinen kunnen worden aangekocht en beschikbaar gesteld tegen concurrentiële prijzen. Hiervoor moeten financiële middelen worden vrijgemaakt.

Om verweving te stimuleren, daar waar het ruimtelijk en milieutechnisch wenselijk en mogelijk is, worden de terreinreserves en uitbreidingen van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (al dan niet zone-eigen of zonevreed) slechts in de berekening van vraag en aanbod (vermindering van de vraag) ingebracht van zodra deze door de provincie of gemeente in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden afgebakend. Hierdoor kan er geen scheeftrekking gebeuren van de globale vergelijking tussen vraag en aanbod.”

In de begrippenlijst bij het richtinggevend gedeelte van het RSV wordt gesteld dat “[h]et desaffecteren van bedrijventerreinen [inhoudt] dat zij niet langer in aanmerking genomen worden voor de vestiging van nieuwe bedrijven”,

wat betekent “dat zij hetzij herbestemd worden, hetzij ter beschikking komen voor een andere gebruiksvorm”. “Effectief gedesaffekteerde terreinen worden in de ruimtebalans verwerkt”. De ruimtebalans in het RSV “is de confrontatie van ruimtebehoefte en ruimteaanbod voor de economische activiteiten”.

Er moet worden vastgesteld dat het richtinggevend gedeelte van het RSV niet bepaalt binnen welke termijn de tijdelijk en definitief niet-realiseerbare terreinen en gebouwen moeten worden gedesaffecteerd en de criteria niet aangeeft op grond waarvan terreinen en gebouwen als “tijdelijk en definitief niet-realiseerbaar” moeten worden aangemerkt. De voormelde door de verzoeker geschonden geachte richtinggevende bepaling blijkt dan ook op onvoldoende uitdrukkelijke en ondubbelzinnige wijze geformuleerd te zijn opdat ze dwingende gevolgen kan hebben ten aanzien van een planopmakende overheid.

25. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de verzoeker

26. In het derde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.2.2, § 1, 2° VCRO (voorheen artikel 38 DRO) en het rechtszekerheidsbeginsel.

Hij stelt dat de louter indicatieve en nog niet exacte weergave van de ligging van de ontsluitingsweg op het grafische plan inzake “het gedeelte ‘Brouwerij-Alken’” tot gevolg heeft dat de bestemming van een groot gedeelte van het gebied (namelijk het gedeelte dat zich niet bevindt binnen de 45 meter te rekenen vanaf de bufferzone achter de percelen 32/e/2, 32/z/2, 32/y/2, 32/w/2 en 32/x/2 en de as van de op termijn te realiseren ontsluitingsweg) nog niet vastligt. Een bepaald gebied zal immers, afhankelijk van de ligging van de ontsluitingsweg, tot de bestemmingszone met codering 1 of de bestemmingszone met codering 2 behoren.

27. In zijn laatste memorie voert de verzoeker nog aan dat bijvoorbeeld op dit ogenblik niet kan worden bepaald of een transportintensief bedrijf op een willekeurige plaats binnen het PRUP toegelaten is. De onzekerheid wordt volgens hem nog versterkt door het feit dat de voorschriften inzake de inplanting en het volume ook nog niet vastliggen, aangezien ze verschillen al naargelang het gaat om een zone met codering 1 of codering 2.

Beoordeling

28. Artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder meer de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer bevat. Luidens artikel 2.2.2, § 1, laatste lid VCRO heeft het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kracht.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit betekent evenwel niet dat de bestemmingsvoorschriften zo moeten worden opgevat dat zij aan de overheid bij de realisatie van de onderscheiden bestemmingen geen appreciatieruimte meer kunnen laten. Zij mogen evenwel niet zodanig worden opgevat dat de definitieve bestemming van een bepaald gebiedsdeel, die in toepassing van het subsidiariteitsbeginsel op dat planniveau moet worden vastgesteld, niet in het plan zelf maar pas ingevolge een latere beslissing zal worden vastgesteld.

Het plan moet dus op het betrokken planniveau op een rechtszekere wijze de bestemming van de verschillende gebiedsdelen vaststellen.

29.1. Uit het grafische plan “gedeelte Brouwerij-Alken” blijkt dat het te onteigenen gedeelte van verzoekers eigendom voor een deel zal komen te liggen in een “bufferzone-bedrijventerrein/wonen” en voor het daarachter aansluitend deel in de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” (uitbreidingszone met codering A). Palend aan de linkse zijde van verzoekers

perceel wordt achteraan ook een “bufferzone-bedrijventerrein/wonen” voorzien waarop de “zone voor regionale bedrijvigheid” aansluit.

29.2. Vertrekkend van aan de Jardinstraat en min of meer parallel lopend met de Stationsstraat wordt op het betrokken grafische plan op indicatieve wijze een “toegang gemotoriseerd (vracht)verkeer” aangeduid. Die “flexibele insteekweg” loopt doorheen de “zone voor regionale bedrijvigheid” en de uitbreidingszone met codering A van de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij”.

Artikel 23 van de betrokken verordenende stedenbouwkundige voorschriften bepalen omtrent de zone “indicatieve aanduiding toegang gemotoriseerd (vracht)verkeer” onder meer wat volgt:

“Deze aanduiding geeft een flexibele insteekweg voor gemotoriseerd (vracht)verkeer aan.

De minimum afstand tussen de bufferzone (achter de percelen 32^E2, 32Z2, 32Y2, 32W2 en 32X2) en de as van de op termijn te realiseren ontsluitingsweg bedraagt minimum 45m.

[...].”

In de toelichting bij artikel 23 van de betrokken stedenbouwkundige voorschriften is onder meer vermeld dat “[d]eze flexibele insteekweg [...] het regionale bedrijventerrein [verdeelt] in een noordelijke zone (codering 2) en zuidelijke zone (codering 1)”, dat “[d]eze zonering [...] een differentiatie in bestemmingsvoorschriften, typologie, inplanting, ... van de bedrijfsvolumes [impliceert]”, en dat “[h]ier wordt verwezen naar het art. ‘zone voor regionale bedrijvigheid’”.

29.3. Qua bestemming schrijven de betrokken verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de “zone voor regionale bedrijvigheid” het volgende voor:

“Hoofdbestemming:

Zone bestemd voor de inplanting van regionale bedrijven.

Nevenbestemming:

Nevenbestemmingen zoals kantoren, directie of conciërgewoning, parkeerplaatsen, opslagplaatsen, ... zijn enkel toegelaten indien ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan het bedrijf ter plaatse.

CODERING 1: Hoofd- en nevenbestemming zie algemeen

Volgende bedrijfstypes zijn niet toegelaten:

- Bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen;
- Transportintensieve bedrijven;
- Grondverwerkende bedrijven;
- Klein- en groothandel;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage en verwerking van slachtafval;
- Mestverwerking; slibverwerking;
- Zuivere kantoorfuncties

CODERING 2: Hoofd- en nevenbestemming zie algemeen

Volgende bedrijfstypes zijn niet toegelaten:

- Idem lijst codering 1, met uitzondering van transportintensieve bedrijven.”

Daaruit blijkt dat de bestemming (hoofd- en nevenbestemming) voor de “zone voor regionale bedrijvigheid” wel degelijk in het plan zelf werd vastgesteld en dus niet pas ingevolge een latere beslissing zal worden vastgesteld. Het feit dat in de zone met codering 1 onder andere geen transportintensieve bedrijven toegelaten zijn en deze wel toegelaten zijn in de zone met codering 2 doet niets af aan deze vaststelling. Dat de voorschriften ook enigszins verschillen inzake de inplanting en het volume van de gebouwen al naargelang de ligging in de zone met codering 1 of in de zone met codering 2, is evenmin van aard om afbreuk te doen aan de gedane vaststelling.

30. Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de verzoeker

31. In het vierde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.1.2, § 1 VCRO (voorheen artikel 19, § 1 DRO), artikel 2.1.2, § 3 VCRO (voorheen artikel 19, § 3 DRO), de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het RSV, en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoeker stelt vooreerst dat er geen noodzaak is tot het ontwikkelen van een “regionaal” bedrijventerrein in Alken. Voorts stelt hij dat er geen toetsing is gebeurd aan twee principes voor de lokalisatie en de inrichting

van de nieuwe regionale bedrijventerreinen die in het richtinggevende gedeelte van het RSV zijn vermeld en dat het toekomt aan de verwerende partij om aan te tonen dat zij heeft getoetst aan die principes.

Ten eerste wordt volgens hem de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in Alken niet verantwoord vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economische knooppunt in Vlaanderen en in de provincie. Volgens de verzoeker is niet aangetoond dat er een noodzaak bestaat tot de selectie van een “regionaal” bedrijventerrein als dusdanig in Alken. Alken wordt weliswaar aangeduid als een economische knooppunt, wat een noodzakelijke voorwaarde is voor de lokalisatie van een regionaal bedrijventerrein, maar er is - zoals het RSV nochtans vereist - nergens in de toelichtingsnota een verantwoording terug te vinden vanuit een globale ruimtelijke visie op het economische knooppunt en de positie van het economische knooppunt in Vlaanderen en in de provincie. De globale ruimtelijke visie op het economische knooppunt Alken, zoals veruitwendigd in het RSL, zou net tot de conclusie moeten leiden dat in Alken geen regionaal bedrijventerrein moet worden ontwikkeld, want in het richtinggevende gedeelte van het RSL wordt immers gesteld dat de rol van Alken als economisch knooppunt beperkt is. Een consequente toepassing van de principes voor de lokalisatie en de inrichting van de nieuwe regionale bedrijventerreinen moet dan ook leiden tot de conclusie dat er in Alken geen enkel regionaal bedrijventerrein kan worden ontwikkeld.

Ten tweede wordt volgens de verzoeker de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein niet afgestemd op de reikwijdte en het belang van het economische knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie. Naar zijn mening kan en kon deze afstemming niet op onderbouwde wijze gebeuren, waarbij hij erop wijst dat Alken nog maar het vierde regionaal bedrijventerrein is dat op Limburgs niveau wordt ontwikkeld (naast het PRUP regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik, het PRUP Kanaal Noord Bree (Scana Noliko) en het PRUP regionaal bedrijventerrein Oude Bunders te Maasmechelen).

Beoordeling

32. In zoverre in dit middel de schending wordt aangevoerd van artikel 2.1.2, § 1 VCRO is het middel niet ontvankelijk om dezelfde reden als vermeld onder randnummer 15.2.

33. Voor zover de verzoeker in het middel, los van het RSV, poneert dat er geen noodzaak is tot het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein in Alken, moet worden opgemerkt dat deze stelling een loutere opportuniteitskwestie betreft, waarover de Raad van State zich niet kan uitspreken. Die kritiek kan dan ook niet tot de nietigverklaring leiden.

34.1. Luidens artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 4° VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan “de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is”.

34.2. Onder “3.2.5. optimale lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen” stelt het richtinggevend gedeelte van het RSV inzake “regionaal bedrijventerrein” dat er een achttal “principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen”, waaronder de twee door de verzoeker aangevoerde principes, namelijk:

“-verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie; in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;

-afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economisch knooppunten in de provincie.”

34.3. Wat betreft het principe van de verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie heeft de Procoro het volgende standpunt ingenomen:

“De onderbouwing van het ontwerp PRUP vanuit een globale visie op het economisch knooppunt Alken in de ruimtelijke-economische structuur van de regio staat vermeld op p. 7 met een verwijzing naar de context van

het RSV en RSPL op p. 22-26 en ook op p. 20. Uit het schrijven van VLAO (Vlaams Agentschap Ondernemen) d.d. 29/03/2007 blijkt dat er grote vraag is naar bouwrijpe percelen in de omgeving van Hasselt en dat ook in de omliggende gemeenten de beschikbare industriegrond erg schaars is geworden. Voor Alken blijkt dat de beschikbare oppervlakte aan reservegrond op het bestaand bedrijventerrein Kolmen 1,42 ha bedraagt en dat de beschikbare oppervlakte van de (gedeeltelijk) leegstaande gebouwen 1,86 ha bedraagt. Bovendien is Alken een belangrijke schakel in de plannen om van Limburg een logistieke poort te maken. Bij deze ontwikkeling moet niet enkel rekening gehouden worden met de nood aan vestigingsplaatsen voor logistieke bedrijven, maar ook voor bedrijven die diensten leveren aan die sector. Rekening houdend met de geplande ontwikkelingen zal Alken voor deze bedrijven een strategische locatie kunnen worden (ligging op noordzuidas van Limburg en vlakbij Genk)."

34.4. In de toelichtingsnota bij het PRUP zijn de in randnummer 34.2 bedoelde principes bij "3. ruimtelijke beleidsplannen" opgenomen onder "3.1. ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)" en wordt benadrukt dat Alken in het RSV wordt geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Nog onder "3. ruimtelijke beleidsplannen" wordt er inzake het RSL gewezen op de bindende bepaling 30 waarin onder meer wordt gesteld dat de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen in onder andere specifieke knooppunten afbakent. Bij "1.1 voorwoord" wordt gesteld dat het opstellen van het PRUP een direct gevolg is, enerzijds, van die bindende bepaling 30, en anderzijds, ook van onder meer de - zij het beperkte - economische rol van Alken in de Zuid-Limburgse economische structuur en de lokale bedrijfsproblematieken. Ook wordt onder "1.1 voorwoord" vermeld dat "Alken [...] zich [situeert] tussen het regionaal stedelijk gebied Hasselt [...] en het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied St.-Truiden", dat "[d]e beperkte rol van Alken als specifiek economisch knooppunt [...] door deze situering [wordt] verklaard", dat "de economische visie van Alken zich [daarom toespitst] op kleinere regionale bedrijven (ruimtebehoefte tussen de 0,5ha. en de 2ha.)", en dat "[d]it [...] tevens de schaalgrootte [is] van de te herlokaliseren bedrijven binnen de gemeente [...], zodat dus ook aan de lokale behoeften en vragen tegemoet gekomen wordt". Voorts kan er nog op worden gewezen dat in de toelichtingsnota onder "2. ruimtelijke situering" wordt gesteld dat Alken - dat zich bevindt in het zuidelijke deel van de provincie Limburg tussen de steden

Hasselt en Sint-Truiden - een aardig aandeel aan economische activiteiten binnen de regio heeft.

Bijgevolg kan bezwaarlijk worden gesteld dat de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein in Alken (in de toelichtingsnota bij het PRUP) niet wordt verantwoord vanuit een globale ruimtelijke visie op het economische knooppunt en de positie van het economische knooppunt in Vlaanderen en in de provincie.

In de uiteenzetting van het middel houdt de verzoeker enkel rekening met de vermelding dat de rol van Alken als economisch knooppunt “beperkt” is, zonder nader in te gaan op de verdere motivering opgenomen in de toelichtingsnota. Gelet op de gehele inhoud van de toelichtingsnota bij het PRUP, en gelet op de vaststelling dat de grieven van de verzoeker niet of minstens onvoldoende worden betrokken op de inhoud van de toelichtingsnota, gaat de loutere stelling niet op dat een consequente toepassing van de principes moet leiden tot de conclusie dat er in Alken “geen enkel” regionaal bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Hierbij moet er overigens op worden gewezen - en de verzoeker heeft dit niet aangehaald - dat in het betrokken principe nog is vermeld dat “in het bijzonder [...] in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur [wordt] uitgewerkt”.

34.5. Wat betreft het principe van de afstemming van de oppervlakte, kan niet worden ingezien hoe het feit dat Alken nog maar het vierde regionaal bedrijventerrein is dat wordt ontwikkeld, verhindert dat de bedoelde afstemming op onderbouwde wijze kon gebeuren. Alleszins voert de verzoeker geen gegevens aan waaruit blijkt dat de oppervlakte van het betrokken regionaal bedrijventerrein niet zou zijn afgestemd op de reikwijdte en het belang van het economische knooppunt en de spreiding van de bedrijventerreinen in de overige knooppunten in de provincie.

35. Het vierde middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de verzoeker

36. In het vijfde middel voert de verzoeker de schending aan van het gelijkheidsbeginsel.

Hij stelt dat er sprake is van de aangevoerde schending doordat de grens van het PRUP achter het woonlint aan de Stationsstraat zeer grillig is. Hierdoor is de afstand van de Stationsstraat tot de grens van het PRUP - die door de tuinen van de woningen van de Stationsstraat loopt - niet overal dezelfde. Nochtans bevinden alle inwoners van de Stationsstraat zich in dezelfde situatie, namelijk hun woonkwaliteit zal zeer sterk worden aangetast door de ontwikkeling van een bedrijventerrein in hun achtertuin.

Verzoekers eigendom, die dan ook nog gedeeltelijk wordt onteigend, ligt in het gedeelte waar de grens van het PRUP het meest inspringt. Dit heeft tot gevolg dat zijn perceel nu niet alleen achteraan maar ook aan de linkerkant (over ongeveer de helft van de diepte) aan regionaal bedrijventerrein zal grenzen. Als de grens van het PRUP achter het woonlint, te vertrekken van de woning van de verzoeker, consequent zou zijn doorgetrokken, zou de verzoeker veel minder hinder ondervinden van het regionaal bedrijventerrein.

Uit de vergelijking van het PRUP met het gewestplan onder “10. ruimtebalans - een vergelijking” blijkt in de toelichtingsnota dat de grens zoals bepaald door het gewestplan niet zo grillig was. De grens van het industriegebied volgens het gewestplan liep voor een zeer groot gedeelte volledig evenwijdig met de Stationsstraat. Voor wat betreft de grens van het PRUP is dat duidelijk niet het geval. De eigenaars werden in het verleden dan ook op een meer gelijke manier behandeld.

Beoordeling

37. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden als in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden

behandeld. De verzoeker die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoeker klaagt het gegeven aan dat de westelijke grens van de door het bestreden uitvoeringsplan vastgestelde “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” en “zone voor regionale bedrijvigheid” grilliger verloopt dan de westelijke grens van het industriegebied van het gewestplan. Dit gegeven wordt veroorzaakt door het feit dat, in vergelijking met het gewestplan, het bestreden uitvoeringsplan een groter detailleringsniveau heeft en meer bepaald rekening houdt met de grenzen van de bestaande percelen. Uit dit enkele gegeven blijkt geen schending van het gelijkheidsbeginsel aangezien niet blijkt dat de perceelsgrenzen geen objectief en redelijk verantwoord criterium zouden zijn voor het bepalen van de grenzen van de betrokken bestemmingsgebieden.

Anders dan de verzoeker voorhoudt paalt zijn eigendom aan de linkerkant niet aan de door het bestreden uitvoeringsplan vastgestelde “zone voor regionale bedrijvigheid”, doch wel aan een 15 meter brede bufferstrook.

Er blijkt geen schending van het gelijkheidsbeginsel.

Het vijfde middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de verzoeker

38. In het zesde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO (voorheen artikel 4 DRO) en het materieel motiveringsbeginsel.

Hij stelt dat er inzake het perceel waarop de firma Darcis is gevestigd, zonder enige verantwoording is voorzien in een uitstulping van het bedrijventerrein tot tegen de Stationsstraat, terwijl voor de rest de grens van het PRUP achter het woonlint aan die straat loopt. Hierdoor wordt er een bres geslagen in de groene buffer (een visueel en geluidsbufferend groenscherm) die blijkens artikel 14 van de stedenbouwkundige voorschriften een continue groene afscherming vormt die de negatieve impact van de bedrijvigheid ten opzichte van

het woongebied moet minimaliseren en een uitgesproken afschermend karakter heeft.

Het perceel van de firma Darcis, dat volgens het gewestplan in woongebied met landelijk karakter lag, bevindt zich tussen twee percelen met woningen en krijgt nu de bestemming “zone voor wonen en werken” zonder bufferzone.

Bij het afbakenen van de contouren van het bedrijventerrein is er sprake van willekeur en een overduidelijke bevoordeling van één enkele firma, namelijk de firma Darcis. Men wil een bestaande toestand bestendigen, wat blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften waarin bij artikel 5 letterlijk wordt gesteld dat “[er] [o]p die manier [...] optimaal tegemoet [wordt] gekomen aan de bestaande morfologische en functionele structuur”. Er is echter geen verantwoording voor het motief dat men tegemoet wil komen aan de bestaande structuur. En er is ook geen rekening gehouden met de woningen die in de zone voor regionale bedrijvigheid zijn gelegen, want zij worden zonder meer onteigend - zonder bestendiging van hun bestaande toestand/structuur. Daarenboven kan het bedrijf Darcis, dat zich bezighoudt met schilderwerk en decoratie, niet eens als een regionaal bedrijf worden beschouwd.

Voorts stelt zich de vraag naar de bedoeling van de bestemmingswijziging. De mogelijke bestemmingen in de zone voor wonen en werken zijn immers handel, diensten, kantoren, openbare nutsfuncties en wonen, terwijl in woongebied met landelijk karakter evenzeer handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toegelaten is (zij het op voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd). Het enige verschil tussen de bestemming “zone voor wonen en werken” en de zone “woongebied met landelijk karakter” voor wat betreft de toelaatbaarheid van handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf is, dat in woongebied de bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden aangetoond. De verzoeker kan zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat de bedoeling van het opnemen van het betrokken perceel binnen de perimeter van het PRUP er enkel in bestaat om mogelijk te maken dat er op deze plaats geen bufferzone wordt aangelegd achter

het woongebied. Er wordt immers in artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat ten opzichte van de achterliggende zone voor regionale bedrijvigheid geen bouwvrije afstand moet worden gerespecteerd en dat de volumes over de twee zones één geheel vormen.

Een dergelijke uitzondering en bevoordeling is onaanvaardbaar. Zeker omdat er net tegen de firma Darcis een gerechtelijke procedure werd gestart omdat ze de bufferzone die volgens het BPA Centrum achter haar woning lag, miskende en gebruikte als toegangsweg voor haar bedrijf met een intense activiteit. Dit heeft geleid tot een veroordeling tot herstel van de bufferzone in de oorspronkelijke staat, onder verbeurte van een dwangsom. Het is dus net de firma die in het verleden de regels niet respecteerde, die nu een via het PRUP op maat gesneden oplossing krijgt.

Het bedrijf Darcis heeft trouwens zeer recent een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de realisatie van een nieuwbouw bedrijfsruimte. Daaruit blijkt dat de vrees van de verzoeker correct was/is.

Beoordeling

39. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Deze bepaling houdt in dat de diverse binnen artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte, evenwichtig tegen mekaar moeten worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De Raad van State oefent hierop enkel de redelijkheidstoets uit, vermits het aan de bevoegde overheden toekomt de nodige beleidskeuzes te maken. Het komt aan de verzoeker, die de genoemde bepaling geschonden acht,

toe om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

40.1. In de uiteenzetting van het middel vergist de verzoeker zich bij zijn vergelijking tussen de bestemming van de door het bestreden uitvoeringsplan vastgestelde “zone voor wonen en werken” en de bestemming van het woongebied van het gewestplan. De verzoeker gaat er immers aan voorbij dat in het laatstgenoemde woongebied ook “ambacht en kleinbedrijf” toegelaten zijn, wat niet het geval is in de “zone voor wonen en werken”.

40.2. Over de “zone voor wonen en werken” wordt in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden uitvoeringsplan het volgende gesteld:

“5.1. ALGEMENE BEPALINGEN

Deze zone wordt gekenmerkt door een cluster van handelspanden gelegen langsheen de Stationstraat, die naadloos aansluit op een achterliggend bedrijf (Darcis nv.), dat momenteel enkel bereikbaar is via een onderdoorgang vanuit de Stationstraat.”

De juistheid van de geciteerde toelichting, waaruit volgt dat niet enkel rekening is gehouden met het bedrijf Darcis, maar met een cluster van handelspanden binnen de “zone voor wonen en werken”, wordt door de verzoeker niet betwist.

40.3. Uit het feit dat, zoals het in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld, “tegemoet [is] gekomen aan de bestaande morfologische en functionele structuur” blijkt niet dat de plannende overheid de in randnummer 39 bedoelde grenzen te buiten zou zijn gegaan.

Met betrekking tot de bufferzone rond het bedrijf Darcis gewaagt de verzoeker van “een gerechtelijke procedure”, maar hij legt dienaangaande geen stukken neer.

40.4. Het blijkt niet dat de ordening van de “zone voor wonen en werken” niet gericht is op een goede ruimtelijke ordening, binnen de in artikel 1.1.4 VCRO bepaalde grenzen.

Het zesde middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Standpunt van de verzoeker

41.1. In het zevende middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.1.2, § 1 VCRO (voorheen artikel 19, § 1 DRO), artikel 2.1.2, § 3 VCRO (voorheen artikel 19, § 3 DRO), de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het RSV, het materieel motiveringsbeginsel, en de zorgvuldigheidsplicht.

Volgens de verzoeker leidt een correcte uitvoering van de locatiekeuze tot de conclusie dat Alken geen geschikte locatie is voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein en dat de zone “uitbreiding brouwerij” geen goede zoeklocatie is. De verzoeker wijst erop dat uit de lezing van de toelichtingsnota blijkt dat om de uiteindelijke locatie te kunnen selecteren in eerste instantie de noodzakelijke randvoorwaarden van de locatiekeuze werden gedestilleerd, vervolgens - na een ruimtelijke analyse van vrijliggende, potentiële uitbreidingszones in Alken - de vijf zoeklocaties werden geselecteerd, en ten slotte een toetsing van de vijf zoeklocaties aan de ruimtelijke randvoorwaarden gebeurde. Naar zijn mening bevat elk van die drie selectiestappen een aantal onvolkomenheden, wat uiteindelijk leidt tot een onterechte selectie met een beslissing tot ontwikkeling van de zone “uitbreiding brouwerij”.

41.2. In een eerste middelonderdeel stelt de verzoeker dat de in het PRUP gedestilleerde ruimtelijke randvoorwaarden voor de geschikte locatiekeuze niet overeenstemmen met de in het richtinggevend gedeelte van het RSV vastgelegde principes voor de lokalisatie en de inrichting van de nieuwe regionale bedrijventerreinen.

Hiertoe wijst hij er vooreerst op dat in de toelichtingsnota bij het PRUP wordt uitgegaan van de principes voor de lokalisatie en de inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen zoals vooropgesteld in het RSV en dat in het richtinggevend gedeelte van het RSV die principes als volgt luiden:

“-Lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
 -Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
 -Verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie, in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;
 -Afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economisch knooppunten in de provincie;
 -Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (= locatiebeleid); naast de uitwerking van het locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet-ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van een openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven;
 -Geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
 -Ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen;
 -Maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke regionale bedrijventerreinen.”

Voorts merkt hij op dat in het PRUP, onder verwijzing naar de hiervoor aangehaalde beleidsopties, de volgende randvoorwaarden worden gededistilleerd:

“-Een zone die bij voorkeur aansluit bij het geselecteerde hoofddorp.
 -Een zone die bij voorkeur aansluit bij een bestaand regionaal bedrijventerrein.
 -Een zone met een goede (potentiële) bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het vrachtverkeer.
 -Een zone die bij de ontwikkeling weinig nieuwe hinder voor de directe omgeving veroorzaakt.
 -Een zone die bij de ontwikkeling geen of weinig aantasting van de open ruimte veroorzaakt.
 -Een zone die gelegen is buiten het overstromingsgebied (ROG-gebieden) en waar geen probleem van waterzieke gronden aanwezig is.
 -Een zone die rechtstreeks ontsluitbaar is via primaire en secundaire wegen.”

Naar de mening van de verzoeker kunnen uiteindelijk slechts de voormelde randvoorwaarden die zijn vermeld onder het tweede, derde en laatste streepje worden beschouwd als een herneming van de principes zoals vastgesteld in het RSV. De overige vier randvoorwaarden (vermeld onder het eerste, vierde, vijfde en zesde streepje) sluiten volgens hem niet aan bij die principes. De

voorwaarden vermeld onder het vierde, vijfde en zesde streepje betreffen echter nog aannemelijke voorwaarden, want er worden zones vastgelegd waar een industriële bedrijvigheid wordt ontwikkeld zodat de impact voor de omgeving tot het minimum moet worden beperkt en de zones moeten zelf ook geschikt zijn voor het ontwikkelen van een industriële bedrijvigheid. Maar de voorwaarde dat de zone bij voorkeur aansluit bij het geselecteerde hoofddorp, sluit totaal niet aan bij enig principe van het RSV met betrekking tot de regionale bedrijventerreinen, laat staan dat deze - zoals gesteld in de toelichtingsnota - als doorslaggevend kan worden beschouwd. Dit principe druist immers in tegen elke logica, want de inplanting van industriële bedrijvigheid - die volgens de bepalingen van het PRUP bovendien nog van regionaal niveau is en derhalve onvermijdelijk een zekere hinder veroorzaakt - moet zo ver mogelijk van het hoofddorp gebeuren. Die voorwaarde kan en mag dus niet in aanmerking worden genomen.

41.3. In een tweede middelonderdeel stelt de verzoeker dat de toetsing van de vijf zoeklocaties aan de verschillende ruimtelijke voorwaarden moet leiden tot de conclusie dat het bedrijventerrein Brouwerij-Alken niet geschikt - en zeker niet het meest geschikt - is als regionaal bedrijventerrein. Hij wijst erop dat per potentiële zone 7 punten worden onderzocht, waarvan het eerste - omwille van hetgeen in het eerste middelonderdeel is uiteengezet - niet in overweging mag worden genomen, namelijk:

- “-Een zone die bij voorkeur aansluit bij het geselecteerde hoofddorp.
- Een zone die bij voorkeur aansluit bij een bestaand regionaal bedrijventerrein.
- Een zone met een goede (potentiële) bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het vrachtverkeer.
- Een zone die bij de ontwikkeling weinig nieuwe hinder voor de directe omgeving veroorzaakt.
- Een zone die bij de ontwikkeling geen of weinig aantasting van de open ruimte veroorzaakt.
- Een zone die gelegen is buiten het overstromingsgebied (ROG-gebieden) en waar dusdanig geen problemen van waterzieke gronden aanwezig is.
- Een zone die rechtstreeks ontsluitbaar is via primaire en secundaire wegen.”

De verzoeker doet een eigen onderzoek van de criteria van de verschillende zoeklocaties, waaromtrent hij stelt dat dergelijke evaluatie eigenlijk

door de ontwerper in de toelichtingsnota had moeten worden uitgevoerd. Eerst overloopt hij de beoordeling op basis van de criteria van de 5 zoekzones zoals deze is gebeurd in de toelichtingsnota en formuleert hij dienaangaande opmerkingen. Vervolgens geeft hij de scores van het onderzoek betreffende de criteria in tabelvorm weer om de vergelijking eenvoudiger te maken (hierbij kunnen maximaal 3 pluspunten worden gescoord per criterium). Verzoekers onderzoek luidt als volgt:

Onderzoek van de criteria voor de verschillende zoeklocaties

-Bij voorkeur aansluiten bij een bestaand regionaal bedrijventerrein

√ Zone Wolfstraat (01): sluit niet aan bij bestaand regionaal bedrijventerrein.

Het criterium betreft echter het 'bij voorkeur' aansluiten bij een bestaand regionaal bedrijventerrein.

Het negatief scoren op dit criterium mag derhalve niet te zwaar doorwegen.

Quoting: 1/3.

√ Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): sluit aan bij bestaand regionaal bedrijventerrein Kolmen.

Quoting: 3/3.

√ Zone Uitbreiding Brouwerij (03): sluit niet aan bij bestaand regionaal bedrijventerrein, wel bij een historisch gegroeid bedrijventerrein.

Naar het oordeel van verzoekende [partij] is de aansluiting bij een historisch gegroeid bedrijventerrein geen pluspunt, wel integendeel. De brouwerij Alken is een gegeven, waarmee rekening moet gehouden worden, doch het hoeft geen betoog dat de brouwerij op zich niet optimaal is ingeplant: de brouwerij is ingeplant midden in de dorpskern.

Indien nu de uitbreiding positief wordt gequoteerd omwille van deze aansluiting bij een bestaand bedrijventerrein, zou deze historisch gegroeide maar zeker niet optimale situatie gehonoreerd worden.

Op die manier wordt het principe van de centrumindustrie bestendigd, hetgeen uiteraard de bedoeling niet kan zijn.

Quoting: 1/3.

√ Zone Landbouwstrip (04): sluit aan bij bestaand regionaal bedrijventerrein Kolmen.

Quoting: 3/3.

√ Zone Broosveld (05). In onmiddellijke nabijheid van regionaal bedrijventerrein Kolmen maar het woonlint langs de Stationsstraat scheidt de zone van het regionaal bedrijventerrein.

Quoting: 2/3.

-Een goede (potentiële) bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het vrachtverkeer

√ Zone Wolfstraat (01):

▪ Goed bereikbaar via de N80: 1/1

▪ Wegprofiel Wolfstraat blijkt niet geschikt voor afwikkeling vrachtverkeer en in mobiliteitsplan wordt op- en afrit aangeduid als te supprimeren voor zwaar verkeer.

In elk geval is er al een weg en kan infrastructuur aangepast worden: 0,5/1.
Hier wordt de quoterings van 0,5 gegeven. Het aanpassen van een reeds bestaande weg is immers veel minder ingrijpend dan het realiseren van een totaal nieuwe weg.

- OV-bereikbaarheid via bestaande reguliere buslijn Hemelveldstraat: 1/1.

Quoterings: 2,5/3

√ Zone Valleigebied Herk en Mombeek (02):

- Ontsluitbaar via Meerdegatstraat – N80 voor vrachtverkeer en autoverkeer: 1/1.

- Geen bijkomende infrastructuurwerken nodig: 1/1.

- OV-bereikbaarheid via busverbinding N722-N80: 1/1.

Quoterings: 3/3.

√ Zone Uitbreiding Brouwerij (03):

- Ontsluitbaar via Meerdegatstraat – N80 voor vrachtverkeer en autoverkeer: 1/1.

- Op voorwaarde dat volledig nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd. (niet louter verbetering van een bestaande weg): 0/1.

- OV-bereikbaarheid via bushalte doch hoe zal men vanuit bedrijventerrein Stationsstraat bereiken, er ligt immers een woonlint – woningen tussen: 0,5/1

Quoterings: 1,5/3

√ Zone Landbouwstrip (04):

- Ontsluitbaar via Kolmen: 1/1.

- Op voorwaarde van bijkomende spoorwegkruising: 0/1.

- Zeer goede OV-bereikbaarheid: aanwezigheid station van Alken en verschillende bushaltes langsheen N722 en busverbinding Meerdegatstraat: 0/1.

Quoterings: 1/3.

√ Zone Broosveld (05).

- Ontsluitbaar via Meerdegatstraat – N80, zij het dat langere afstand moet afgelegd worden: 0,5/1.

- Geen bijkomende infrastructuurwerken nodig: 1/1.

- Goede OV-bereikbaarheid: aanwezigheid Station van Alken en bestaande busverbinding Stationsstraat: 1/1.

Quoterings: 2,5/3.

-Zone die weinig hinder veroorzaakt voor de directe omgeving

√ Zone Wolfstraat (01): Volgens de toelichtingsnota is de [zone] gelegen aan de rand van de woonkern van Sint-Joris. De zone ligt echter niet tegen de woonkern, de afstand tussen firma Automatic Spraying Systems en kerk Sint-Joris bedraagt 1 km. [...]

Quoterings: 2/3.

√ Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): Buiten enkele woningen geen directe nieuwe hinder voor de omgeving.

Quoterings: 3/3.

√ Zone Uitbreiding Brouwerij (03): Volgens de toelichtingsnota brengt de ontwikkeling van deze zone geen nieuwe hinder voor de omgeving teweeg, vermits het vrachtverkeer dat momenteel via de Stationsstraat wordt afgewikkeld, zal worden afgewikkeld via een ontsluitingsweg die geïntegreerd en voldoende gebufferd zal worden in de uitbreidingszone die daardoor haar woonkarakter zou terugkrijgen.

De hinder die zal worden veroorzaakt wordt evenwel zeer sterk geminimaliseerd:

- De hinder van het verkeer neemt toe: Het woonlint langs de Stationsstraat komt nu te liggen tussen 2 evenwijdig lopende wegen. De nieuwe ontsluitingsweg die gepland is in de uitbreidingszone is trouwens veel te dicht tegen de Stationsstraat gelegen.
- De hinder zal trouwens niet alleen door de toename van het verkeer toenemen, doch ook doordat er industriële bedrijvigheid pal achter de woningen aan de Stationsstraat zal ontwikkeld worden. Op dit ogenblik betreft het nog een ongeschonden en open gebied.
- De bufferzone die voorzien wordt is trouwens veel minder breed dan deze aan de landbouwstrip en is veel te beperkt. [...]

Quoting: 0/3.

√ Zone Landbouwstrip (04): Er wordt in de toelichtingsnota gesteld dat door de kenmerkende verlinting het bedrijventerrein alleszins van een goede buffer moet voorzien worden om alzo de impact ten aanzien van de omliggende percelen te beperken. Er wordt gesteld dat de zeer diepe achtertuinen en het realiseren van een voldoende brede bufferzone ervoor zorgen dat de impact op het aangrenzende woonlint kan geminimaliseerd worden.

Quoting: 0/3

√ Zone Broosveld (05): Er wordt in de toelichtingsnota gesteld dat er veel aandacht dient te gaan naar de hinder voor de omliggende woningen.

Quoting: 0/3.

-Zone die geen of weinig aantasting van de openbare ruimte veroorzaakt

√ Zone Wolfstraat (01): In de toelichtingsnota wordt gesteld dat de zone gelegen is aan de rand van een belangrijk natuurgebied 'de Lampse Beemden' en dat het gebied zelf kwalitatieve landschappelijke elementen heeft.

Het is zonder meer niet correct dat deze zone gelegen is aan de rand van de Lampse Beemden.

De aanwezigheid van kwalitatieve landschappelijke elementen [moet] ten eerste gerelativeerd worden.

Quoting: 1,5/3.

√ Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): In de toelichtingsnota wordt gesteld dat deze zone gelegen is in het Valleigebied, op de locatie waar beide beken in elkaar overvloeien en dat het om een ecologisch zeer kwetsbaar gebied gaat.

Quoting: 0/3

√ Zone Uitbreiding Brouwerij (03): In de toelichtingsnota wordt gesteld dat deze zone ligt aan de rand van de Herkvallei en dat een ontwikkeling op deze locatie een impact zal hebben op het aangrenzende valleilandschap, zij het dat er voldoende ruimte voorhanden is om het valleigebied op een natuurlijk-ecologische en landschappelijke manier verder te versterken.

Op die manier wordt de waarde van dit gebied ten onrechte geminimaliseerd:

- Vooreerst wordt de open ruimte die nu aanwezig is, onvermijdelijk aangetast door het volbouwen van dit gebied.
- Bij nazicht van de biologische waarderingskaart is gebleken dat deze zone voor een zeer groot gedeelte biologisch waardevol is.

Quoting: 1/3.

✓ Zone Landbouwstrip (04): In de toelichtingsnota wordt gesteld dat de landbouwstrip een zeer geïsoleerd landbouwgebied is en geen onderdeel vormt van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal niveau, dat er geen waardevolle landschappelijke elementen zijn en dat er daarom geen inbreuk wordt gepleegd op open ruimte kwaliteiten.

Quoting: 3/3.

✓ Zone Broosveld (05): In de toelichtingsnota wordt gesteld dat de open ruimte op deze locatie momenteel sterk versnipperd is, dat daardoor de locatie moeilijk ontwikkelbaar wordt voor bedrijvigheid en dat de KLE's belangrijke landschappelijke elementen vormen.

Indien de open ruimte sterk versnipperd is, kan echter ook niet gevreesd worden voor een aantasting van de open ruimte.

De waarde van de KLE's dient ten eerste gerelativeerd te worden.

Quoting: 2/3.

-Zone gelegen buiten overstromingsgebied (ROG-gebieden) en waar als dusdanig geen problemen van waterzieke gronden aanwezig is.

✓ Zone Wolfstraat (01): niet gelegen in of aan de rand van een overstromingsgebied: 3/3.

✓ Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): quasi integraal gelegen in een overstromingsgebied: 0/3.

✓ Zone Uitbreiding Brouwerij (03): aan de rand van een overstromingsgebied, naar ons oordeel ernstige waterproblematiek: 0/3.

✓ Zone Landbouwstrip (04): niet gelegen in of aan de rand van een overstromingsgebied: 3/3.

✓ Zone Broosveld (05): niet gelegen in of aan de rand van een overstromingsgebied: 3/3.

-Zone rechtstreeks ontsluitbaar via primaire en secundaire wegen.

✓ Zone Wolfstraat (01): Aansluitbaar op primaire wegennetwerk N80: 3/3.

✓ Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): Optimale ontsluiting via Meerdegatstraat – N80: 3/3.

✓ Zone Uitbreiding Brouwerij (03): Ontsluiting via Meerdegatstraat – N80 mits aanleg volledig nieuwe ontsluitingsweg: 2/3.

✓ Zone Landbouwstrip (04): Aansluiting via de Klein Kolmenstraat en Meerdegatstraat op N80: 3/3.

✓ Zone Broosveld (05): Ontsluitbaar via Meerdegatstraat – N80, zij het dat langere afstand moet afgelegd worden. De aansluiting is derhalve niet zo moeilijk als in de toelichtingsnota wordt gesteld: 3/3

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Bij voorkeur aansluiten bij	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
bestaand regionaal bedrijventerrein	1	3	1	3	2
Goede potentiële bereikbaarheid via	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
openbaar verkeer en	2,5	3	1,5	1	2,5

vrachtvervoer					
Weinig hinder voor de directe omgeving	1.3 2	2.3 3	3.3 0	4.3 0	5.3 0
Geen of weinig aantasting van de open ruimte	1.4 1,5	2.4 0	3.4 1	4.4 3	5.4 2
Zone buiten overstromingsgebied	1.5 3	2.5 0	3.5 0	4.5 3	5.5 3
Zone rechtstreeks ontsluitbaar via primaire en secundaire wegen	1.6 3	2.6 3	3.6 2	4.6 3	5.6 3

De totaalscore voor de diverse zoeklocaties is derhalve de volgende:

- Zone Wolfstraat (01): 13/20
- Zone Valleigebied Herk & Mombeek (02): [12/20]
- Zone Uitbreiding Brouwerij (03): 5,5/20
- Zone Landbouwstrip (04): 13/20
- Zone Broosveld (05): 12,5/20

Toetsing van de 5 zoeklocaties aan de verschillende ruimtelijke voorwaarden had moeten leiden tot de conclusie dat het bedrijventerrein Brouwerij-Alken niet geschikt en zeker niet het meest geschikt is als regionaal bedrijventerrein.”

42. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker nog met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat zelfs als hij dit onderdeel met betrekking tot het antwoord van de provincie op zijn betrokken bezwaar inhoudelijk niet zou hebben weerlegd - wat niet het geval is - dit niet kan leiden tot de afwijzing van het middel, aangezien er nog altijd een reden (materiële motivering) moet zijn voor het in aanmerking nemen van het criterium van het aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp. Dit motief is niet terug te vinden in het dossier en de bewering van de Procoro dat dit criterium het gevolg is van de provinciale beleidsvisie en een verdere aanvulling vormt op “de voorwaarden van Vlaanderen” is al te vaag (er wordt niet aangegeven welke provinciale beleidsvisie het betreft, welke voorwaarden van Vlaanderen het zijn en op welke wijze het een aanvulling is). Hij stelt dat van hem niet kan worden verwacht dat hij zelf uitzoekt van welke voorwaarden het een aanvulling is en dat hij onderzoekt welk provinciale beleidsvisie het hier betreft. De materiële motivering

voor het criterium “bij voorkeur aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp” blijft nog altijd achterwege.

Als de voormelde redenering wordt doorgetrokken, impliceert zulks dat de overheid er zich bij de weerlegging van het bezwaar toe kan beperken te stellen dat een bezwaar niet gegrond is en wordt de beslissing van de overheid onaantastbaar. In het kader van huidige procedure, moet dan ook op zijn minst inhoudelijk onderzocht worden of het criterium van het aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp een wettig criterium is.

43. In zijn laatste memorie voert de verzoeker nog aan dat het criterium van het bij voorkeur aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp niet is vastgesteld om te bepalen in welke Limburgse gemeente het regionaal bedrijventerrein zal komen, maar wel om te bepalen waar op het grondgebied van de gemeente Alken het bedrijventerrein zal komen.

Het in het RSL voorziene principe dat de lokalisatie van nieuwe regionale bedrijventerreinen uitsluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten voorzien wordt, heeft volgens de verzoeker niets te maken met het principe dat de zone bij voorkeur moet aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp. Immers, in het RSL wordt voor Alken, met betrekking tot de nederzettingsstructuur, Alken geselecteerd als hoofddorp, en Terkoest en St-Joris als woonkernen. Het belangrijkste criterium voor de locatiekeuze binnen Alken houdt derhalve in dat moet aangesloten worden met hoofddorp Alken (en niet met Terkoest of St-Joris). Zulks heeft niets te maken met de ligging in een economisch knooppunt, in casu Alken.

Beoordeling

44. In zoverre de verzoeker de schending aanvoert van artikel 2.1.2, § 1 VCRO is het onontvankelijk om dezelfde reden als vermeld onder randnummer 15.2.

45. De verantwoording voor de gemaakte locatiekeuze voor de inplanting van het regionaal bedrijventerrein, vindt een neerslag in de toelichtingsnota bij het PRUP. Er wordt vooreerst gewezen op beleidsopties genomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, en op de principes die in het richtinggevend gedeelte van het RSV worden vooropgesteld voor de lokalisatie en de inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen. Uit die beleidsopties van Vlaams en provinciaal niveau worden 7 “noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden” afgeleid in functie van de verantwoording van de locatiekeuze. Vervolgens worden 5 zoeklocaties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Alken onderworpen aan de 7 in aanmerking genomen randvoorwaarden. Dit resulteert onder meer in de conclusie dat de zone “uitbreiding brouwerij” wordt geselecteerd als regionaal bedrijventerrein naar de toekomst toe en wordt ontwikkeld, en dat de zone “Landbouwstrip” het meest in aanmerking komt om de te desaffacteren gronden van het bedrijventerrein “uitbreiding brouwerij” te compenseren.

Voor zover de verzoeker het in zijn eerste middelonderdeel heeft over “aannemelijke voorwaarden” kan dit niet als kritiek worden beschouwd die tot de nietigverklaring van de bestreden besluiten kan leiden.

Wat betreft de voorwaarde dat de zone bij voorkeur moet aansluiten bij het geselecteerde hoofddorp, blijkt dat verzoekers kritiek dienaangaande in nagenoeg identieke bewoordingen terug te vinden is in het bezwaarschrift dat onder andere namens hem werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De Procoro heeft dit bezwaar behandeld en heeft de grief in verband met de in aanmerking genomen randvoorwaarden als volgt besproken.

“Het RSPL is een verdere uitwerking en verfijning van het RSV. De randvoorwaarden zijn een gevolg van de provinciale beleidsvisie en een verdere aanvulling op de voorwaarden van Vlaanderen.

De voorwaarde dat de zone bij voorkeur aansluit bij het geselecteerde hoofddorp is zo’n provinciale beleidskeuze (RSPL p. 195) en heeft te maken met de ruimtelijke draagkracht. In het RSPL is per gemeente een selectie gemaakt van hoofddorpen en woonkernen. De gehanteerde selectiecriteria geven aan wat de minimale uitrustingsgraad en het gewenst draagvlak (inwonersaantal) is voor woonkernen, hoofddorpen en structuurondersteunende hoofddorpen. De selectie wordt gehanteerd bij het beoordelen van de plaats van nieuwe ontwikkelingen inzake bijkomende woningen en bedrijventerreinen.”

In de weerlegging van het bezwaar wordt er dus vooreerst, in algemene zin, op gewezen dat de randvoorwaarden het gevolg zijn van de provinciale beleidsvisie en dat zij een verdere aanvulling vormen op “de voorwaarden van Vlaanderen”. Vervolgens wordt er in het bijzonder op gewezen dat de voorwaarde dat de zone bij voorkeur aansluit bij het geselecteerde hoofddorp een provinciale beleidskeuze is. Hieruit blijkt dat de Procoro de mening is toegedaan dat de door de provincie genomen beleidskeuze als “verdere aanvulling op de voorwaarden van Vlaanderen” niet in strijd is met de richtinggevende bepalingen van het RSV.

In haar besluit van 16 maart 2011 sluit de provincieraad van Limburg zich uitdrukkelijk aan bij de wijze waarop de bezwaren door de Procoro zijn weerlegd.

De door verzoeker gewraakte ruimtelijke randvoorwaarde kan - zoals gesteld door de Procoro - worden aangemerkt als een in het RSL vervatte “verdere uitwerking en verfijning van het RSV”, meer bepaald van het principe dat de lokalisatie van nieuwe regionale bedrijventerreinen uitsluitend voorzien wordt in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten. Wat de verzoeker dienaangaande in zijn laatste memorie nog opmerkt, doet hieraan niets af.

Met de boude bewering dat die randvoorwaarde “indruist tegen elke logica” maakt de verzoeker niet aannemelijk dat ze afwijkt van het richtinggevend gedeelte van het RSV.

Waar verzoeker in zijn memorie van wederantwoord, voorhoudt dat de “materiële motivering” voor de voornoemde bekritiseerde randvoorwaarde ontbreekt, moet worden vastgesteld dat hij in zijn verzoekschrift er niet toe is gekomen dit rechtmatigheidsbezwaar aan te voeren. Het middel is in zoverre onontvankelijk.

46. Wat betreft het tweede middelonderdeel moet worden opgemerkt dat de eigen beoordeling van de verzoeker, waarbij de verschillende zoeklocaties ten aanzien van elkaar worden afgewogen, rechtstreeks verband houdt met de ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid die de plannende administratieve overheid bezit. Het toezicht van de Raad van State op het

inrichten van de ruimte en het geven van bestemmingen is beperkt tot een wettigheidscontrole. Dit brengt met zich mee dat de Raad van State enkel kan nagaan of de bevoegde administratieve overheid bij het uitoefenen van haar discretionaire bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De uiteenzetting van de verzoeker is beperkt tot het formuleren van een eigen beoordeling, die wordt geplaatst tegenover de beoordeling door de provinciale administratieve overheid. Met een dergelijke uiteenzetting wordt niet aangetoond dat de administratieve overheid haar bevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Er wordt alleszins niet aangetoond dat de plannende overheid zou zijn uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, of dat zij die gegevens niet correct heeft beoordeeld of niet in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

47. Het zevende middel wordt verworpen.

H. Achtste middel

Standpunt van de verzoeker

48. In het achtste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 2.4.3, § 1 VCRO (voorheen artikel 69 DRO), artikel 16 van de Grondwet, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de formele motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel, en het materieel motiveringsbeginsel.

Hij stelt dat een onteigening is gepland en machtiging tot onteigening wordt verleend zonder dat dit vereist is voor de verwezenlijking van het PRUP.

Voor zover ter verantwoording van de onteigening wordt gewezen op het feit dat binnen het plangebied op dit ogenblik geen gronden in overheidseigendom zijn en de eigendomsstructuur versnipperd is, merkt de verzoeker op dat het hebben van gronden in overheidseigendom niet noodzakelijk is ter realisatie van het PRUP, zeker aangezien de bestemming van regionaal

bedrijventerrein maar kan worden gerealiseerd als de gronden in privé-eigendom zijn, zodat er na de onteigening opnieuw een eigendomsoverdracht zal moeten gebeuren.

Voor zover ter verantwoording van de onteigening wordt gewezen op het feit dat speculatie en particulier winstbejag moet worden voorkomen, meent de verzoeker dat de verwerende partijen zich hierop ook niet kunnen beroepen. Gelet op het feit dat in de toelichtingsnota (versie 6 oktober 2006) is vermeld dat “[d]e kosten voor de ontwikkeling en de inrichting van het bedrijventerrein zullen verrekend worden in de verkoopprijs van de gronden”, blijkt immers dat het de bedoeling is van de overheid om de kandidaat-kopers mee te laten bijdragen in de kosten van de realisatie van de infrastructuur. Het kan uiteraard niet dat een overheid onteigent om dan via de verkoop, die nadien zal moeten gebeuren, de kosten die zij moet maken, te compenseren.

Beoordeling

49. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt dat “[n]iemand [...] van zijn eigendom [kan] worden onttrokken ten algemeenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen een billijke en voorafgaande schadevergoeding”.

Artikel 2.4.3, § 1 VCRO bepaalt dat “[e]lke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, [...] door onteigening ten algemeenen nutte tot stand [kan] worden gebracht”.

50. Het eerste bestreden besluit verantwoordt de voorgenomen onteigening als volgt:

“Overwegende dat voor de realisatie van het PRUP een aantal gronden onteigend moeten worden; dat hiervoor onteigeningsplannen werden opgesteld; dat in functie van de latere realisatie, de gemeente Alken en/of de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM) in de onteigeningsplannen als onteigenende instanties aangeduid worden;

Overwegende de noodzaak van onteigening ten algemeenen nutte ter realisatie van het ‘Regionale bedrijventerreinen Brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen’ te Alken; dat gezien binnen het plangebied op dit

ogenblik geen gronden in overheidseigendom zijn en de eigendomsstructuur versnipperd is, het handhaven van de bestaande toestand de ontwikkeling en de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert en zich bijgevolg onteigening opdringt om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken;

Overwegende dat de onteigeningsplannen drie onderling gescheiden gebieden behel[z]en, die belangrijk zijn voor de realisatie van de doelstellingen van het vermelde PRUP, met name:

-de percelen of delen ervan in deelgebied 2: Brouwerij-Alken met nr. 37C, 36A, 1A, 33E, 2A, 3, 4, 5, 32T2, 32N2, 31B, 31D, 31C, 30/2G, 30/2L, 8G, 8H, 9K, 30/2K, 6G, 30P, 11M, 11N, 30E en 13G zijn in handen van vennootschappen en particulieren. Een onmiddellijke onteigening hiervan is noodzakelijk voor de ontwikkeling van de zone voor regionale bedrijvigheid en de zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid (brouwerij) (incl. wegenis en buffering). De percelen worden opgenomen ter voorkoming van speculatie en particulier winstbejag;

-een gedeelte van perceel 67 l in deelgebied 1: uitbreiding Kolmen is in handen van een vennootschap. De onmiddellijke onteigening hiervan is noodzakelijk ter realisatie van de hoofdontsluiting voor de uitbreidingszone van het bedrijventerrein Kolmen;

-de overige percelen of delen ervan in deelgebied 1: uitbreiding Kolmen met nr. 70/05A, 70M, 70P, 71G, 71K, 71D, 122H, 122G, 122L, 122K, 119X, 119N2, 119M2, 119Z, 119L2, 119K2, 119C2, 119D2, 119E2, 119F2, 125B, 142C, 142B, 143A, 145K2, 144D en 146C zijn in handen van vennootschappen en particulieren. De onmiddellijke onteigening van deze percelen [is] noodzakelijk [...] ter realisatie van een bijkomend regionaal bedrijventerrein (incl. wegenis en buffering). De percelen worden opgenomen ter voorkoming van speculatie en particulier winstbejag.”

Het tweede bestreden besluit overweegt inzake de onteigening wat volgt:

“Overwegende dat aan het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan twee onteigeningsplannen zijn gekoppeld, zowel voor het gedeelte ‘Brouwerij Alken’ als voor het gedeelte ‘Uitbreiding Kolmen’; dat de onteigeningsplannen gelet op de versnipperde eigendomsstructuur dan ook noodzakelijk worden geacht ten behoeve van de realisatie van de regionale bedrijventerreinen, de ontsluiting en de buffering ervan; dat de gemeente Alken en de provinciale ontwikkelingsmaatschappij Limburg worden aangeduid als de onteigenende instanties.”

51. Uit de combinatie van het plan bestaande toestand en het onteigeningsplan “deel 2: Brouwerij-Alken” blijkt dat de te onteigenen en als bedrijventerrein te bestemmen gronden, nog niet zijn ingericht en gebruikt als bedrijventerrein. Om de door het bestreden PRUP gegeven bestemming effectief

te realiseren, moeten deze gronden daartoe nog worden aangelegd, ontsloten en van een buffering worden voorzien.

Het spreekt voor zich dat een versnipperde eigendomstructuur een deugdelijke aanleg, ontsluiting en buffering van een bedrijventerrein (quasi) onmogelijk maakt en dat hiertoe een globale aanpak vereist is, wat uiteraard via een onteigening kan worden gerealiseerd. Die onteigening voorkomt - in afwachting van de effectieve inrichting, ontsluiting en buffering van het bedrijventerrein - speculatie en particulier winstbejag.

Een versnipperde eigendomsstructuur alsmede het tegengaan van speculatie en particulier winstbejag kunnen derhalve wel degelijk mede verantwoorden waarom, ter “realisatie van de regionale bedrijventerreinen, de ontsluiting en de buffering ervan” - doelstelling die door de verzoeker niet in vraag wordt gesteld - een onteigening ten algemenen nutte voor de verwezenlijking van het PRUP vereist is.

Het middel wordt verworpen.

I. Negende middel

Standpunt van de verzoeker

52.1. In het negende middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO (voorheen artikel 4 DRO), artikel 2.2.2, § 1, 2° VCRO (voorheen artikel 38, § 1, 2° DRO), en het materieel motiveringsbeginsel.

52.2. In een eerste middelonderdeel voert hij aan dat een aantal stedenbouwkundige voorschriften veel te vaag zijn geformuleerd, zodat er de grootste onzekerheid bestaat omtrent wat er al dan niet mogelijk is op het perceel.

Waar er in artikel 2.1 sprake is van “regionale bedrijven, met een beperkte negatieve impact (geur, geluid, ...) op de directe omgeving”, is het begrip “negatieve impact”, dat niet wordt gedefinieerd bij de omschrijving van de gehanteerde begrippen, te vaag. Dezelfde opmerking geldt inzake het begrip “transportintensieve bedrijven” in hetzelfde artikel 2.1.

Voorts wordt niet omschreven wat er onder het begrip “aanverwante activiteit” wordt begrepen dat is vermeld in artikel 3.1 dat betrekking heeft op de zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid - de brouwerij.

52.3. In een tweede middelonderdeel voert de verzoeker aan dat de stedenbouwkundige voorschriften onvermijdelijk impliceren dat de privacy van de inwoners aan de Stationsstraat zal worden geschonden.

De verzoeker stelt hiertoe dat de in de toelichtingsnota (onder “2.2. situering van projectgebied PRUP ‘regionale bedrijventerreinen Brouwerij-Alken en uitbreiding Kolmen’”) vermelde bekommernis om bij de ontwikkeling van het gebied “uitbreidingszone Brouwerij-Alken” bijzondere aandacht te besteden aan onder meer de woonomgeving, duidelijk niet is vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. De maatregelen zijn volgens hem onvoldoende. De voorziene bufferzone “bedrijventerrein/wonen” (artikel 14 van de stedenbouwkundige voorschriften) kan om verschillende redenen niet volstaan.

Vooreerst volstaat de voorziene breedte van de bufferzone (15 meter) niet. Aan de Stationsstraat is de buffer 40% minder breed dan deze die in de stedenbouwkundige voorschriften “gedeelte uitbreidingszone Kolmen” is voorzien aan de landbouwstrip ter compensatie van de te desaffecteren gronden van de “uitbreiding brouwerij” (25 meter). Voor dit verschil in breedte is er geen verantwoording.

Voorts is de minimale hoogte van 2 meter van de aarden wal die de buffer vormt, om verscheidene redenen niet voldoende. Ten eerste omdat - en dit is niet aanvaardbaar - gestapelde bouwvolumes met twee bouwlagen worden toegelaten in de zone voor regionale bedrijvigheid onmiddellijk achter het woonlint aan de Stationsstraat, wat impliceert dat er gebouwen kunnen worden ingeplant van waaruit men van op de tweede verdieping een permanente inkijk kan hebben op de tuinen en de woningen aan de achterkant van de Stationsstraat. Ten tweede zullen vrachtwagenauffeers (een vrachtwagen is meer dan 2 meter hoog) recht in de tuinen en woningen kunnen binnenkijken tot zolang er tussen de nieuw aan te sluiten ontsluitingsweg en de Stationsstraat geen

bebouwing is. Ten derde is het niet uitgesloten dat, inzake de woningen die gelegen zijn aan de Stationsstraat ter hoogte van de zone voor historische gegroeide bedrijvigheid-brouwerij, vrachtwagenchauffeurs in de richting tegen deze bufferzone zullen rijden en over de bufferzone in de tuinen van de bewoners van de Stationsstraat zullen kijken.

52.4. In een derde middelonderdeel stelt de verzoeker dat de zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij, die blijkens de stedenbouwkundige voorschriften is aangeduid voor de bestendiging en de uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf brouwerij Alken-Maes, zich zal kunnen ontwikkelen tot een bedrijventerrein dat geen enkele band meer heeft met de brouwerij Alken.

Immers, als bij een minimale bezettingsgraad van 80% voor het aangrenzend regionaal bedrijventerrein, na 3 jaar na de verwerving van de gronden door de gemeente en na 2 jaar na het aanvangsbevel voor de start van de werken van de ontsluitingsweg, geen actie ondernomen is door de brouwerij, geldt de nabestemming zone voor regionale bedrijvigheid. Bovendien wordt bepaald dat als de huidige activiteiten worden stopgezet, de nabestemming reservegebied voor bedrijvigheid geldt, waarbij aan de hand van een dan op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan op provinciaal of gemeentelijk niveau de inrichting van het gebied zal worden vastgelegd.

Er is geen verantwoording voor de nabestemming “regionale bedrijvigheid” en de nabestemming “reservegebied voor bedrijvigheid”. De aanwezigheid van de brouwerij is historisch gegroeid (de brouwerij is al sinds het einde van de 19^{de} eeuw aanwezig), maar de bepalingen inzake de nabestemming impliceren dat ook als er geen brouwerij meer is, of als er geen uitbreiding van de brouwerij komt, er toch nog - midden in het centrum van Alken - een industriële activiteit zal aanwezig blijven. Dit is onaanvaardbaar. De aanwezigheid van de brouwerij wordt getolereerd omdat deze historisch gegroeid is. Dit impliceert echter niet dat om het even welke andere industriële activiteit hier moet worden getolereerd.

53. In zijn laatste memorie wijst de verzoeker er - in reactie op het auditorsverslag - op, dat het begrip “negatieve impact” wel degelijk deel uitmaakt van de stedenbouwkundige voorschriften, aangezien er met de woorden “zie algemeen” na “codering 1: hoofd- en nevenbestemming” en “codering 2: hoofd- en nevenbestemming” wordt verwezen naar “2.1 algemene bepalingen”.

Met betrekking tot de aangevoerde schending van artikel 1.1.4 VCRO geeft hij nog aan dat “[i]ndien niet duidelijk is wat een bedrijf met een beperkte negatieve impact op de directe omgeving precies inhoudt, [...] ook niet onderzocht [kan] worden of voldaan is aan art. 1.1.4 VCRO, dat onder meer bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht”, en dat “[i]ndien een bufferzone niet volstaat, [...] zulks tot gevolg [heeft] dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten niet voldoende tegen elkaar werden afgewogen”.

Beoordeling

54. Wat in artikel 1.1.4 VCRO en artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 2° VCRO is bepaald, is eerder al weergegeven onder respectievelijk de randnummers 39 en 28.

55. De verzoeker zet in zijn verzoekschrift niet uiteen op welke wijze hij artikel 1.1.4 VCRO geschonden acht, maar geeft enkel weer wat daarin is bepaald. De toelichting die hij dienaangaande nog geeft in zijn laatste memorie is laattijdig.

De exceptie van de eerste verwerende partij waarin zij opwerpt dat het middel onontvankelijk is omdat in het verzoekschrift niet wordt uiteengezet op welke wijze de verzoeker artikel 1.1.4 VCRO geschonden acht, is dan ook gegrond.

In zoverre het het laatstgenoemde artikel betreft, is het middel bijgevolg onontvankelijk.

56. Wat betreft het eerste middelonderdeel moet vooreerst worden aangestipt dat het begrip “negatieve impact” niet voorkomt in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Daarvan is slechts sprake in de niet normatieve toelichting bij dit voorschrift. De verzoeker voert in zijn laatste memorie onterecht aan dat er in de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar “2.1 algemene bepalingen”, want met “zie algemeen” wordt bedoeld op de in de stedenbouwkundige voorschriften vermelde hoofd- en nevenbestemming. Overigens is bij de niet-normatieve toelichting bij het betrokken voorschrift aangegeven dat onder “negatieve impact” onder andere geur- en geluidshinder wordt bedoeld.

Voorts impliceert het enkele feit dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bepaalde begrippen zoals “transportintensieve bedrijven” en “aanverwante activiteiten” niet nader omschrijven, op zich niet dat deze te vaag zouden zijn geformuleerd, zodat er de grootste onzekerheid zou bestaan omtrent wat er al dan niet mogelijk is op de betrokken percelen. Bij ontstentenis van een nadere omschrijving moeten die begrippen immers in de gebruikelijke betekenis van het woord worden begrepen. Onder “transportintensieve bedrijven” kunnen dan ook bedrijven worden begrepen die omwille van hun activiteiten een intensief gebruik van transportmiddelen vereisen. Onder “aanverwante activiteiten” kunnen in de gebruikelijke betekenis van het woord activiteiten worden begrepen die in nauw verband staan met de betrokken activiteiten, in dit geval brouwerij-activiteiten.

Het middelonderdeel is ongegrond.

57. Wat betreft het tweede middelonderdeel moet worden vastgesteld dat uit de toelichting ervan in het verzoekschrift niet blijkt op welke wijze de verzoeker meent dat er een schending is van de aangevoerde rechtsregels. De toelichting die de verzoeker hieromtrent nog geeft in zijn laatste memorie is laattijdig.

Het middelonderdeel is onontvankelijk.

58. Wat betreft het derde middelonderdeel blijkt dat in de stedenbouwkundige voorschriften (gedeelte uitbreidingszone brouwerij-Alken)

inzake de “zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid-brouwerij” (artikel 3) onder meer is bepaald:

“Hoofdbestemming

[...]

De uitbreidingszone (codering A) wordt gereserveerd voor de uitbreiding van de brouwerij.

Indien bij een minimale bezettingsgraad van 80% voor het aangrenzende regionaal bedrijventerrein, na 3 jaar na de verwerving van de gronden door de gemeente, én na 2 jaar na het aanvangsbevel voor de start van de werken van de ontsluitingsweg, geen actie ondernomen is door de brouwerij, dan geldt de nabestemming ‘zone voor regionale bedrijvigheid’ en zijn de voorschriften van deze zone (zie voorgaand artikel) van toepassing.

[...]

Nevenbestemming

[...]

Indien de huidige activiteiten worden stopgezet geldt de nabestemming reservegebied voor bedrijvigheid. Aan de hand van een dan op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan op provinciaal of gemeentelijk niveau zal de inrichting van het gebied vastgelegd worden. In afwachting van de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen geen stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd.”

Het uitgangspunt van het middelonderdeel is dat uit het bestreden uitvoeringsplan volgt dat wanneer er geen uitbreiding van de brouwerij komt of wanneer de brouwerij haar activiteiten staakt er ter plaatse om het even welke andere industriële activiteit moet worden getolereerd. Dit uitgangspunt is onjuist. Vooreerst bepaalt het hiervoor geciteerde voorschrift immers uitdrukkelijk dat wanneer er geen uitbreiding van de brouwerij komt de voorschriften van artikel 2 “zone voor regionale bedrijvigheid” toepasselijk worden, die niet om het even welke industriële activiteit toelaten. Vervolgens zullen er, wanneer de brouwerij haar activiteiten staakt, ter plaatse geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden afgeleverd zolang er geen specifiek provinciaal of gemeentelijk RUP dienaangaande is goedgekeurd.

Het op het onjuiste uitgangspunt gesteunde middelonderdeel wordt verworpen.

59. Het negende middel wordt verworpen.

J. Tiende middel

Standpunt van de verzoeker

60. In het tiende middel voert de verzoeker de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hij stelt dat de voorschriften derwijze geconcipieerd zijn dat het bedrijventerrein kan worden aangesneden zonder dat het bedrijventerrein in zijn geheel is aangelegd en ingericht en zonder dat de bufferzone bedrijventerrein/wonen is aangelegd.

Het bedrijventerrein is nog niet “klaar” om aan te snijden. Zo wordt er een ontsluitingsweg in stippellijn voorzien die nog niet is aangelegd en waarover er - bij weten van de verzoeker - nog geen concrete beslissing is genomen inzake de exacte ligging. Ook is er een zone voorzien die als buffer fungeert tussen het woonlint langsheen de Stationsstraat en de achterliggende bedrijvigheid en waarvoor specifieke randvoorwaarden zijn bepaald, maar de buffer is nog niet aangelegd.

In de voorschriften wordt geen chronologie voorzien tussen, enerzijds, de aanleg en inrichting van het totale bedrijventerrein, en anderzijds, het realiseren van bedrijven op de individuele terreinen. Daardoor is het perfect mogelijk dat er al een bedrijf wordt gebouwd op een individueel terrein zonder dat er een ontsluiting is, zelfs zonder dat de vereiste buffer aanwezig is. Zulks geldt des te meer daar de inrichting en het beheer van de bufferzone voor rekening komt van de gemeente Alken, waarbij de aanleg en inrichting van de bufferzone moet gekoppeld worden aan de aanleg en inrichting van het totale bedrijventerrein. Verder wordt in artikel 14 van de betrokken stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat bij de algemene vergunningsaanvraag van de uitrusting van het bedrijventerrein, een beplantingsplan een verplicht toe te voegen document wordt.

Uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de firma Darcis, blijkt dat het geen loutere veronderstelling is dat er al een bedrijf kan worden gebouwd op een individueel terrein zonder dat er een ontsluiting is en zelfs zonder dat de vereiste buffer aanwezig is. De aanleg van de bufferzone is

de verantwoordelijkheid van de gemeente, de timing daarvan is onduidelijk, terwijl anderzijds de firma Darcis de uitvoering van de werken onmiddellijk kan aanvatten zodra ze vergund zijn.

Ook op andere vlakken zal het ontbreken van enige chronologie problemen veroorzaken. Zo wordt bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat ten opzichte van de rooilijn een bouwvrije strook van minimum 12 meter moet gerespecteerd worden en dat het verboden is gebouwen in te planten op minder dan 5 meter ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszone, uitgezonderd ten opzichte van de zone voor representatief voorgebied en ter hoogte van de bestaande bedrijvigheid, grenzend aan de “zone voor wonen en werken” in gevolge van codering 1, terwijl de rooilijn en de grenzen van de bestemmingszone nog niet zijn vastgelegd zodat deze afstanden niet kunnen worden bepaald. Ook wordt bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald dat het parkeren wordt gebundeld in de bouwvrije strook ten opzichte van de “indicatieve aanduiding toegang gemotoriseerd verkeer”.

Beoordeling

61. In artikel 14 van de stedenbouwkundige voorschriften is onder meer bepaald - en de verzoeker haalt dit overigens zelf ook aan in zijn middel - dat “[d]e aanleg en inrichting van de bufferzone moet gekoppeld worden aan de aanleg en inrichting van het totale bedrijventerrein” en dat “[b]ij de algemene vergunningsaanvraag van de uitrusting van het bedrijventerrein [...] een beplantingsplan een verplicht toe te voegen document [wordt]”. Hieruit volgt dat een globale aanpak voorgeschreven wordt, waarbij de aanleg en de inrichting van het “totale” bedrijventerrein (daaronder ook begrepen de ontsluiting) niet los mag staan van de aanleg en de inrichting van de “bufferzone bedrijventerrein/wonen” en waarbij een “algemene” vergunningsaanvraag inzake de uitrusting van het bedrijventerrein vereist is. Het bouwen van een bedrijf op een individueel terrein zonder dat het gehele bedrijventerrein eerst in zijn geheel is aangelegd en ingericht en zonder dat de bufferzone is aangelegd, zou dan ook niet stroken met de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Bijgevolg is de chronologie

wel degelijk duidelijk, zodat ook de beweerde problemen “op andere vlakken” niet opgaan.

In zoverre de verzoeker wijst op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van de firma Darcis, zal deze ook moeten voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning immers worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij wijzen er verder terecht op dat artikel 4.3.5 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “industrie” slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Het tiende middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker 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 elf oktober 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Pierre Lefranc