

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 239.358 van 11 oktober 2017
in de zaak A. 217.103/X-16.367.**

In zake : Roger DE PRETER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Johan Verstraeten
 kantoor houdend te 3000 Leuven
 Vaartstraat 68-70
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
2. het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 september 2015, strekt tot de nietigverklaring van :
- het besluit van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 24 februari 2015 houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2 – stad Aarschot, deelRUP Diestsesteenweg” en
 - het besluit van de Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw van “22 juni” (lees: 10 juli) 2015 houdende de goedkeuring van het voornoemd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker en de verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 mei 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Simon Claes, die *loco* advocaat Johan Verstraeten verschijnt voor verzoeker, en advocaat Filip van Dievoet, die *loco* advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Verzoeker is eigenaar van de percelen met kadastrale nummers 285/k2, 285/n2 en 285/m2, die samen een terrein aan de Diestsesteenweg 58 te Aarschot vormen (hierna: verzoekers terrein). Volgens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest is het voorste deel van verzoekers terrein, waarbinnen zich zijn woning bevindt, gelegen in

woongebied en het achterste deel van dit terrein, waarbinnen zich een winkel bevindt, in agrarisch gebied.

Verzoekers terrein grenst achteraan aan de beek Grote Motte. Aan de overzijde van die beek bevindt zich de camping Schoonhoven. Ten westen van verzoekers terrein is op deze beek de watermolen van Schoonhoven gelegen.

Begin 2014 neemt de provincie Vlaams-Brabant het initiatief voor een voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen - deel 2” (hierna: het PRUP) waarin het terrein dat ten westen paalt aan verzoekers terrein (hierna: het plangebied) opgenomen is als deelplan “Diestsesteenweg” te Aarschot.

Ter verduidelijking is hierna een schematische weergave van de toestand ter plaatse opgenomen.



4. Op 24 maart 2014 houdt de provincie Vlaams-Brabant een plenaire vergadering over het voorontwerp van het PRUP, dat uitvoering moet geven aan de in de bindende bepaling 3.2.6 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (hierna: het RSVB) vastgestelde beleidsoptie in verband met het permanent wonen in tweede verblijven.

5. Er wordt door het provinciebestuur een verzoek tot ontheffing van de plicht tot opmaak van een plan-MER ingediend bij de dienst

milieueffectrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer), die met een schrijven van 8 april 2014 meedeelt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

6.1. Op 20 mei 2014 stelt de provincieraad van Vlaams-Brabant het ontwerp van het PRUP “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2 – stad Aarschot” voorlopig vast.

6.2. Het deelplan “Diestsesteenweg” bestemt het plangebied deels tot een zone voor kleinschalig wonen – deelzone A (deel van de percelen langs de Diestsesteenweg) en deels tot een zone voor kleinschalig wonen – deelzone B (achterliggend deel van de percelen, gelegen langs de Nieuwe Motte). Tevens wordt een overdruk voorzien als “oeverzone” langs de oever van de Nieuwe Motte en een symbolische aanduiding voor de ontsluiting naar de Diestsesteenweg.

7. Tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van PRUP, georganiseerd van 20 juni 2014 tot en met 19 augustus 2014, dient onder meer verzoeker een bezwaarschrift in, waarin hij, als aanpalende buur van het “deelRUP Diestsesteenweg”, wijst op de problematische ligging van het plangebied met betrekking tot de waterhuishouding, de mobiliteit, het geluid en de ruimtelijke inplanting. Tevens bekritiseert verzoeker de gemaakte keuze in het kader van het onderzoek naar de locatiealternatieven.

8. De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: Procoro) brengt op 8 december 2014 een gemotiveerd advies uit over het plandossier.

9. Bij het eerste bestreden besluit stelt de provincieraad van Vlaams-Brabant het PRUP “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen – deel 2 – stad Aarschot” definitief vast.

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van wat in randnummer 6.2 is vermeld.

10. Bij het tweede bestreden besluit wordt het PRUP goedgekeurd door de Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw.

Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 juli 2015.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11.1. Een eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), “juncto beginselen van behoorlijk bestuur, het motiveringsbeginsel, de zorgvuldigheidsplicht en het redelijkheidsbeginsel”.

11.2. Verzoeker licht toe dat hij in zijn bezwaarschrift liet gelden dat het voorziene project manifest niet past in de ruimtelijke context van de Diestsesteenweg. Ter hoogte van het planningsinitiatief bestaat de bebouwing immers hoofdzakelijk uit villa's en eengezinswoningen, telkens omgeven door een ruime tuin. De betrokken percelen zijn volgens verzoeker “ver verwijderd van het stadscentrum” en van dit centrum afgesneden door het Kasteel van Schoonhoven en het omliggende park. Het betrokken planningsinitiatief heeft “wel degelijk een significant negatief effect inzake de verstedelijkingsgraad en bevolkingsdichtheid”. In tegenstelling tot wat het PRUP voorhoudt, kan de bestaande ruimtelijke context niet aanzien worden als een stedelijke kern of zelfs maar een uitloper van een stedelijke kern.

Verzoeker vervolgt dat het planningsinitiatief volledig afgestemd is op de noden van de bewoners van weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen, maar in gebreke blijft om een effectieve en zorgvuldige afweging te maken van deze belangen ten opzichte van de belangen van de

nabijgelegen buren, de belangen van de omgeving en van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoeker benadrukt dat de verschillende bewoners van de (verplaatsbare) woningen in zone B over één toegangsweg van de Diestsesteenweg tot ver achterin het terrein zullen rijden, wat volgens hem een grote “overlast van het verkeer (bv. koplampen) op het naastgelegen perceel” veroorzaakt. In het plan worden de belangen van de naastgelegen percelen (zoals rust, privacy, geen inkijk en geen geluidsoverlast) ten onrechte niet in aanmerking genomen in de belangenafweging conform artikel 1.1.4 VCRO. Verzoeker wijst ook op de geluidsoverlast ten gevolge van de kleine oppervlakte van de woningen, de verplaatsbare woningen en de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen in zone B van het bestreden PRUP. Het is niet duidelijk met welke hinder rekening werd gehouden en welke hinder men met de voorgestelde maatregel om een afstand van 4 meter tussen de weg en de aangrenzende woningen te voorzien, wenst te beperken. Volgens verzoeker is het “evident dat de voorgestelde maatregel verre van voldoende is om enige hinder te verhelpen”. De hinder wordt nog vergroot nu de achterliggende woningen geen gebruik kunnen maken van de parking aan de voorzijde van de woningen.

Volgens verzoeker heeft de plannende overheid zich “manifest op een foutieve feitelijke situatie” gesteund door aan te nemen dat het PRUP zou aansluiten bij de bestaande omgeving die vooral uit bebouwing bestaat. Verzoeker benadrukt dat er in het plangebied geen sprake zal zijn van gewone “bebouwing”, maar van een woonwagenvak met gemeenschappelijke nutsvoorzieningen die zich buiten de woongelegenheden zullen bevinden. Het staat volgens hem buiten kijf dat het planningsinitiatief door het noodzakelijk “buiten leven” van de bewoners van dit woonwagenvak, niet gelijk kan gesteld worden met de overlast van een doorsnee appartementsgebouw. Zijn bezwaren op dit punt worden niet beantwoord en het onvolledig onderzoek dat geen aandacht besteedt aan deze hinder is onzorgvuldig.

Verzoeker meent verder dat de plannende overheid te weinig oog heeft gehad voor het economisch belang van de winkel die zich op zijn terrein bevindt. Verzoeker meent dat door de realisatie van het PRUP deze winkel bijna volledig aan het zicht zal onttrokken worden, hetgeen een significant negatief effect zal hebben op de activiteiten ervan. Het PRUP maakt hieromtrent geen enkele melding, zodat wordt nagelaten om een belangrijk economisch belang af te wegen tegen het belang van het planningsinitiatief. Dit maakt een schending uit van artikel 1.1.4 VCRO, maar het gebrek aan onderzoek naar de effecten van het planningsinitiatief op de winkel op het naastgelegen perceel schendt evenzeer de zorgvuldigheidsplicht, nu van een zorgvuldige overheid kan worden verwacht dat haar beslissing zodanig wordt voorbereid dat zij over alle relevante gegevens beschikt en deze zorgvuldig beoordeelt en afweegt tegen elkaar.

Tot slot stelt verzoeker dat het PRUP ten onrechte uitgaat van het feit dat er zich geen beschermd monument bevindt in de nabije omgeving, terwijl de “Watermolen van Schoonhoven” en omgeving bij ministerieel besluit van 5 juli 1996 erkend werd als monument en als stadsgezicht. Het betreffende monument bevindt zich op ongeveer 250 meter van de percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft. Gelet op een foute afweging met betrekking tot het cultureel criterium, schendt het PRUP artikel 1.1.4 VCRO. Gelet op de waarde van de betrokken omgeving als recreatieve en toeristische zone, kan het belang van dit monument in de planningscontext niet worden onderschat. De plannende overheid kon onmogelijk zorgvuldig te werk gaan nu niet werd nagegaan hoe ver de bescherming van het betrokken monument reikt. Minstens kan worden vastgesteld dat de motivering van het PRUP uitgaat van een foutieve juridische situatie en aldus niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd is.

12. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker dat de camping Schoonhoven hoegenaamd niet rechtstreeks aan het plangebied grenst, aangezien deze terreinen gescheiden worden door een beek zodat de camping niet in aanmerking kan worden genomen als de meest relevante ruimtelijke context.

Verder wijst verzoeker er op dat hij uit de winkel op zijn terrein huurinkomsten haalt en dat, indien de commerciële ligging verloren zou gaan naar aanleiding van het betrokken PRUP, de huurders reeds te kennen hebben gegeven dat zij de winkel van locatie zullen veranderen. Het PRUP heeft dan ook een belangrijke waardevermindering tot gevolg van de winkelruimte op zijn perceel.

13. In de laatste memorie verduidelijkt verzoeker dat zijn middel het verlies van rust en privacy en lichthinder op zijn terrein ten gevolge van de beoogde “straat” bekritiseert.

Tot slot is het volgens verzoeker niet omdat in het PRUP melding wordt gemaakt van de betrokken winkel, dat de plannende overheid ook een afweging heeft gemaakt waarbij de belangen van deze winkel, bijvoorbeeld inzake de zichtbaarheid van op de Diestsesteenweg, werden betrokken.

Beoordeling

14. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt onder meer dat bij de ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen. De diverse binnen artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte dienen evenwichtig tegen mekaar te worden afgewogen. De Raad van State oefent hierop enkel de wettigheidstoets uit. Het komt aan de bevoegde overheden toe om de nodige beleidskeuzes te maken. Het is aan de verzoekende partij, die de genoemde bepaling geschonden acht, om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de wettigheid te buiten gaat.

15. Het bestreden PRUP moet de herhuisvesting mogelijk maken van een aantal gezinnen dat thans permanent woont in clusters weekendverblijven, op campings en woonwagenterreinen. Aan het plan is een ontwikkeling van een visie rond de rol en het nut van de bestaande terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven voorafgegaan, waarbij na onderzoek een

herhuisvestingsbehoefte is vastgesteld die na afweging van verschillende sites deels wordt opgevangen door de herbestemming van het plangebied aan de Diestsesteenweg.

16. Vooreerst moet worden vastgesteld dat verzoeker er aan voorbij gaat dat het plangebied deel uitmaakt van het kleinstedelijk gebied Aarschot, aangezien het gelegen is binnen de afbakeningslijn van het bij ministerieel besluit van 25 oktober 2012 goedgekeurde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Aarschot’. In de mate dat verzoeker het tegendeel aanneemt, vertrekt het middel dan ook vanuit een onjuiste premisse.

17.1. De verwerende partijen merken terecht op dat in de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP gewezen wordt op het feit dat de zone B refereert aan het ruimtelijk voorkomen van de camping omdat het een herhuisvesting van campingbewoners betreft en dat er tevens ruimtelijk wordt aangesloten bij de camping Schoonhoven. Dit laatste blijkt ten andere eveneens uit kaart 2 die gevoegd is bij de toelichtingsnota: op de orthofoto is zowel het plangebied, verzoekers terrein met woning en winkel als de achterliggende camping met de daar aanwezige constructies zichtbaar. Verzoeker kan niet worden gevolgd waar hij stelt dat de plannende overheid geen oog zou hebben gehad voor de “specifieke kenmerken” van het planningsinitiatief.

Het enkele feit dat er tussen, enerzijds, het plangebied en het perceel van verzoeker en, anderzijds, de camping een beek loopt, maakt niet dat de camping niet in aanmerking kan worden genomen als de meest relevante ruimtelijke context. De camping ten noorden van het plangebied behoort wel degelijk tot de onmiddellijke omgeving ervan.

17.2. In de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP wordt als volgt ingegaan op de omliggende omgeving in het oosten, zuiden en westen van het plangebied:

“De omliggende bebouwing bestaat uit woningen en grotere en kleinere winkels en horeca. De typologie is erg verscheiden: de woningen zijn

eengezinswoningen met gemiddeld 2 bouwlagen en een zadeldak, de grotere winkels of bedrijven zijn lage gebouwen met vooraan een parking langs de steenweg”.

Verzoeker heeft reeds in zijn bezwaarschrift gesteld dat het voorziene project niet past in de ruimtelijke context van de Diestsesteenweg. De Procoro heeft deze kritiek beantwoord met de stelling dat het PRUP wel rekening houdt met de ruimtelijke context door aan de straatzijde grotere bouwvolumes te voorzien, die zich qua schaal en morfologie inpassen in het (overigens zeer gemengde) straatbeeld. De kleinere eengezinswoningen worden achteraan op het terrein ingeplant. Door de sterke beperking van het aantal woningen en de oppervlakte van deze bebouwing en de verplichte groene aanleg van de private en gemeenschappelijke zones sluit deze zone aan bij de naastliggende tuinen. Er wordt tevens een verplichting ingeschreven om minstens 30% van dit plandeel in te richten als gemeenschappelijke groene ruimte. Verder blijkt uit de weerlegging van de overige bezwaren nog dat de site kort bij het stadscentrum ligt en goed ontsloten wordt naar het stadscentrum. Ook spreekt de Procoro de bewering van verzoeker tegen dat rond de Diestsesteenweg alleen eengezinswoningen zouden zijn gelegen. Daarbij wijst de Procoro op de aanwezigheid van handelszaken in de onmiddellijke omgeving.

Verzoeker komt thans niet verder dan het opnieuw herhalen van zijn kritiek uit het bezwaarschrift. Hij spreekt de aanwezigheid van handelszaken in de onmiddellijke omgeving niet tegen. Kaart 5 (juridische context bestemmingsplannen) toont de aanwezigheid aan van meerdere grootschalige handelsgebouwen in de nabije omgeving van het plangebied.

Verzoeker gaat er verder aan voorbij dat bij de omschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur in de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP zowel zijn woning als de achterliggende winkel wordt vermeld. Zoals blijkt uit de in die toelichtingsnota opgenomen foto's en plannen valt de oostelijke grens van het plangebied samen met de westelijke grens van de weg over verzoekers terrein naar de winkel die zich helemaal achterin dit terrein bevindt.

17.3. Gelet op de aanwezigheid van de camping Schoonhoven, grotere en kleinere winkels, horeca en kleinere woningen met een beperkte tuin maakt verzoeker zijn uitgangspunt niet aannemelijk als zou de onmiddellijke omgeving van het plangebied “hoofdzakelijk [bestaan] uit villa's en eengezinswoningen, telkens omgeven door een ruime tuin”.

18.1. Verder moet worden vastgesteld dat de Procoro geadviseerd heeft dat het bijkomend woningaanbod weliswaar plaatselijk extra verkeer zal genereren maar dat dit geenszins tot sterke verkeersoverlast kan leiden, rekening houdend met de beperkte omvang van het project en het feit dat het slechts woningen en geen handelszaken betreft. De Procoro verwijst tevens naar de evaluatie in de MER-screening, waaruit blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn op de mobiliteit, noch op het gebied van lucht en geluid.

18.2. In artikel 4 van de verordenende voorschriften van het PRUP is bepaald dat de ontsluiting symbolisch is aangeduid op het grafisch plan en dat er een minimale afstand van 4 meter geldt tussen de grens van de weg en de zijdelingse plangrens. Mede gezien het feit dat verzoeker er niet in slaagt zijn uitgangspunt in verband met de onmiddellijke omgeving van het plangebied aannemelijk te maken (randnr. 17.3) blijkt uit hetgeen hij aanvoert niet dat deze verordenend opgelegde milderende maatregel niet toereikend zou zijn.

19. Nu verzoeker tijdens het openbaar onderzoek heeft nagelaten in zijn bezwaarschrift de aandacht van de plannende overheid te vestigen op de mogelijke impact van het planningsinitiatief op de aanwezige winkel of op een gebrek aan onderzoek naar de effecten van het planningsinitiatief op de winkel, kan hij van de plannende overheid geen specifieke argumentatie hierover verwachten.

20. Tot slot gaat verzoeker er ten onrechte van uit dat de plannende overheid voorbij is gegaan aan de watermolen.

Zowel de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP als de opgemaakte MER-screening vermelden de aanwezigheid van het onroerend erfgoed de “Watermolen van Schoonhoven” langs de Diestsesteenweg. Volgens de MER-screening worden er geen negatieve effecten voor dit onroerend erfgoed verwacht, daar de watermolen niet behoort tot “de nabije omgeving” van het plangebied.

Gelet op de afstand van 250 à 300 meter en het feit dat er een toegangsweg naar de camping en een achttal bebouwde percelen tussen liggen blijkt niet dat deze watermolen door de plannende overheid ten onrechte als niet behorend tot “de nabije omgeving” van het plangebied is gerekend.

Verzoeker toont niet aan dat de plannende overheid niet de gepaste aandacht aan de watermolen zou hebben geschonken.

21. Het besluit is dat uit hetgeen verzoeker aanvoert niet blijkt dat de plannende overheid of de dienst Mer niet op grond van juiste feitelijke gegevens en in redelijkheid tot haar conclusie is kunnen komen of dat de aangevoerde rechtsregels anderszins zijn geschonden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

22.1. In een tweede middel voert verzoeker de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

22.2. Een *eerste middelonderdeel* heeft betrekking op het alternatievenonderzoek. Verzoeker meent dat de afweging van de verschillende alternatieve zones op een manifest onzorgvuldige wijze werd uitgevoerd en

hoegenaamd niet afdoende en draagkrachtig werd gemotiveerd. Hij merkt op dat bepaalde criteria die in de negatieve zin meespelen voor de overige zones, niet worden gehandhaafd voor de Diestsesteenweg. Zo blijkt het kernversterkend karakter belangrijk te zijn, nu het als afzonderlijk criterium wordt gehanteerd. In het onderdeel van de afweging omtrent de Diestsesteenweg wordt echter niet vermeld dat de zone niet-kernversterkend is, in tegenstelling tot bij de beoordeling omtrent de zone camping Sparrenhof. De zone langs de Diestsesteenweg ligt hoegenaamd niet binnen het stedelijk gebied van de stad Aarschot. Indien de zone van de Diestsesteenweg, dewelke niet-kernversterkend is en buiten de ring gelegen is, wordt betrokken in de afweging, valt niet in te zien waarom de percelen langs de Liersesteenweg, dewelke tevens dichtbij het stadscentrum zijn gelegen, niet worden betrokken. Deze contradictie maakt dat een schending van het motiveringsbeginsel voorligt. Het onderzoek van de plannende overheid heeft zich duidelijk enkel beperkt tot de positieve elementen van de zone Diestsesteenweg, wat uiteraard niet de bedoeling kan zijn, nu van een zorgvuldige plannende overheid kan worden verwacht dat alle relevante onderdelen worden onderzocht en in de beoordeling worden betrokken. Daarenboven kan worden vastgesteld dat de plannende overheid niet redelijkerwijze kon besluiten dat de Diestsesteenweg de meest geschikte zone betreft. Minstens werden niet alle elementen betrokken in de beoordeling.

Verzoeker vervolgt dat de zone langs de Liersesteenweg, welke woonuitbreidingsgebied betreft, werd geselecteerd als een zeer geschikte zone. De enige reden waarom deze zone niet wordt verkozen voor onderhavig project, ligt volgens verzoeker in het feit dat dit een groter stuk woonuitbreidingsgebied betreft dan noodzakelijk voor het project en dat men een meer algemene visie omtrent de indeling van dit gebied wenselijk acht. Een dergelijke algemene visie is uiteraard mogelijk en slechts afhankelijk van een actie van de plannende overheid, zodat dit criterium bezwaarlijk als doorslaggevend kan worden aanvaard. Sterker nog, een zone voor weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen zou in een dergelijk woonuitbreidingsgebied beter kunnen worden geïntegreerd in de plaatselijke context, dan heden mogelijk

langs de Diestsesteenweg. Daarnaast voldoet de zone langs de Liersesteenweg aan het essentiële criterium “kernversterkend”.

22.3. Een *tweede middelonderdeel* heeft betrekking op de ontsluiting. Aangezien het voorgenomen planningsinitiatief zonder ontsluitingsweg niet kan worden gerealiseerd, dient, aldus verzoeker, het plan noodzakelijkerwijze het tracé van een ontsluitingsweg aan te geven, terwijl de ontsluiting slechts symbolisch is aangeduid. De definitieve vaststelling van het tracé wordt overgelaten aan de overheid die later over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal beslissen, zodat de ontsluiting niet op een afdoende rechtszekere wijze in het plan zelf geregeld wordt, wat in eerste instantie een schending uitmaakt van het rechtszekerheidsbeginsel.

23. In de memorie van wederantwoord benadrukt verzoeker dat de Raad van State wel degelijk kan onderzoeken of de afweging tussen de verschillende plangebieden berust op objectieve, redelijke en zorgvuldig beoordeelde criteria.

24. In de laatste memorie verwijst verzoeker naar de inhoud van zijn vorige procedurestukken.

Beoordeling

25.1. Wat betreft het eerste middelonderdeel moet vooreerst in herinnering worden gebracht dat het plangebied, zoals hiervoor (randnr. 16) vermeld, wel degelijk deel uitmaakt van het kleinstedelijk gebied Aarschot.

25.2. Verder blijkt uit de algemene toelichtingsnota bij het bestreden PRUP dat vier zones werden geselecteerd die potentieel in aanmerking kwamen voor de herhuisvesting:

1. Een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de ring langs de Liersesteenweg;
2. Een nog nader te bepalen zone in het woonuitbreidingsgebied aansluitend bij de Gijmelbergwijk;

3. Twee percelen tussen de camping Schoonhoven en de Diestsesteenweg;
4. Herbestemming van een deel van de camping Sparrenhof.

Uiteindelijk worden twee gebieden herbestemd naar een gebied voor ‘kleinschalig wonen’ in functie van een herhuisvestingsproject:

- Aarschot, Gijmelberg;
- Aarschot, Diestsesteenweg.

Dit is gebeurd op basis van een afweging van de volgende criteria:

- ligging binnen het kleinstedelijk gebied;
- ontsluiting (privaat verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer);
- kernversterkend;
- ruimtelijk kader;
- juridische randvoorwaarden;
- fysische randvoorwaarden;
- haalbaarheid.

Het resultaat van deze afweging is als volgt gemotiveerd:

“Beide woonuitbreidingsgebieden, langs de Liersesteenweg en in de Gijmelbergwijk, blijken op basis van een scoping van verschillende elementen, geschikt te zijn voor een woonontwikkeling. Dit heeft voornamelijk te maken met de ligging binnen het kleinstedelijk gebied en de nabijheid van de kern en omdat zij ook kernversterkend gelegen zijn. Er zijn ook geen fysische elementen die de ontwikkeling van deze sites aanzienlijk zou beperken. Binnen beide zones kunnen geschikt projectgebieden gevonden worden. Langs de Liersesteenweg wordt enkel het gedeelte binnen de ring als zoeklocatie weerhouden.

De locatie langs de Liersesteenweg heeft als nadeel dat ze deel is van een groter nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. In functie van een goede ruimtelijke ordening en een efficiënte gefaseerde ontwikkeling is een globale visie op de ontwikkeling en inrichting van het gebied wenselijk.

Indien voor een locatie binnen het woonuitbreidingsgebied van de Gijmelbergwijk wordt gekozen, wordt de volledige herhuisvestingsbehoefte van de stad aansluitend bij deze sociale woonwijk opgevangen. Het sterk concentreren van het kleinschalig en sociaal wonen in één gedeelte van de stad is een mogelijk nadeel.

De projectzone langs de Diestsesteenweg is geschikt voor een woonontwikkeling met gemengde typologie. De site ligt eveneens kortbij het stadscentrum. De noordelijke rand sluit aan bij de camping Schoonhoven. Er blijft echter een duidelijke scheiding tussen de recreatieve zone en de woonzone mogelijk door de beekvallei van de Grote Motte. Deze site heeft als voordeel dat het duidelijk afgebakend geheel is dat qua omvang perfect overeenstemt met de gekende ruimtebehoefte.

De projectzone Camping Sparrenhof is geschikt voor een woonontwikkeling. De site heeft als voordeel dat een deel van de camping een nieuwe toekomstgerichte invulling krijgt en dat de herhuisvesting van de permanente campingbewoners op de site zelf, deels vlakbij de huidige woonplaats, kan gebeuren. Ze kan echter niet als kernversterkend beschouwd worden. In tegenstelling tot de andere zones ligt ze niet nabij het stadscentrum.

Op basis van bovenstaande afweging wordt camping Sparrenhof na herafweging niet langer weerhouden om te herbestemmen naar woongebied. De sites Gijmelberg en Diestsesteenweg zijn het meest geschikt voor de ontwikkeling van een herhuisvestingsproject. Dit dient onder andere voor de herlokalisatie van de permanente bewoners op de camping Sparrenhof en in de Groenstraat. Ook permanente bewoners van andere clusters, die niet bestemd worden voor permanent wonen, zullen in de woningen terecht kunnen”.

Het blijkt dat de verschillende zones aan de hand van verschillende criteria tegen elkaar afgewogen werden. Dat een bepaalde zone in voorkomend geval op één criterium slechter scoort dan een andere zone, brengt niet *ipso facto* met zich mee dat de afweging niet redelijk of onzorgvuldig zou zijn.

Zowel de sites Liersesteenweg als Diestsesteenweg blijken zeer geschikt bevonden te worden en de site Diestsesteenweg is uiteindelijk gekozen omdat ze geschikt is voor een woonontwikkeling met gemengde typologie en gelegen is kortbij het stadscentrum en aansluitend bij de camping Schoonhoven, alsook omwille van de geschikte omvang van het plangebied.

Verzoeker slaagt er niet in aan te tonen dat de uiteindelijke keuze voor de Diestsesteenweg de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat. Van een tegenstrijdige motivering is evenmin sprake.

26. Wat het tweede middelonderdeel betreft moet worden opgemerkt dat het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften niet verhindert dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij het beoordelen van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Uit het grafisch plan bij het bestreden PRUP blijkt dat er een symbolische ontsluiting is ingetekend die uitgaat op de Diestsesteenweg. Om reden van de ligging van het plangebied, dat achteraan grenst aan de Nieuwe Motte, is een alternatieve ontsluiting niet mogelijk.

Het enkele feit dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg binnen het plangebied niet bepaald is, maakt *in casu* geen schending uit van het rechtszekerheidsbeginsel. Om mogelijke hinder naar de aanpalende percelen alvast te beperken, is verordenend opgelegd dat er een minimale afstand geldt van 4 meter tussen de grens van de weg en de zijdelingse plangrens. Bij de beoordeling van het eerste middel hiervoor (randnr. 18.2) is reeds gebleken dat verzoeker er niet in slaagt aan te tonen dat deze milderende maatregel niet toereikend zou zijn.

27. Het middel wordt verworpen.

V. Besluit

28. Gelet op de verwerping van de middelen moet het beroep hoe dan ook hetzelfde lot ondergaan.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf oktober 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust