

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 247.209 van 3 maart 2020
in de zaak A. 223.178/X-17.021**

In zake : 1. Lieven VYT
 2. Fabiola MEYVIS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Kenny Marien
 kantoor houdend te 9150 Kruibeke
 Bazelstraat 30
 bij wie woonplaats wordt gekozen

 tegen :

 de GEMEENTE KRUIBEKE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Wim De Cuyper en Tom Huygens
 kantoor houdend te 9100 Sint-Niklaas
 Vijfstraten 57
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 september 2017, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 29 mei 2017 van de gemeenteraad van de gemeente Kruibeke houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kruibeke Groene Have’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Pierrot T’Kindt heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 januari 2020.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lise Peeters, die *loco* advocaat Kenny Marien verschijnt voor verzoekers, en advocaat Evelien Alenus, die *loco* advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Pierrot T'Kindt 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. Verzoekers zijn eigenaars van een terrein aan de Edmond Gorreebeekstraat te Kruibeke, dat krachtens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren gelegen is in woongebied (hierna: verzoekers' terrein).

4. Op 7 september 2016 wordt een plenaire vergadering gehouden over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) 'Kruibeke Groene Have', dat onder meer betrekking heeft op verzoekers' terrein.

5. Op 27 september 2016 beslist de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Vlaamse Gewest dat "het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak

van een plan-MER niet nodig is”.

6. Op 28 november 2016 stelt de gemeenteraad van de verwerende partij het ontwerp van gemeentelijk RUP voorlopig vast.

7. Tijdens het van 12 december 2016 tot 12 februari 2017 georganiseerde openbaar onderzoek wordt onder meer door verzoekers een bezwaarschrift ingediend.

8. Op 9 februari 2017 geeft het departement Ruimte Vlaanderen van het Vlaamse Gewest een ongunstig advies over het ontwerp (hierna: het advies van Ruimte Vlaanderen).

9.1. Op 21 maart 2017 bundelt en coördineert de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: Gecoro) alle adviezen, bezwaren en opmerkingen en brengt zij een advies uit met voorstellen tot wijziging van het ontwerp.

9.2. Met betrekking tot het advies van Ruimte Vlaanderen stelt de Gecoro het volgende:

“INHOUD [van het advies van het departement Ruimte Vlaanderen:]

1. Samen met het woonprogramma voorzien voor de woonkern Rupelmonde vormt het voorliggende plan een bedreiging voor de 60/40 verhouding (61/39 in Oost-Vlaanderen) tussen stedelijke gebieden en het buitengebied. Het ontwerp-RUP betekent op dit vlak geen uitvoering van het GRS noch wordt de afwijking op het GRS verantwoord door een geactualiseerde (gesloten) woonbehoeftestudie. Het plan wordt bijgevolg als strijdig ervaren met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

2. Daarnaast blijven delen van het plan afwijken van het definitief vastgesteld gewestelijk RUP ‘Gecontroleerd Overstromingsgebied met Natuurverweringsgebied ‘Kruibeke-Bazel-Rupelmonde’’. Concreet wordt er gevraagd om de overlap van ‘gemengd openruimtegebied’ en ‘openbaar domein’ uit het gemeentelijk RUP met ‘gebied voor waterbeheersing’ uit het gewestelijk RUP wordt opgeheven. In het gemeentelijk RUP kan enkel ter hoogte van perceel 1e afdeling, sectie B, nr. 319D een overdruk op het gewestelijk RUP opgenomen worden met de enkele bepaling dat de aanleg van een parking in waterdoorlatende materialen toegelaten is bovenop de

voorschriften uit het gewestelijk RUP.

BESPREKING

1. Het Masterplan en RUP Kruibeke Groene Have steunt de mogelijkheid tot de realisatie van kernversterkende projecten, evenwel beperkt tot enkele goed ontsloten en dynamische zones binnen de kern met sterke functieverweving. Het betreffen een aantal zones die in RUP nr. 5 Kruibeke Centrum en wijziging de bestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven' of 'gemeenschapsvoorzieningen' hebben en middels het RUP Kruibeke Groene Have de mogelijkheid krijgen tot het oprichten van (enkele) wooneenheden. De bestemmingsvoorschriften volgens de huidige vigerende BPA's en RUP's en verscheidene partiële wijzigingen werden hoofdzakelijk op perceelsniveau opgemaakt op basis van feitelijk (soms verouderd) gebruik, hetgeen binnen de hedendaagse context leidt tot een hypothekering van de mogelijkheden voor kernvernieuwing en kernversterking binnen bepaalde zones van de kern. De gemeente wenst voor het meer dynamisch kernweefsel, waar reeds een sterke vermenging van functies aanwezig is, prioritair de beschikbare volumes van de gebouwen beter te benutten in functie van mogelijkheden voor kernvernieuwing en -versterking, onder meer om leegstand te voorkomen. Hierdoor zijn de huidige vigerende bestemmingen achterhaald, los van ruimtelijke argumenten.

Het RUP heeft tot doel om de noodzakelijke mogelijkheden en randvoorwaarden te creëren in functie van kernvernieuwing en kernversterking, volgens een lange termijnvisie en binnen de hedendaagse context van het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Vanuit de hedendaagse transitie die in het ruimtelijk beleid wordt nagestreefd naar een compact en efficiënt ruimtegebruik, de verdere functiemenging en verdichting in de kern ten voordele van het vrijwaren van het buitengebied, zijn de oude bestemmingsvoorschriften (vigerende BPA's en RUP's) niet verder houdbaar m.b.t. de ontwikkeling van centrumzones.

Niet zozeer dient de verhoging van het toelaatbaar aantal wooneenheden in de meer dynamische kernzones dan ook beschouwd te worden als middel om een verhoging van het aantal wooneenheden te bekomen, maar wel als een middel voor het beter benutten van de beschikbare woonruimte door realisatie van compacte en verdichte woonprojecten in de kern.

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen.

De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

De visie uit het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dient toegevoegd te worden aan de toelichtingsnota ter onderbouwing van de visie

binnen het RUP Kruibeke Groene Have.

Daarnaast dient in de inleiding van de toelichtingsnota verder verduidelijkt te worden dat het RUP geen 130 bijkomende woningen mogelijk maakt. Een groot deel van deze wooneenheden zijn reeds realiseerbaar volgens het huidige juridisch kader, waardoor de effectieve toename van het aantal wooneenheden dat mogelijk wordt gemaakt middels de inwerkingtreding van het RUP Kruibeke Groene Have beduidend lager ligt.

> Memorie van toelichting hoofdstuk 3 Beleidskader en relevante studie: aanvullend hoofdstuk inzake Beleidsplan Ruimte Vlaanderen toevoegen ter onderbouwing van de visie binnen het RUP Kruibeke Groene Have.

> Memorie van toelichting hoofdstuk 1.1 Projectbeschrijving: verduidelijken dat de effectieve toename van het aantal wooneenheden dat mogelijk wordt gemaakt middels de inwerkingtreding van het RUP Kruibeke Groene Have beduidend lager ligt dan 130 wooneenheden.

> aanpassen toelichtende nota §5.1.1

2. Deze opmerking wordt gevolgd. Het RUP zal hieraan worden aangepast.

[...]”.

10.1. Bij besluit van 29 mei 2017 stelt de gemeenteraad van de gemeente Kruibeke het gemeentelijk RUP ‘Kruibeke Groene Have’ definitief vast. Dit is het bestreden besluit, waarvan melding wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2017.

10.2. In het bestreden besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

“In de vergadering van 21 maart 2017 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de GECORO een gunstig advies uitgebracht. Dit advies van de GECORO is, overeenkomstig artikel 2.2.14, §5 VCRO bij de gemeenteraad uitgebracht en bij dit besluit gevoegd.

De gemeenteraad neemt hiervan kennis en sluit zich aan bij dit advies.

• Na openbaar onderzoek en advies GECORO:

[...]

Als gevolg van het advies van de GECORO [...] hebben de aanpassingen ten opzichte van het ontwerp van gemeentelijk RUP ‘Kruibeke Groene Have’ betrekking op de volgende zaken:

Memorie van toelichting uitbreiden met

[...] Verduidelijking dat de effectieve toename van het aantal wooneenheden dat mogelijk gemaakt wordt middels de inwerkingtreding van het RUP Kruibeke Groene Have beduidend lager ligt dan 130 wooneenheden.”

10.3. Verzoekers' terrein is zone A van "Projectzone 2 – Terrein voormalig rusthuis en post" (artikel 6), waarvoor volgende hoofdbestemming geldt:

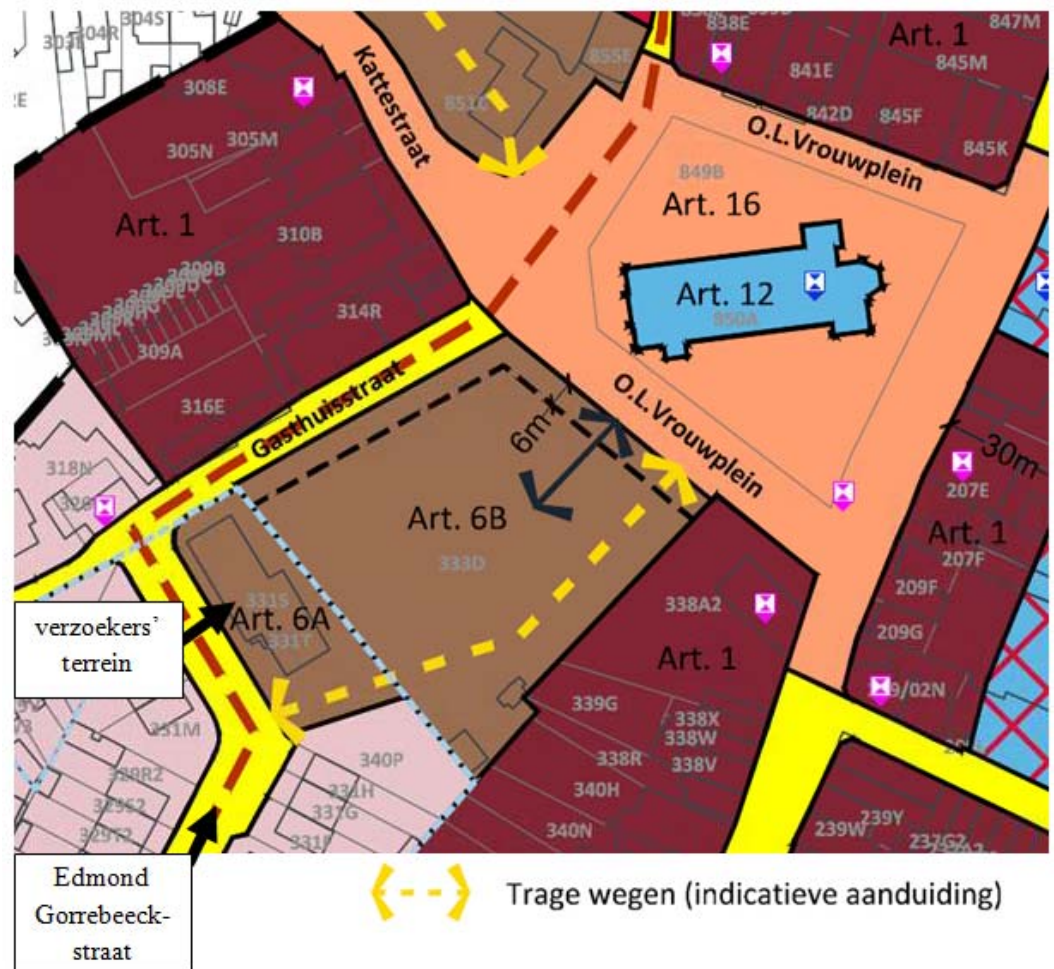
"6.1.1 Hoofdbestemming

Zone A (terrein voormalig postgebouw):

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen en diensten;
- openbaar domein."

10.4. Op het grafisch plan van het bestreden RUP is onder meer over verzoekers' terrein een "trage weg (indicatieve aanduiding)" weergegeven.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit dit grafisch plan waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



10.5. In de toelichtingsnota bij het bestreden RUP wordt onder meer het volgende gesteld:

“3.1.6 Woonbehoefte

Volgende vaststellingen gelden in verband met de ontwikkelingsperspectieven van de nederzettingsstructuur:

- Kruibeke behoort tot de regionale woningmarkt van Antwerpen en blijft onder druk staan van de suburbanisatie vanuit Antwerpen.
- Alle woonuitbreidingsgebieden voorzien op het gewestplan, zijn aangesneden vóór 1996.

- Tussen 1989 en 1999 zijn in Kruibeke, door middel van BPA's voor de drie dorpskernen, 357 bouwpercelen uit de juridische voorraad gehaald en herbestemd in functie van de gewenste ruimtelijke structuur van de kernen. In het GRS is de visie opgenomen om de ruimtelijke principes, zoals vastgelegd in de BPA's, te behouden en deze stapsgewijs in herziening te stellen in functie van de verdere verdichting en versterking van de kernen. Inbreiding is nodig om aan de eigen woonbehoefte te voldoen en verdere inwijking vanuit het stadsgewest Antwerpen tegen te gaan.

Binnen het RUP Kruibeke centrum – 2de herziening werden reeds enkele

verouderde ambachtelijke zones herbestemd naar woongebied, waardoor een 15-tal extra woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden.

Relatie tot de woonbehoefte Kruibeke (2e addendum op het PRS Oost-Vlaanderen):

- doorkijk kwantitatieve optie voor 2007-2012: 154 bijkomende woningen
- doorkijk kwantitatieve optie voor 2007-2020: 356 bijkomende woningen
- gerealiseerde woningen voor 2007-2012: 378 woningen

De voorziene woonbehoefte voor de periode 2007-2020 werd reeds tegen 2012 overschreden. In principe is dus een toename van het aantal woningen binnen Kruibeke tot 2020 niet meer mogelijk.

Wanneer rekening gehouden wordt met migraties (open prognose) ligt de reële woonbehoefte evenwel een stuk hoger:

- resterende woonkavels in juridische voorraad voor 2012: 489
- prognose bevolkingstoename Studiedienst Vlaamse regering voor 2007-2020: +753 bijkomende huishoudens

Naast deze kwantitatieve onderbouwing voorziet het PRS (2e addendum) in de mogelijkheid dat verlaten sites en gebouwen in het buitengebied of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde – die momenteel niet in aanmerking komen voor invulling als woongebied – worden herbestemd in functie van wonen onder een aantal voorwaarden:

- de sites zijn gelegen in een geselecteerde kern van het buitengebied (Kruibeke werd in het PRS geselecteerd als hoofddorp).
- de sites kunnen om ruimtelijke redenen niet meer worden aangewend voor hun oorspronkelijke functie.
- een herbestemming in functie van wonen en aan het wonen verwante nevenfuncties is hier het meest aangewezen.
- De herbestemming van de verlaten sites betekent een kwalitatieve meerwaarde voor de kern.

Diverse sites in het plangebied, die op het gewestplan ingekleurd waren als woongebied, liggen momenteel braak en kunnen in functie van herhuisvesting aangesneden worden: site van het voormalig rusthuis en postgebied, binnengebied gevormd door de Kattestraat/ Hendrik Mertensstraat/ Ambachtstraat/ Van Hovestraat, de omgeving van het Gildenhuis en omgeving brandweer/ gemeentehuis.

Daarnaast zijn er nog enkele ambachtelijke zones volgens het BPA Centrum 1e wijziging van toepassing. Het voorliggende RUP 'Kruibeke Groene Have' wenst globale bestemmingszones te hanteren i.f.v. wonen en kernversterkende nevenfuncties.

Deze sites maken onmiskenbaar deel uit van het centrumweefsel van Kruibeke, waardoor de bestemming wonen met nevenfuncties i.f.v. handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en diensten, een voor de hand liggende bestemming is. Dergelijke bestemming biedt een betere garantie op een kwalitatieve functieverweving in de kern t.o.v. een monofunctionele inkleuring van ambachtelijke zone t.o.v. woongebied. Ze zijn immers gelegen op een aantal strategische plekken in de kern waar op een kwalitatieve wijze aan woningbouw en de versterking van het centrumweefsel kan worden ingezet.

In samenhang hiermee zet het RUP binnen een aantal projectzones in op de verdere uitbouw van gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, socio-culturele voorzieningen en onderwijs. Deze kunnen in een beperkt aantal plaatsen verweven worden met een beperkt aantal bijkomende woongelegenheden.

3.1.7 Woonprofielen- en wensen

Het valt op dat, in de onmiddellijke omgeving van Antwerpen, Kruibeke qua groei en samenstelling bijzonder stabiel is. Kruibeke vangt (samen met andere gemeenten) voornamelijk de druk vanuit de Antwerpse agglomeratie op en dit heeft invloed op de regionale woningmarkt. Niet enkel de sterkere middenklasse van Antwerpen vestigt zich hier, maar ook de wildgroei van vele appartementen binnen de gemeente zorgt voor een aantrek van jongere mensen die dezelfde oppervlakte van appartementen niet kunnen betalen in het hartje van Antwerpen. Het op de markt brengen van een groot aantal wooneenheden heeft geleid tot een extra toestroom uit deze stedelijke omgeving.

Anderzijds zien we wel een positieve natuurlijke aangroei en groeit vooral de groep van 80 plussers, dit zal meer en nieuwe zorgbehoeften oproepen zoals zelfstandig thuis blijven wonen, voorzieningen op niveau van woningen, diensten en buurten. Deze vergrijzing is analoog met het gehele Vlaamse gewest, tegen 2050 zullen de 65 tot 79-jarigen 44% toenemen en de kwetsbare bejaarden (80+) met maar liefst 180%. Dit zal grote gevolgen hebben voor de openbare gezondheids- en huisvestingvoorzieningen, ook op lokaal niveau in Kruibeke.

Bovendien stijgt het aantal huishoudens in Kruibeke, tevens analoog met het Vlaamse gemiddelde, met zo ca. 1,2 % ieder jaar. De gezinsverdunding zorgt voor een extra behoefte aan woningen.

Om verdere verstedelijking tegen te gaan zal Kruibeke een aanbodbeleid moeten voeren, waarbij de wildgroei van appartementen wordt tegengegaan. Hierdoor zal het landelijke en open karakter beter kunnen worden gevrijwaard. Vandaag is hier vooral gesloten bebouwing aanwezig, en daaraan verbonden transformatie van eengezinswoningen naar meergezinswoningen. Vooral het aantal gesloten en halfopen bebouwing ligt hoger dan het Vlaamse gemiddelde. De open bebouwing en appartementen zijn minder vertegenwoordigd, maar is aan een opmars bezig de laatste decennia.

Wat de woonwensen betreft is duidelijk dat de Jong Volwassenen, met of zonder kinderen Kruibeke uittrekken en de gemeente niet zien als ideale woonomgeving (bron: FOD Economie – Statistics Belgium). Deze 17 tot 40 jarigen beschikken over een eerder beperkt budget, maar kiezen voor de nabijheid van cultuur en winkels. Toch kiest de groep met kinderen vaak voor meer privacy en grondgebonden wonen, waarbij de kinderen kunnen opgroeien in een groene en landelijke omgeving waar o.a. verkeersluwe omgevingen interessant zijn, alsook speelstraten. Om deze jonge gezinnen of koppels aan te trekken, of de kans te geven om verder te groeien binnen de gemeentegrenzen, is het nodig om te blijven inzetten op halfopen en gesloten ééngezinswoningen, naar analogie met het Kruibeekse karakter. Een multifunctionele kern met voldoende hedendaagse voorzieningen (cultuur, sport, vrije tijdsvoorzieningen) is hiervoor belangrijk.

Tenslotte valt nog op dat er quasi geen sociale woningen meer zijn bijgekomen de laatste 10 jaar.

Kruikeke ligt boven het Vlaamse gemiddelde, maar onder de 10 % van de wooneenheden. Inzetten op sociale woningen vergroot de sociale mix en grondgebonden woningen helpen het ‘dorpse’ karakter van Kruikeke te behouden.

Om toch ook de medioren (40+) en de senioren (60+) een kans te geven om zich in de kern van Kruikeke te blijven vestigen, is het belangrijk om ook kleinere wooneenheden te voorzien. Belangrijk is te voorzien in een evenwichtige mix van eengezinswoningen, meergezinswoningen en woonzorgfaciliteiten. Vaak wonen ouderen nu in te grote eengezinswoningen (boven de behoefte).

Kangoeroewoningen, co-housing of alternatieve/innovatieve woonvormen kunnen dit probleem mee helpen oplossen.

[...]

5.1 Visie inzake kernversterking en efficiënt ruimtegebruik

[...]

Tegen 2030 voorziet de gemeente Kruikeke in de omgeving van het O.L. Vrouwplein in verschillende deelprojecten 130 extra wooneenheden in functie van lokaal, kernversterkend wonen. Een groot deel van de voorziene bijkomende wooneenheden, o.a. binnen de projectzones, zijn reeds binnen het huidige juridisch kader realiseerbaar, zoals de ontwikkeling van het terrein voormalig rusthuis en post. Deze zone heeft vandaag de bestemming woongebied volgens het gewestplan. Ook de ontwikkeling van het binnengebied Staes met 60 wooneenheden is reeds mogelijk middels het RUP nr. 5 Kruikeke - Centrum 3e wijziging (28 september 2015). De feitelijke toename van het aantal wooneenheden binnen het masterplan Kruikeke Groene Have wordt aldus beperkt tot ca. de helft.

Het Masterplan en RUP Kruikeke Groene Have steunt de mogelijkheid tot de realisatie van kernversterkende projecten beperkt tot enkele goed ontsloten en dynamische zones binnen de kern met sterke functieverweving. Het betreffen een aantal zones die in RUP nr. 5 Kruikeke Centrum en wijziging de bestemming ‘zone voor ambachtelijke bedrijven’ of ‘gemeenschapsvoorzieningen’ hebben en middels het RUP Kruikeke Groene Have de mogelijkheid krijgen tot het oprichten van (enkele) wooneenheden.

De bestemmingsvoorschriften volgens de huidige vigerende BPA’s en RUP’s en verscheidene partiële wijzigingen werden hoofdzakelijk op perceelsniveau opgemaakt op basis van feitelijk (soms verouderd) gebruik, hetgeen binnen de hedendaagse context leidt tot een hypothekering van de mogelijkheden voor kernvernieuwing en kernversterking binnen bepaalde zones van de kern.

De gemeente wenst voor het meer dynamisch kernweefsel, waar reeds een sterke vermenging van functies aanwezig is, prioritair de beschikbare volumes van de gebouwen beter te benutten in functie van mogelijkheden voor kernvernieuwing en –versterking, onder meer om leegstand te voorkomen. Hierdoor zijn de huidige vigerende bestemmingen achterhaald, los van ruimtelijke argumenten.

Het RUP heeft tot doel om de noodzakelijke mogelijkheden en randvoorwaarden te creëren in functie van kernvernieuwing en

kernversterking, volgens een lange termijnvisie en binnen de hedendaagse context van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van flexibele eenduidige en hedendaagse stedenbouwkundige voorschriften voor de kern van Kruibeke.

Vanuit de hedendaagse transitie die in het ruimtelijke beleid wordt nagestreefd naar een compact en efficiënt ruimtegebruik, de verdere functiemenging en verdichting in de kern ten voordele van het vrijwaren van het buitengebied, zijn de oude bestemmingsvoorschriften (vigerende BPA's en RUP's) niet verder houdbaar m.b.t. de ontwikkeling van centrumzones. De gemeente streeft naar het verhogen van het ruimtelijk rendement binnen de dorpskern Kruibeke. Niet zozeer dient de verhoging van het toelaatbaar aantal wooneenheden in de meer dynamische kernzones dan ook beschouwd te worden als middel om een verhoging van het aantal wooneenheden te bekomen, maar wel als een middel voor het beter benutten van de beschikbare woonruimte door realisatie van compacte en verdichte woonprojecten in de kern.

Hierna wordt een oplijsting gemaakt van de concrete percelen waarvoor het masterplan en RUP bijkomende wooneenheden mogelijk maakt met de nodige gebied-specifieke motivering van de herbestemming.

- De administratieve cluster voorziet de mogelijkheid voor woningen in een gebied dat in het RUP nr. 5 Kruibeke Centrum hoofdzakelijk bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen en voor ambachtelijke bedrijven.

Bazelstraat, vestiging Kruidvat/ Zeeman wordt omgezet naar wonen vooraan en naar projectzone administratieve cluster, waar ook woningen toegelaten zijn. De huidige activiteiten betreffen handelsactiviteiten i.p.v. ambachtelijke bedrijvigheid. De percelen zijn gelegen langs de Bazelstraat, tegenover het O.L. Vrouwplein. De omgeving van het O.L. Vrouwplein en de Langestraat – Bazelstraat vormen de commerciële as van de kern Kruibeke. In deze samenhangende centrumzone is momenteel een sterk verdichte bebouwing aanwezig, met sterke functieverweving in hoofdzaak in de plinten, en een ruim aandeel aan meergezinswoningen. Ook in de toekomst wordt hier gestreefd naar een groot aantal voorzieningen zoals horeca, kleinhandel en diensten. Binnen het RUP Kruibeke Groene Have krijgt de zone grenzend aan het O.L. vrouwplein/ Bazelstraat de functie gemengd woongebied. Hierin blijven kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid op de gelijkvloerse bouwlaag toegelaten. Omwille van efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk om de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid hier te herbestemmen naar een gemengde zone waarin wonen met andere functies verweven wordt.

Voor de achterliggende zone voorziet het RUP, conform het huidig juridisch kader, in de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen. Meer specifiek wenst de gemeente binnen deze projectzone nieuwe bebouwing op de richten i.f.v. een brandweer, gemeentelijke diensten en een polyvalente zaal. Omwille van functiemenging en zuinig ruimtegebruik voorziet de gemeente voor deze site eveneens de mogelijkheid tot het oprichten van een aantal wooneenheden. De ontwikkeling van woningen mag echter de ontwikkeling of uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen op de site niet hypothekeren. Hiervoor wordt het aantal toegelaten wooneenheden binnen het RUP beperkt tot

24 wooneenheden.

[...]

- Voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen langs de Kattestraat voorziet het RUP de mogelijkheid voor het oprichten van enkele wooneenheden als nevenbestemming in een gebied dat in het BPA nr. 3 Kruibeke – Sportcentrum – 1ste wijziging uitsluitend bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen. De bedoeling is om de huidige gemeenschapsvoorzieningen, zijnde school, verder in stand te houden en uit te breiden/vernieuwen. Om de rendabiliteit te verhogen wenst de school dit te combineren met enkele wooneenheden als nevenbestemming.

De Kattestraat wordt vandaag gekenmerkt als een woonlint met een variatie aan woningtypologieën, gaande van open tot gesloten bebouwing, eengezinswoningen en meergezinswoningen. Omwille van functievermenging, zuinig ruimtegebruik en rendabiliteit voor de school voorziet de gemeente voor een beperkte zone langs de Kattestraat de mogelijkheid tot het oprichten van een aantal wooneenheden als nevenbestemming bij de gemeenschapsvoorzieningen. Het oprichten van woningen mag de verdere ontwikkeling of uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen op de site niet hypothekeren. Daarom worden uitsluitend een aantal wooneenheden op de verdieping toegelaten, geïntegreerd in een nieuw schoolgebouw. Dit komt neer op ca. 15 tot 20 bijkomende wooneenheden. De nieuwe ontwikkeling is ruimtelijk wenselijk als afwerking van het woonlint langs de Kattestraat”.

IV. Het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11.1. In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 2.2.5, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel.

11.2. Verzoekers schrijven in een *eerste middelonderdeel* dat het bestreden gemeentelijk RUP gebaseerd is op “niet-concrete veronderstellingen die haaks staan op het advies van Ruimte Vlaanderen”. Volgens verzoekers is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat het aantal mogelijk gemaakte wooneenheden beduidend lager zou liggen dan 130. Op de in het advies van Ruimte Vlaanderen benadrukte noodzaak van een woonbehoeftestudie wordt niet ingegaan.

11.3. In een *tweede middelonderdeel* herhalen verzoekers de grieven die zij ook reeds hebben aangevoerd in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift.

Een eerste grief is dat het voorzien van een trage weg over hun perceel een disproportionele maatregel is omdat “enkele meters verderop een ontsluiting kan worden gerealiseerd via de Gasthuisstraat”.

Verzoekers’ tweede grief is dat het tracé van de trage weg over hun terrein slechts op een indicatieve en daardoor onzekere wijze is aangeduid en geregeld, zodat de exacte ligging en breedte ervan niet vaststaan.

De derde grief van verzoekers is dat een indicatief aangeduide trage weg niet kan worden gerealiseerd, daar de realisatie afhankelijk is van een onzeker akkoord met de eigenaars van de desbetreffende percelen.

Beoordeling

12. Wat het eerste middelonderdeel betreft, moet worden vastgesteld dat, precies ter weerlegging van het advies van Ruimte Vlaanderen, zowel het advies van de Gecoro (randnr. 9.2) als de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP (randnr. 10.5) een uitvoerige argumentatie bevat over de problematiek van de woonbehoefte en het aantal mogelijk gemaakte wooneenheden. Zo is in de toelichtingsnota aan de hand van concrete elementen uiteengezet waarom het niet gaat om 130 bijkomende woningen, maar ongeveer de helft, dit is 65. Verzoekers laten na de voornoemde argumentatie in de uiteenzetting van hun middel te betrekken.

Uit wat verzoekers aanvoeren blijkt niet dat hetgeen is gesteld in het advies van de Gecoro en in de toelichtingsnota geen afdoende weerlegging zou zijn van het advies van Ruimte Vlaanderen of zou steunen op een niet-correcte feitenvinding.

13. Wat de in het tweede middelonderdeel aangevoerde eerste grief betreft, moet er vooreerst op gewezen worden dat de Edmond Gorrebeeckstraat aan de grens tussen verzoekers' terrein en het rechtsaanpalende perceel een knik van ongeveer 90° maakt, zodat ze vanaf die knik niet meer in noordoostelijke richting loopt. Het gaat de grenzen van de redelijkheid niet te buiten om ter hoogte van deze knik een trage weg in noordoostelijke richting naar het centrale O.-L.-Vrouwplein te voorzien, ook al zou die ongeveer parallel met de Gasthuisstraat lopen.

Het blijkt niet dat bij het intekenen van de betrokken trage weg de plannende overheid onzorgvuldig te werk zou zijn gegaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins zou hebben geschonden.

14. Wat de in het tweede middelonderdeel aangevoerde tweede grief betreft, moet worden vastgesteld dat de Gecoro, in antwoord op verzoekers' bezwaarschrift, de indicatieve aanduiding van de trage weg heeft verantwoord door te wijzen op de noodzakelijke flexibiliteit die er voor moet zorgen dat de eigenaar bij een vergunningsaanvraag zelf de exacte locatie van de weg zal kunnen bepalen voor zover hij aantoont dat de ermee beoogde verbinding kan worden gerealiseerd. Verzoekers ontkrachten deze verantwoording niet. Uit het enkele gegeven dat het tracé van de trage weg slechts indicatief is aangeduid op het grafische plan volgt – anders dan verzoekers blijkbaar aannemen – geen schending van de aangevoerde rechtsregels.

15. Wat de in het tweede middelonderdeel aangevoerde derde grief betreft, antwoordt de verwerende terecht dat wanneer de betrokken eigenaars geen aanvragen indienen waarin de betrokken trage weg is voorzien, zij desnoods kan overgaan tot onteigening. Uit de enkele omstandigheid dat de betrokken eigenaars niet akkoord zouden zijn met de indicatief aangeduide trage weg volgt geen schending van de aangevoerde rechtsregels.

16. Het tweede middel wordt verworpen.

V. Het derde middel

Uiteenzetting van het middel

17.1. In het derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 16 van de Grondwet, de artikelen 2.4.3 en 2.4.7 VCRO en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

17.2. Het middel viseert de indicatief aangeduide trage weg die op het grafisch plan van het bestreden gemeentelijk RUP (randnr. 10.4) onder meer over verzoekers' terrein is ingetekend.

17.3. Vooreerst voeren verzoekers aan dat er geen enkele wettelijke basis is om hun eigendomsrecht te beperken.

17.4. Verzoekers vervolgen dat zij zich zullen verzetten tegen een trage weg over hun terrein en kondigen aan dat zij dit terrein zullen afsluiten. Zij benadrukken dat zonder hun akkoord geen enkele persoon het recht heeft om hun terrein te betreden. De herbestemming kan pas daadwerkelijk worden uitgevoerd indien de overheid de gronden in eigendom krijgt. Een bestemming kan evenwel niet afhankelijk zijn van een niet nader geconcretiseerd toekomstig initiatief. Er is dan ook niet voldoende rechtszeker bepaald of en wanneer de bestemmingsvoorschriften toepassing zullen kunnen vinden voor de betrokken gronden, nu dit afhankelijk is van een onbepaald en onbepaalbaar feit.

17.5. Tot slot herhalen verzoekers dat het voorzien van een trage weg over hun perceel een disproportionele maatregel is omdat er een alternatief mogelijk is via de Gasthuisstraat.

Beoordeling

18. In zoverre verzoekers hun tweede middel herhalen wordt

verwezen naar de verwerping van dit middel hiervoor.

19. Anders dan verzoekers menen, is er voor de eigendomsbeperkingen van het bestreden RUP wel degelijk een rechtsgrond. Het toentertijd geldende artikel 2.2.3, § 1, eerste lid, VCRO stelt immers uitdrukkelijk dat een ruimtelijk uitvoeringsplan eigendomsbeperkingen kan inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

20. Met hun in randnummer 17.4 weergegeven redenering gaan verzoekers er opnieuw aan voorbij dat, wanneer zij niet akkoord gaan met, of geen initiatief nemen voor, de betrokken trage weg, de verwerende partij desnoods kan overgaan tot onteigening. De omstandigheid dat er geen onteigeningsplan is gekoppeld aan het bestreden gemeentelijk RUP, is niet van aard dit RUP te vitiëren, al was het maar omdat dergelijk RUP uit zijn aard toekomstgericht is, en artikel 2.4.4, § 2, VCRO uitdrukkelijk voorziet dat een onteigeningsplan kan worden opgemaakt na het RUP waarvan het de verwezenlijking beoogt.

21. Het derde middel wordt verworpen.

VI. Het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

22.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet).

22.2. Verzoekers stellen dat de verwerende partij er zich ter weerlegging van hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift toe beperkt heeft de motieven uit het advies van de Gecoro tot de eigen motivering te maken. De Gecoro antwoordt weliswaar gedeeltelijk op de door verzoekers geformuleerde bezwaren, doch de inhoud van het advies van de Gecoro werd “niet

ter kennis van de bestuurde gebracht”. Een loutere vermelding op de gemeentelijke website is onvoldoende.

Volgens verzoekers heeft de verwerende partij niet geantwoord op hun bezwaren dat de over hun terrein ingetekende trage weg een disproportionele maatregel is, zodat deze hun eigendomsrecht aantast en leidt tot grondwaardevermindering. De Gasthuisstraat biedt immers een alternatief.

22.3. Verzoekers voegen er nog aan toe dat er “geen tegenstrijdige adviezen [mogen] zijn”, waarbij zij wijzen op het advies van Ruimte Vlaanderen. Volgens verzoekers is niet aannemelijk gemaakt dat het aantal mogelijk gemaakte wooneenheden beduidend lager zou liggen dan 130.

Beoordeling

23. In zoverre een schending van de motiveringswet wordt aangevoerd, is het middel onontvankelijk. Deze wet vindt immers geen toepassing op een reglementair besluit, zoals het bestredene.

24. Het middel bevat de kritiek die ook is aangevoerd in het tweede en derde middel.

Hiervoor is geoordeeld dat deze middelen niet overtuigen.

25. De omstandigheid dat verzoekers enkel op de gemeentelijke website kennis konden nemen van de inhoud van het advies van de Gecoro kan de vernietiging van het bestreden besluit niet verantwoorden.

26. In het licht van het voorgaande kan het eerste middel niet tot de vernietiging leiden.

27. Het eerste middel wordt verworpen.

VII. Conclusie

28. De verwerping van alle aangevoerde middelen brengt mee dat het beroep hoe dan ook in zijn geheel moet worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekers worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie maart tweeduizend twintig, 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