

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 256.080 van 21 maart 2023
in de zaak A. 234.777/X-18.009**

In zake : 1. Stefan EVERS
 2. Britt VANDERSCHOOT
 3. Christophe PETERS
 4. Liesbet CRAENEN
 5. Tom GOVAERTS
 6. Katrien MAES
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Laura Reynders en Kyoto Van Herreweghe
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Havenlaan 86 C/113b
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE ALKEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 oktober 2021, strekt tot de nietigverklaring van van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Alken van 24 juni 2021 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) ‘Centrum 5 Zuid’ definitief wordt vastgesteld .

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd An Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2022.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tobias Burms , die *loco* advocaten Laura Reynders en Kyoto Van Herreweghe verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Wouter Rubens, die *loco* advocaat Cies Gysen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd An Van Mingeroet 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 eigenaar van percelen aan de Stationsstraat en de Ridderstraat in de gemeente Alken. De laatstgenoemde straat ligt in het gemeentecentrum. Tussen het terrein aan het kruispunt van de Langveldstraat en de Stationsstraat waarop zich de rijkswachtkazerne bevindt (hierna: het rijkswachtterrein) in het noordoosten, het perceel Stasveldstraat nr. 16 in het westen en de percelen Ridderstraat nummers 4 tot 12 in het zuiden liggen er in het binnengebied van het bouwblok vijf (nagenoeg) onbebouwde percelen (hierna: de

vijf binnengebiedpercelen). Eerste en tweede verzoekers zijn eigenaar van een van de vijf binnengebiedpercelen.

4. Op 27 maart 2019 keurt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken de startnota voor het gemeentelijk RUP ‘Centrum 5 Zuid’ goed. De percelen van verzoekers behoren tot het plangebied van dit RUP, waarvan het doel onder meer is: “het uitwerken van de mobiliteitsstructuur met bijzondere aandacht voor verkeersveiligheid en doorwaadbaarheid voor zacht verkeer”.

5. Van 1 juni tot 1 augustus 2019 maakt de startnota het voorwerp uit van een publieke raadpleging.

Op 6 juni 2019 vindt een participatiemoment plaats.

6. Op 9 januari 2020 beslist het “Team Mer” van het departement Omgeving van het Vlaamse Gewest dat er geen plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld.

7. Op 6 mei 2020 vindt de plenaire vergadering plaats over het voorontwerp van gemeentelijk RUP ‘Centrum 5 Zuid’.

8. Op 26 november 2020 stelt de gemeenteraad van de gemeente Alken het ontwerp van gemeentelijk RUP ‘Centrum 5 Zuid’ voorlopig vast.

9. Van 4 januari tot 4 maart 2021 wordt over het ontwerp van gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek gehouden.

10. In haar zitting van 31 maart 2021 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Alken (hierna: Gecoro) de ingediende bezwaarschriften en brengt zij een advies uit.

11.1. Bij besluit van 24 juni 2021 stelt de gemeenteraad van de gemeente Alken het gemeentelijk RUP 'Centrum 5 Zuid' definitief vast. Dit is het bestreden besluit.

Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 13 augustus 2021.

11.2. Het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP neemt het rijkswachtterrein, het perceel Stasveldstraat nr. 16, de vijf binnengebiedpercelen en de percelen Ridderstraat nummers 4 tot 12 op in de "zone voor strategische ontwikkeling" waarvoor volgende voorschriften gelden:

"Bestemming

- De zone voor strategische ontwikkeling P1 is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.
- Een (semi)publieke functie is mogelijk voor [het rijkswachtterrein] (P1c). Deze zone is eveneens bestemd voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten. [...]

Plaatsing en volumetrie van de gebouwen

- De Rijkswachtkazerne wordt beschouwd als beeldbepalend gebouw; het behoud van het hoofdvolume en de meest beeldbepalende kenmerken staa[n] voorop. Alvorens een vergunning tot verbouwing of eventuele (gedeeltelijke) sloop kan worden afgeleverd, wordt een toets van mogelijke erfgoedwaarden uitgevoerd en worden de keuzes gemotiveerd vanuit de technische toestand en de beeldwaarde.
- Nieuwbouw gebouwen zijde Ridderstraat (zone P1d) worden zo geplaatst dat ze maximaal de groene doorsteek richting binnengebied en rijkswachtkazerne accentueren. Ze behouden een aandeel groene ruimte aan de kant van de Ridderstraat. (Deze bepaling geldt niet voor het te behouden erfgoed).
- Bebouwbare oppervlakte
- In de grafisch aangeduide projectzones P1a en P1c mag maximaal 20% bebouwd worden (dit is inclusief de reeds bestaande gebouwen, bv. de rijkswachtkazerne). Voor P1d is dit 30%. Binnen de zone P1b mag echter geen bebouwing worden voorzien.
- Het maximale bebouwingspercentage wordt toegepast per perceel of geheel van percelen betrokken in de aanvraag, en geldt dus voor elke eigenaar of groep van eigenaars die een aanvraag indienen.

- Bestaande gebouwen die deze maximale footprint overstijgen, kunnen behouden en verbouwd worden, echter zonder de footprint verder te vergroten.
- Bouwhoogte
- De bouwhoogte bedraagt voor 30% van het bebouwde grondvlak max. 2 bouwlagen en een dak of teruggetrokken dakverdieping, voor de overige 70% van het bebouwd grondvlak max. 3 bouwlagen en teruggetrokken dakverdieping.
- De volumetrie moet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, en rekening houden met de omringende percelen. In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte, of voorwaarden inhouden m.b.t. zichten, oriëntatie van bepaalde leefruimten of terrassen,... Dit wordt beoordeeld op niveau van de omgevingsvergunning.”

11.3. Op het bij het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP horende grafische plan is doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” met een stippellijn een “trage weg” aangeduid tussen, enerzijds, het kruispunt van de Langveldstraat en de Stationsstraat in het noordoosten en, anderzijds, de Ridderstraat in het zuiden. Tevens is met stippellijn tussen deze trage weg en de Stasveldstraat een aftakking voorzien over het perceel Stasveldstraat nr. 16.

Voor “trage wegen” legt het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP volgende voorschriften op:

“Bestemming

- De zone is bestemd voor trage wegen: verbindingen voor zacht verkeer met publiek karakter. De zones voor trage wegen die niet samenvallen met de zone voor openbare wegenis (art. 7) worden voor voetgangers, fietsers en onderhoudsdiensten ingericht. Ze hebben een publiek karakter en mogen, maar moeten niet, overgedragen worden naar het openbaar domein. Dit wordt uitgeklaard bij het verlenen van de omgevingsvergunning.
- Het tracé van de trage wegen is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Dit betekent dat het exacte traject niet vastligt. Dit moet geïnterpreteerd als volgt.
- Van de trage weg die door een projectzone loopt, zal de realisatie ervan opgelegd worden n.a.v. de realisatie van nieuwbouw hoofdvolumes op de percelen waarop deze trage weg is ingetekend; dit enkel voor het gebied dat in de aanvraag betrokken is. Ze mag ergens over het betrokken perceel worden gelegd.
- Deze verplichting vervalt echter, indien een trage weg in de onmiddellijke omgeving reeds is gerealiseerd, die dezelfde verbinding verzorgt.
[...]

IV. Onderzoek van de middelen

A. Het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

12.1. In het eerste middel wordt aangevoerd dat de verwerende partij het bestreden besluit “gebrekkig gemotiveerd [heeft] en daarin kennelijke beoordelingsfouten [heeft] gemaakt, alsook [heeft] vastgesteld in strijd met artikel 2.2.5, § 1, 3° VCRO [Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening]”.

12.2. Verzoekers stellen in een *eerste middelonderdeel* dat er geen afdoende verantwoording is voor het tracé van de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” van het bestreden gemeentelijk RUP. Juridisch gezien kan er volgens verzoekers slechts in drie hypothesen een trage weg aangelegd worden, te weten (1) wanneer het gaat om een weg die is aangeduid in de Atlas der Buurtwegen, (2) wanneer het gaat om een weg die reeds minstens dertig jaar openbaar gebruikt wordt en (3) wanneer het gaat om een weg waarvan de eigendom in handen van de overheid is. Geen van deze drie hypothesen doet zich hier voor. De stedenbouwkundige voorschriften voor “trage wegen” van het bestreden gemeentelijk RUP gaan de bevoegdheden te buiten die artikel 2.2.5, § 1, 3°, VCRO aan de plannende overheid verleent. Beheersmaatregelen kunnen immers niet zo ver gaan dat zij ingrijpen in het beheer van private kavels of de individuele realisatie ervan. De trage weg zal volgens verzoekers een waardevermindering van hun percelen meebrengen.

Verzoekers vervolgen dat de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” absoluut geen toegevoegde waarde heeft. Er is immers een voldoende ontsluiting naar het centrum via de bestaande weginfrastructuur langs de Langveldstraat, de Stationsstraat en de Stasveldstraat.

Volgens verzoekers is er geen afdoende antwoord gegeven op het bezwaarschrift van de eerste en de tweede verzoekers. Daarin was als

alternatief voor de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” voorgesteld om de fiets- en wandelinfrastructuur langs de Langveldstraat en de Stasveldstraat te verbeteren en veiliger te maken. De verwerende partij heeft dit voorstel evenwel niet verder onderzocht, noch serieus genomen.

Tot slot benadrukt het middelonderdeel dat de realisatie van een trage weg over het eigendom van vijfde en zesde verzoekers zal leiden tot “een waardevermindering in oppervlakte, [...] de noodzaak tot het heraanleggen van afscheidingen, een verminderd gevoel van veiligheid alsook een waardevermindering bij verkoop”.

12.3. In een *tweede middelonderdeel* voeren verzoekers aan dat er geen afdoende verantwoording is voor de bouwhoogte – meer bepaald het toegestane aantal bouwlagen – in de “zone voor strategische ontwikkeling”. Door meerdere bouwlagen (maximaal 3) én een dak of teruggetrokken dakverdieping toe te laten ondergaat het eigendomsrecht van verzoekers een nadelige impact. Vandaag komen er immers in de onmiddellijke omgeving overwegend woonhuizen voor met een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dak met eventueel een verdieping verwerkt in het dak zelf. De door het bestreden gemeentelijk RUP toegestane bouwhoogte heeft vanzelfsprekend een aanzienlijke impact op het recht op privacy van verzoekers, gelet op de inkijk die mogelijk wordt in hun woningen. In ieder geval zal elke vergunningsaanvraag voor een project met twee of zelfs drie bouwlagen strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening doordat zulke projecten het eigendomsrecht en het recht op privacy van de omwonenden fnuiken.

13.1.1. Wat het eerste middelonderdeel betreft, benadrukt de memorie van wederantwoord dat eerste, tweede, vijfde en zesde verzoekers wel degelijk verplicht worden om hun goed toegankelijk te maken voor het publiek zodra zij een nieuwbouw van hoofdvolumes op hun percelen wenselijk achten. Het feit dat deze verplichting enkel bestaat bij een vergunning tot nieuwbouw doet geen afbreuk aan het ontoelaatbaar karakter van dit voorschrift. De gemeente Alken is zich er weldegelijk van bewust dat de kans op vrijwillige ontwikkeling van een trage weg op private percelen *quasi nihil* is, wat ook de reden is waarom zij de

ontwikkeling, zogenaamd indicatief, vastlegt in het bestreden gemeentelijk RUP. Dit geeft de gemeente Alken immers de mogelijkheid om de realisatie van de trage weg af te dwingen ten aanzien van de eigenaars over wiens perceel het tracé is ingetekend. Zoals de gemeente Alken zelf stelt in haar memorie van antwoord kan zij immers overgaan tot onteigening van de betrokken percelen.

13.1.2. De memorie van wederantwoord erkent dat op het grafisch plan horend bij het bij ministerieel besluit van 16 maart 1983 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Centrum 1, vel I (Stasveld)” (hierna: het BPA) een “voetpad” is ingetekend op het eigendom van vijfde en zesde verzoekers, maar noemt het opmerkelijk dat de voorschriften van dit BPA ter zake “niets voorzien” en benadrukt dat zij op 12 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de uitbreiding van een feestzaal “waardoor er weinig waarschijnlijk was op effectieve uitvoering van de trage weg [daar deze] anders dwars door [...] een bestaande beschermde vakwerkhoeve [zou] lopen”.

13.2. Wat het tweede middelonderdeel betreft, stellen verzoekers in hun memorie van wederantwoord dat zij het antwoord van de Gecoro in verband met de bouwhoogte niet hebben bekritiseerd in hun verzoekschrift omdat dit antwoord allerminst een afdoende motivering bevat. Algemene uitspraken zoals het “voeren van een kernversterkend beleid”, “enige woonverdichting wordt aanvaardbaar geacht” en “dit type inbreidingsprojecten is heel gebruikelijk in het hedendaagse ruimtelijk beleid”, kunnen niet beschouwd worden als een concrete verantwoording voor de bouwhoogte die wordt voorzien in het bestreden gemeentelijk RUP voor de specifieke betrokken zone.

14. In hun laatste memorie benadrukken verzoekers dat zij, wanneer het bestreden gemeentelijk RUP in de praktijk zal worden toegepast, er uiteindelijk toch toe verplicht zullen worden om de trage weg over hun percelen te realiseren, hetzij doordat zij hun perceel wensen te (her)ontwikkelen, hetzij doordat een deel van hun perceel door de gemeente Alken zal onteigend worden.

Beoordeling

15.1. Wat het eerste middelonderdeel betreft, moet vooreerst worden vastgesteld dat artikel 2.2.5, § 1, 3°, VCRO luidt:

“§ 1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

[...]

3° de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer [...].”

15.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat een van de doelstellingen van het bestreden gemeentelijk RUP is om met de realisatie van “doorsteken” voor voetgangers en fietsers tot de “doorwaadbaarheid” van de door de bestaande straten omringde bouwblokken te komen.

Verzoekers gaan er aan voorbij dat deze doelstelling in de bij het bestreden gemeentelijk RUP horende toelichtingsnota als volgt is verantwoord:

“Een toekomstvisie voor Alken Centrum zuid
[...]

Gezien de beperkte koopbinding van de dorpskern voor zijn bewoners, wordt er bijzondere aandacht besteed om de Alkenaar voor zijn dagdagelijkse aankopen naar het centrum te lokken (o.a. door veilige doorsteken voor voetgangers/fietsers). [...]

De hoofddoelstelling voor de gemeente Alken bestaat erin een duurzaam gemeentelijk verkeers- en mobiliteitsbeleid te ontwikkelen [door onder meer het] versterken van alternatieven voor het autoverkeer door [...] het vervolledigen en verbeteren van het fietsroutenetwerk.

[...]

De gemeente Alken zet sterk in op het fietsverkeer. [...] [H]et centrum [kan] met [...] trage verbindingen en doorsteken [...] veilig gekoppeld worden aan de Bovenlokale Functionele Fietsroutes, [die] loopt langs de [...] Langveldstraat en Stationsstraat.

In het RUP zijn verschillende doorsteken doorheen het projectgebied voorzien voor de zachte weggebruikers die zorgen voor een goede ontsluiting [...].”

Uit het bestreden gemeentelijk RUP blijkt dat de gemeente de aanleg van een trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” van openbaar belang acht. Verzoekers tonen niet aan dat de hiervoor geciteerde overwegingen daartoe geen toereikende verantwoording zouden zijn.

15.3. De verordenende voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP stellen uitdrukkelijk dat “[h]et tracé van de trage wegen [...] indicatief [is]

aangeduid op het grafisch plan”. De realisatie van de berokken trage weg zal dus enkel mogelijk zijn nadat de gemeenteraad overeenkomstig het decreet van 3 mei 2019 ‘houdende de gemeentewegen’ een rooilijnplan – waarin het exacte tracé wordt vastgesteld – heeft goedgekeurd. De verantwoording voor dit tracé zal het voorwerp uitmaken van het over het rooilijnplan te organiseren openbaar onderzoek, waartoe dit decreet verplicht.

Voorts moet worden opgemerkt dat artikel 2.2.6, § 1, eerste lid, VCRO uitdrukkelijk stelt dat de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP eigendomsbeperkingen kunnen inhouden. Zoals de Gecoro te dezen – in antwoord op de bezwaarschriften – terecht heeft gesteld zijn er twee realisatiemogelijkheden: ofwel beslist een eigenaar van de betrokken percelen om te participeren in de ontwikkeling van het projectgebied en neemt hij in zijn omgevingsvergunningsaanvraag een trage weg op, ofwel dwingt de gemeente de realisatie van de trage weg af via een onteigening. Anders dan verzoekers blijkbaar menen, impliceert het feit dat – eens er een rooilijnplan is vastgesteld – de wegzate van de trage weg in het openbaar belang onteigend kan worden niet dat de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften de perken van de in artikel 2.2.5, § 1, 3°, VCRO bedoelde stedenbouwkundige voorschriften te buiten zouden gaan.

15.4. Het is ten onrechte dat in het middel wordt voorgehouden dat er niet geantwoord zou zijn op het tijdens het openbaar onderzoek geopperde alternatief om – in de plaats van de nieuwe trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” – de fiets- en wandelinfrastructuur langs de bestaande straten te verbeteren en veiliger te maken. De Gecoro heeft immers gerepliceerd dat het niet enkel de doelstelling van het bestreden gemeentelijk RUP is om de veiligheid van de voetgangers en fietsers langs de bestaande wegen te verbeteren maar ook om in te zetten op een netwerk van kleinschalige paden of “doorsteken” voor voetgangers en fietsers. Verzoekers tonen niet aan dat dit geen afdoende antwoord zou zijn.

15.5.1. Tot slot dient te worden vastgesteld dat in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP het bezwaar van vijfde en zesde verzoekers tegen het voorzien van een trage weg op hun eigendom als volgt wordt weerlegd:

“De publieke verbinding voor zacht verkeer is reeds opgenomen in het BPA dat de ordening op dit perceel regelt, zolang voorliggend RUP niet van kracht is. Het RUP doet op dit vlak niet meer dan de bepalingen van het BPA hernemen. De eigenaar leidt op dat vlak dus geen nieuwe schade.”

15.5.2. Verzoekers overtuigen er niet van dat dit geen afdoende weerlegging van het voornoemde bezwaar zou zijn. Immers is het op het grafisch plan van het BPA aangeduide “voetpad” klaarblijkelijk een trage weg en loopt het tracé ervan ter rechterzijde naast de beschermde vakwerkhoeve en niet, zoals verzoekers stellen (randnr. 13.1.2), doorheen deze hoeve.

15.6. Uit het voorgaande volgt dat het eerste middelonderdeel niet aannemelijk maakt dat de stedenbouwkundige voorschriften voor “trage wegen” van het bestreden gemeentelijk RUP de bevoegdheid van de plannende overheid te buiten zouden gaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins zouden schenden.

16.1. Wat het tweede middelonderdeel betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat de beoordeling van opportuïteïtskritiek niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad van State, die een wettigheidsrechter is.

16.2. Voorts dient te worden vastgesteld dat het verzoekschrift er aan voorbij gaat dat de Gecoro de tijdens het openbaar onderzoek geuite kritiek in verband met de bouwhoogte uitdrukkelijk heeft weerlegd.

Het is ten onrechte dat verzoekers in hun memorie van wederantwoord voorhouden dat deze weerlegging uitsluitend uit algemene stellingnames zou bestaan. Het blijkt immers dat de Gecoro de laatstgenoemde kritiek als volgt heeft beantwoord:

“Door de toch behoorlijke afstand tussen de woning van de bezwaarindiener en het projectgebied en door het [stedenbouwkundige] voorschrift [in verband met de inplanting van de gebouwen], zijn de nodige garanties geboden dat een redelijke afstand tot [de] nieuwe woningen wordt gegarandeerd”.

Doordat het hiervoor geciteerde antwoord van de Gecoro er niet in is betrokken, is het middelonderdeel gebrekkig geadstrueerd.

16.3. Gelet op het voorgaande, overtuigt het tweede middelonderdeel evenmin van enige onwettigheid.

17. Het eerste middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

18.1. Het tweede middel is genomen uit de schending van artikel “1.4.4” (lees: 1.1.4) VCRO.

18.2. Verzoekers betogen dat er geen rekening is gehouden met de belangen van de huidige omwonenden daar de gemeente Alken op private gronden in de “zone voor strategische ontwikkeling” een nieuw publiek domein – meer bepaald een trage weg – wil realiseren, wat zij als vermeend algemeen belang naar voor schuift.

19. In hun memorie van wederantwoord voegen verzoekers toe dat de gemeente Alken nooit de afweging heeft gemaakt of de inplanting van de trage weg met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening verenigbaar is. Op geen enkel ogenblik is enige aandacht besteed aan de hinder en overlast die de inplanting van de trage weg zal veroorzaken.

20. In hun laatste memorie stellen verzoekers dat de trage weg als enige doel heeft om een nieuwe ontsluiting te bieden aan de toekomstige bewoners en bezoekers van het nieuw gebouwencomplex op het rijkswachterrein. De gemeente Alken heeft aldus louter rekening gehouden met de ruimtelijke behoeften en belangen van deze toekomstige bewoners, zonder dit af te wegen tegen de ruimtelijke behoeften en belangen van de huidige omwonenden.

Beoordeling

21.1. Zoals vermeld (randnr. 15.2), is in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP een motivering opgenomen ter verantwoording van de in dit RUP voorziene trage wegen. Het middel is gebrekkig geadstrueerd daar verzoekers nalaten om deze motivering in hun uiteenzetting te betrekken.

21.2. De in randnummer 20 weergegeven argumentatie uit verzoekers' laatste memorie overtuigt geenszins, al was het maar omdat uit de aanwezigheid van een aftakking van de trage weg op het perceel Stasveldstraat nr. 16 blijkt dat ook de huidige bewoners van de bestaande woningen langs deze straat de trage weg zullen kunnen gebruiken om zich van en naar het centrum te verplaatsen.

21.3. Voorts spreken de stukken van het administratief dossier – zoals hiervoor reeds is gebleken (randnr. 15.5.1) – tegen dat de verwerende partij de belangen van de omwonenden genegeerd zou hebben.

21.4. Verzoekers tonen niet aan dat de beleidskeuze om doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” een trage weg te voorzien niet zou kaderen binnen een afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten die de grenzen van het recht eerbiedigt.

22. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Het derde middel

Uiteenzetting van het middel

23.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van artikel 3, §§ 1 en 3, van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

23.2. Verzoekers stellen dat er geen afdoende verantwoording is voor de onteigening van het rijkswachterrein en de onteigening in functie van de trage weg. De gemeente Alken wil het rijkswachterrein ontwikkelen en ten behoeve van de toekomstige bewoners en bezoekers van de gebouwen op dit terrein een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar het centrum realiseren. Deze ontwikkeling heeft *de facto* een privaat einddoel en is op maat geschreven van een projectontwikkelaar. Er is geen sprake van een werkelijke dwingende reden van algemeen belang. Bovendien is er niet voldaan aan de noodzakelijkheidsvereiste, daar er drie minder belastende alternatieven bestaan, te weten het aanleggen of verbeteren van fiets- en voetgangersinfrastructuur langs respectievelijk de Langveldstraat, de bestaande wegen ter hoogte van de Dieregaertstraat en de bestaande wegen in het Stasveld. De gedwongen inname van de zate van de trage weg zal geen billijk evenwicht inhouden tussen de vereisten van het algemeen belang en de bescherming van het grondrecht van de eigenaars. Specifiek voor vijfde en zesde verzoekers zal de onteigening voor de trage weg de onmiddellijke sluiting van de feestzaal die zij uitbaten met zich meebrengen.

24. In hun memorie van wederantwoord lichten verzoekers toe dat het bestreden gemeentelijk RUP het startschot is voor de onteigening van de zate van de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling”. Volgens hen heeft de gemeente Alken de noodzaak van de creatie van deze nieuwe weg geenszins verantwoord. Evenmin heeft de gemeente stilgestaan bij de geopperde alternatieven voor de trage weg.

25. In hun laatste memorie stellen verzoekers dat er een vermoeden van algemeen nut van de toekomstige onteigening van de wegzate van de trage weg zal gelden indien het bestreden gemeentelijk RUP niet wordt vernietigd.

Beoordeling

26. In zoverre het middel er van uitgaat dat het bestreden besluit zou strekken tot de onteigening van het rijkswachterrein, mist het feitelijke grondslag.

27. Wat de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” betreft, moet worden vastgesteld dat in de bij het bestreden gemeentelijk RUP horende toelichtingsnota het openbaar nut ervan uitdrukkelijk gemotiveerd is (randnr. 15.2). Mede in het licht van het feit dat de huidige bewoners van de bestaande woningen langs de Stasveldstraat de trage weg zullen kunnen gebruiken om zich van en naar het centrum te verplaatsen (randnr. 21.2), overtuigen verzoekers er niet van dat deze motivering niet toereikend zou zijn.

Voorts is het ten onrechte dat in het middel wordt voorgehouden dat er niet is stilgestaan bij het tijdens het openbaar onderzoek geopperde alternatief om – in de plaats van de trage weg doorheen de “zone voor strategische ontwikkeling” – de fiets- en wandelinfrastructuur langs de bestaande straten te verbeteren. Zoals hiervoor (randnr. 15.4) is vermeld, heeft de Gecoro dit alternatief gemotiveerd verworpen. Verzoekers laten na deze motivering in hun middel te betrekken.

In het middel wordt de boude bewering dat de realisatie van een trage weg op het eigendom van vijfde en zesde verzoekers de sluiting van de feestzaal die zij uitbaten mee zou brengen, niet aannemelijk gemaakt.

Gelet op wat voorafgaat, overtuigen verzoekers er niet van dat de mogelijkheid dat er op hun percelen een trage weg zal worden gerealiseerd een onaanvaardbare aantasting van hun eigendomsrecht zou impliceren.

28. Het derde middel wordt verworpen.

D. Het vierde middel

Uiteenzetting van het middel

29.1. Het vierde middel is afgeleid uit de schending van artikel 2.2.5 VCRO en van het rechtszekerheid- en zorgvuldigheidsbeginsel.

29.2.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Een voorschrift is een ‘na te volgen regel’, een norm. Een voorschrift onderscheidt zich van een richtlijn doordat een voorschrift bindend is, en een richtlijn niet.

De stedenbouwkundige ‘voorschriften’ bevatten te dezen verschillende bepalingen die geen ‘voorschrift’ formuleren, maar wel een richtlijn. [...]

De [...] voorschriften [inzake inplanting en volumes van gebouwen, maximale bouwhoogten, en ligging van de trage weg] zijn in wezen niets meer en niets minder dan een (flexibele) richtnorm, waarbij er geen enkele zekerheid is voor Verzoekende partijen betreffende (i) de precieze inplanting en volumes van gebouwen, (ii) de maximale bouwhoogten, en (iii) de ligging van de trage weg.

Derhalve zijn zij niet in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen gesteld opdat Verzoekende partijen in redelijke mate de gevolgen van dit voorschrift kunnen voorzien.”

30.

In hun memorie wederantwoord voegen verzoekers het volgende toe:

“[...] de Gemeente Alken houdt geenszins rekening met de mate waarin de concrete omgeving reeds feitelijk is geordend. Zoals [in het tweede middelonderdeel van het eerste middel] uiteengezet blijkt immers dat onder meer de voorschriften aangaande de bouwhoogte niet passen binnen de bestaande omgeving.”

Verzoekers concluderen dat bij de opmaak van het bestreden gemeentelijk RUP de balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid kennelijk volledig doorgeslagen is richting flexibiliteit, zonder enige zorgvuldige motivering betreffende de redenen voor zulke doorgedreven flexibiliteit.

31.

In hun laatste memorie lichten verzoekers toe dat hoewel de stedenbouwkundige voorschriften verduidelijken naar welke gebouwen in de onmiddellijke omgeving moet gekeken worden, het bij de toepassing van de harmonieregel onduidelijk blijft welk gebouw doorslaggevend zal zijn indien deze gebouwen elk van elkaar verschillend zijn. Ook is het onduidelijk of de vergunningverlenende instantie voor de bouwhoogte naar het ene gebouw mag kijken en voor de maximale bouwdiepte naar het andere gebouw. Door toepassing van de harmonieregel, waarbij naar zowel de tegenovergelegen hoofdgebouwen

als één à vier naastgelegen gebouwen aan linker- en rechterzijde mag worden gekeken, zullen er steeds meerdere uitkomsten mogelijk zijn.

Voorts is het volgens de laatste memorie volstrekt onduidelijk hoe de percentages inzake de bouwhoogte berekend moeten worden en zich tot elkaar verhouden. Tevens is er geen verantwoording waarom er voor 30% een maximum van twee bouwlagen geldt, terwijl voor de overige 70% een maximum van drie bouwlagen. Het feit dat de voorschriften inzake bestemming, plaatsing en volumetrie van de gebouwen en bebouwbare oppervlakte wel duidelijker zouden zijn, doet uiteraard geen afbreuk aan het onduidelijk en derhalve rechtsonzeker karakter van het voorschrift inzake de bouwhoogte.

Tot slot voeren verzoekers in hun laatste memorie aan dat het bestreden gemeentelijk RUP geen enkel aanknopingspunt bevat omtrent de uiteindelijke ligging van de trage weg. Gelet op de mogelijkheid van aanleg op naburige percelen zou de trage weg tientallen meters opgeschoven kunnen worden. Bovendien bepalen de voorschriften niets over de materialen, de breedte en de uitrustingsgraad van de trage weg.

Beoordeling

32. 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.

33. In het verzoekschrift is onvoldoende duidelijk omschreven op welke wijze het bestreden gemeentelijk RUP de aangevoerde rechtsregels zou schenden, daar verzoekers zich wezenlijk beperken tot de affirmatie dat deze regels miskend zijn.

Verzoekers' verwijzing naar het hiervoor verworpen tweede onderdeel van het eerste middel doet niet anders besluiten.

34. De in verzoekers' laatste memorie opgenomen argumentatie over de wijze waarop het bestreden gemeentelijk RUP de aangevoerde rechtsregels schendt (randnr. 31) is te laat en bijgevolg onontvankelijk.

35. Het vierde middel wordt verworpen.

E. Het vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

36. Het vijfde middel is afgeleid uit de "miskenning van de regelgeving inzake onroerend erfgoed" doordat op het bij het bestreden gemeentelijk RUP horende grafisch plan de trage weg doorheen de beschermde vakwerkhoeve aan de straatzijde van het perceel Ridderstraat nr. 10 loopt.

37. In hun memorie van wederantwoord lichten verzoekers toe dat zij een stedenbouwkundige vergunning hebben verkregen en uitgevoerd waardoor de beschermde vakwerkhoeve is opengebroken zodat de inrit voor auto's naar de parking van de feestzaal doorheen deze hoeve loopt.

38. In hun laatste memorie stellen verzoekers dat het irrelevant is dat de aanduiding van de trage weg op het grafisch plan indicatief is.

Beoordeling

39. Het middel mist feitelijke grondslag daar op het bij het bestreden gemeentelijk RUP horende grafisch plan de stippellijn die de trage weg aanduidt aan de straatzijde over het perceel Ridderstraat nr. 8 loopt en niet over het perceel Ridderstraat nr. 10, laat staan doorheen de beschermde vakwerkhoeve.

40. Het vijfde middel wordt verworpen.

V. Conclusie

41. Gelet op de verwerping van de middelen hiervoor, moet het beroep hoe dan ook worden verworpen.

VI. Rechtsplegingsvergoeding

42. Er is geen aanleiding om in te gaan op het verzoek van de verwerende partij om haar een hogere rechtsplegingsvergoeding dan de basisrechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 1200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenentwintig maart tweeduizend drieëntwintig, 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