

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.528 van 28 februari 2025
in de zaak A. 239.963/X-18.464**

In zake : E.G.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Frank Vanden Berghe en Nathan De Laruelle
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 15
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD KORTRIJK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steve Ronse en Thomas Quintens
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 27B
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kristien Vanderheiden
kantoor houdend te 3000 Leuven
Diestsevest 47/001
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 september 2023, strekt tot de nietigverklaring van :
 - a) het besluit van de gemeenteraad van de stad Kortrijk van 8 mei 2023 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’, en
 - b) de beslissing van het team Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid van 15 maart 2022 dat voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘stadsgroen Ghellick en omgeving’ geen planmilieueffectrapport dient te worden opgesteld.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De tweede verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 februari 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

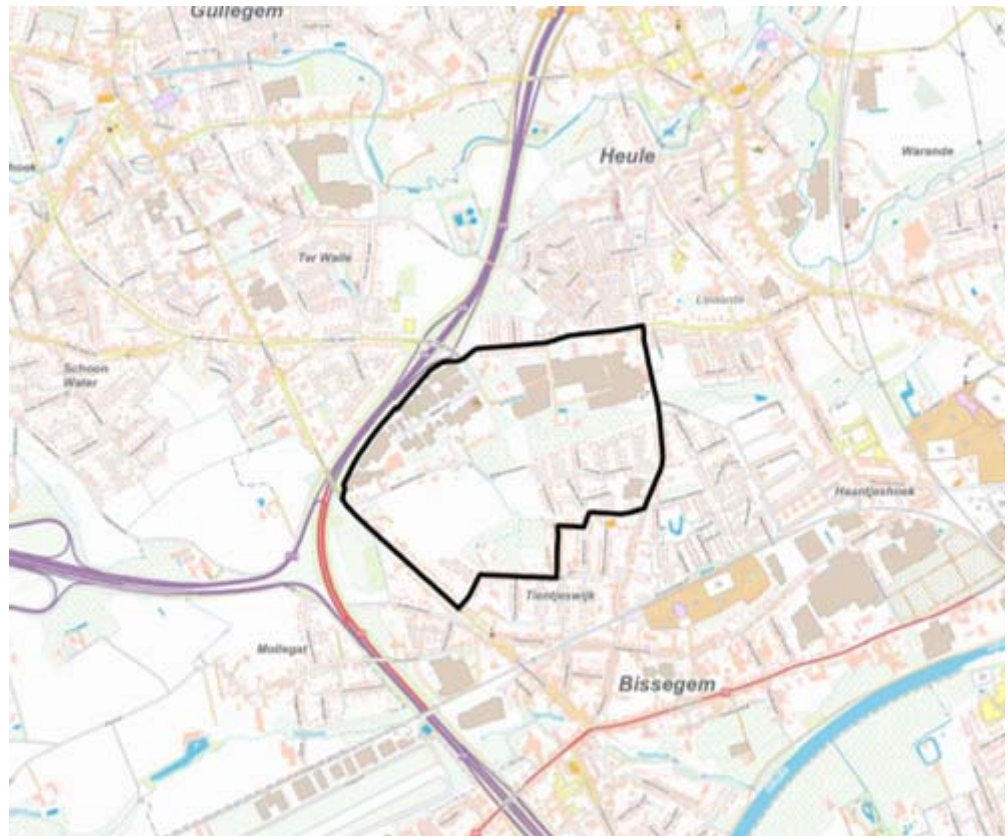
Advocaat Frank Vanden Berghe, die verschijnt voor verzoeker, advocaat Thomas Quintens, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Jutte Nijs, die *loco* advocaat Kristien Vanderheiden verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

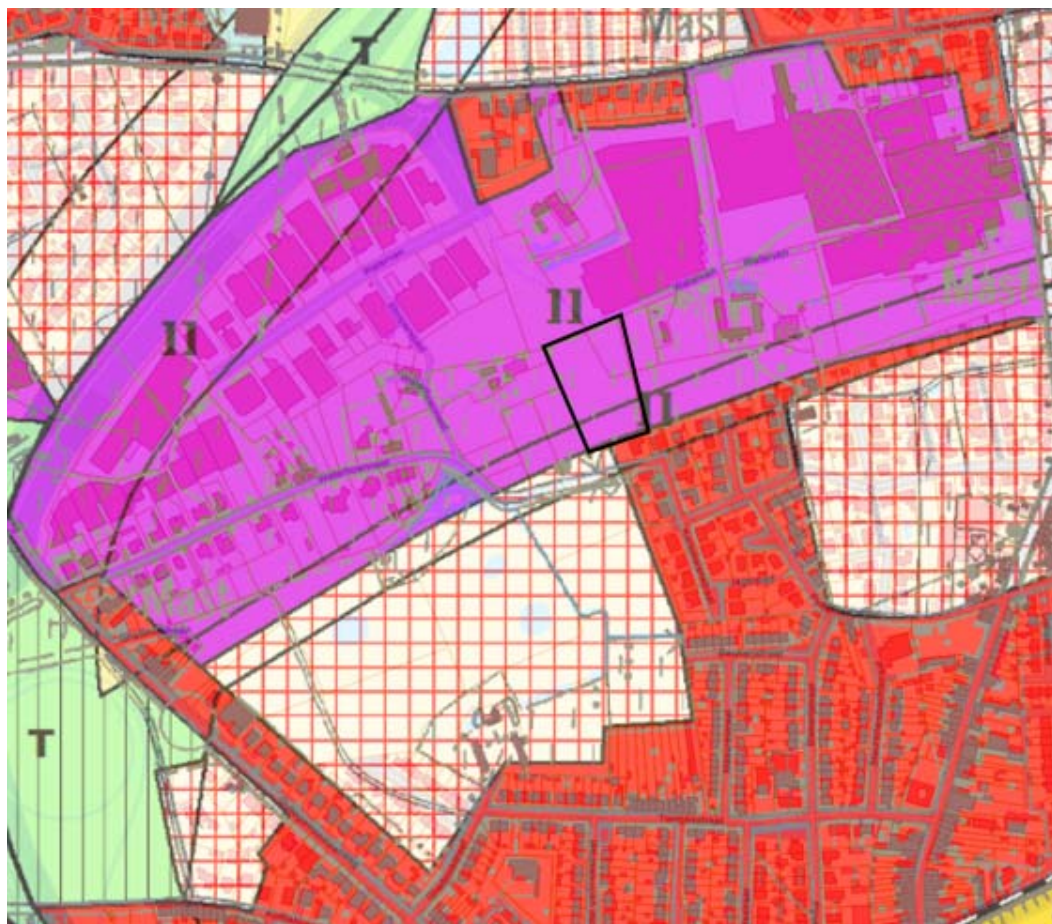
Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Het geding heeft betrekking op een gebied, gelegen ten noorden-noordwesten van Bissegem, een deelgemeente van de stad Kortrijk:



3.2. Verzoeker is eigenaar van een aantal gronden (hierna: verzoekers perceel), gelegen binnen het plangebied. Verzoekers perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie. Het werd aanvankelijk doorsneden door een reservatie- en erfdienstbaarheidsstrook, bedoeld voor de aanleg van de N328, die moest dienen voor het verbinden van het westelijke segment van de ringweg rond Kortrijk (R8) met het noordelijke deel van de stadskern van Kortrijk. Met de gewestplanwijziging bij besluit van de Vlaamse regering van 10 november 1998 werd de reservatiestrook binnen het plangebied, en dus ook ter hoogte van verzoekers perceel, geschrapt. Verzoekers perceel situeert zich binnen het gewestplan (zwart omkaderd) als volgt :



3.3. Met een principesbeslissing van 10 februari 2014 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk om het N328-concept volledig te verlaten, en opteert het ervoor om het tracé in te richten als groenstructuur en fietsers- en voetgangersverbinding.

3.4. Een voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' (hierna: het gemeentelijk RUP) wordt op 10 december 2021 in een plenaire vergadering besproken.

3.5. Op 15 maart 2022 beslist het team Milieueffectrapportage (hierna: team Mer) dat voor het voorgenomen gemeentelijk RUP geen planmilieueffectrapport (hierna: plan-MER) moet worden opgemaakt.

Dit is het tweede bestreden besluit.

3.6.1. Met een besluit van 12 september 2022 stelt de gemeenteraad van de stad Kortrijk het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

3.6.2. Verzoekers perceel wordt bestemd tot ‘zone voor grote bedrijven’ en ‘zone voor openbaar groen’, waarbinnen met een indicatieve blauwe stippellijn een ‘voetgangers- en fietsersverbinding’ indicatief is aangeduid.

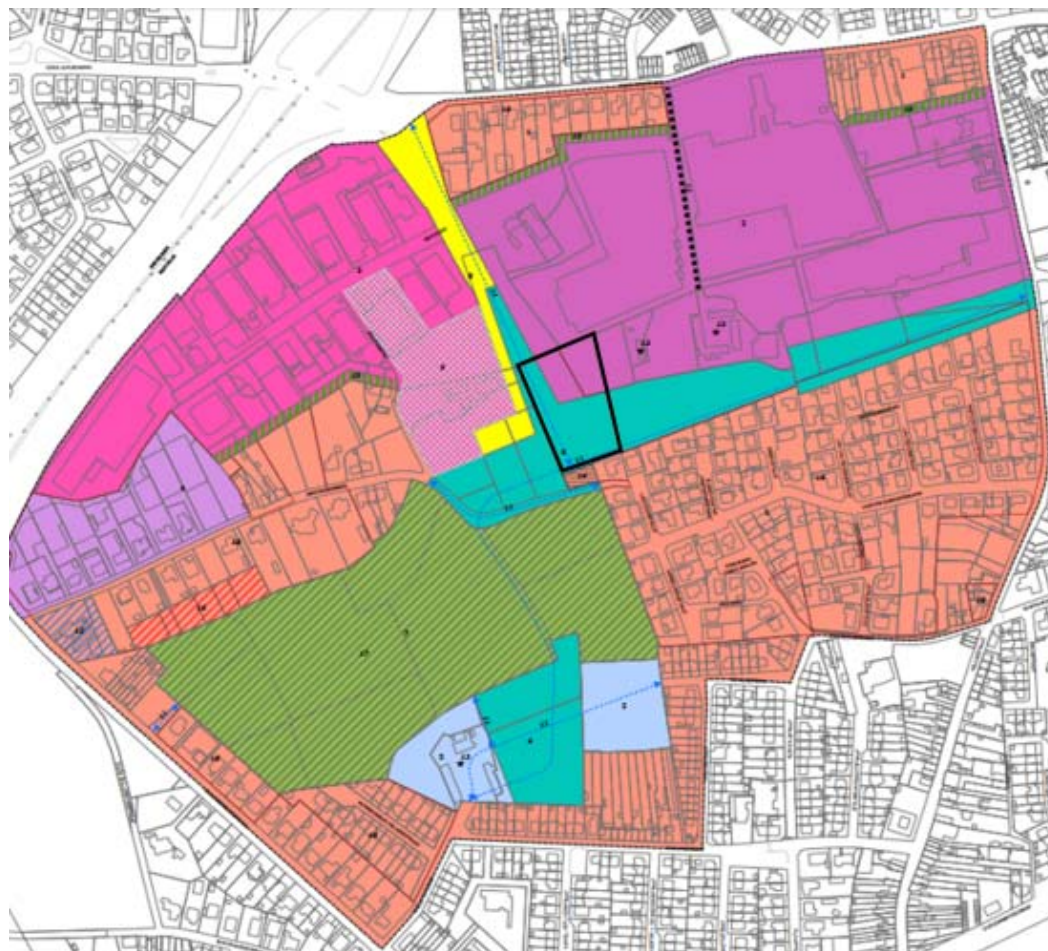
3.7. Gedurende het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gemeentelijk RUP worden een aantal bezwaren ingediend, waaronder ook door verzoeker.

3.8. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Kortrijk (hierna: de Gecoro) verleent op 15 februari 2023 een advies over het ontwerp van het gemeentelijk RUP.

3.9. Met een besluit van 8 mei 2023 stelt de gemeenteraad van de stad Kortrijk het gemeentelijk RUP definitief vast.

Dit is het eerste bestreden besluit. De onder randnummer 3.6.2 vermelde bestemmingen van verzoekers perceel blijven ongewijzigd.

3.10. Het grafisch plan van het gemeentelijk RUP is het volgende – verzoekers perceel wordt er ter verduidelijking op aangeduid (zwart omkaderd) :



De erbij horende legende luidt:

LEGENDE

	plangebied
zones	
1 	zone voor wonen in de ruime zin
2 	zone voor grote bedrijven
3 	zone voor kleine en middelgrote bedrijven
4 	zone voor verweving van kleine bedrijven en wonen
5 	zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
6 	zone voor openbaar groen
7 	zone voor randstedelijk groengebied
8 	zone voor openbare wegeninfrastructuur
overdrukken	
9 	projectzone
10 	buffergroen
11 	voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)
12 	dreef (indicatief)
13 	beschermd monument (indicatief)
14 	bouwvrije zone
15 	kantoren
16 	bouwzone met één bouwlaag
17 	natuurverwevingsgebied
18 	op te heffen verkavelingen

3.11. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 ‘zone voor grote bedrijven’ luiden :

“2.1. Bestemming

De zone is bestemd voor bedrijvigheid.

Volgende soorten bedrijvigheid zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandelszaken, los van een productie of verwerkende activiteit
- sterk verkeersgenererende activiteiten

Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:

- wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
- infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater).
- de aanleg, het beheer en onderhoud van groenbuffers.

Met het oog op een kwalitatieve en zachte overgang naar het openbaar domein, andere bestemmingszones en de zone zoals aangeduid op de

inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 – ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ worden programma, inrichting en bouwvolume afgestemd op de omgeving.

Groenbuffers langsheen de perceelsranden met het openbaar domein en andere bestemmingszones bestaan uit streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is. Aanplantingen grenzend aan de zone voor openbaar groen worden ter versterking van dit groen ingericht en zorgen voor een verwevenheid en zachte overgang tussen bedrijvigheid en openbaar groen. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...) en kunnen in de groenbuffer worden ingeplant.

2.2. Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:

- kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Toonzalen blijven beperkt tot maximum 400 m² en 25% van de vloeroppervlakte van de bijhorende activiteit.
- maximum één bedrijfswoning per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt op de bedrijfssite. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf.

2 . 3. Minimale perceelsoppervlakte

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone
- percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen [...].”

3.12. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 6 ‘zone voor openbaar groen’ luiden :

“6. 1. Bestemming

De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van openbaar groen en recreatief medegebruik.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

6.2. Inrichting

Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van:

- inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang

- kleine constructies in functie van het sociale, educatieve en recreatieve gebruik en onderhoud van het park
- spel- en beweegelementen
- beperkte reliëfwijzigingen

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en groen zijn. Er dient zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.”

3.13. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 12 ‘dreef : indicatief’ (overdruk) luiden :

“De lijn geeft indicatief aan waar er zich een interne weg bevindt die de verbinding maakt tussen de Oude Ieperseweg en site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. Verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van “de artikelen 1.1.4 [van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VRCO)] en 2.1.2 § 3 (oud) VCRO; schending van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Kortrijk [hierna: het GRS]; van artikel 2.2.21 § 5 VCRO; schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

Verzoeker betoogt dat het GRS ter hoogte van zijn perceel nog een autoweg voorziet, met een verzamelende en ontsluitende functie, terwijl het gemeentelijk RUP daar een ‘zone voor openbaar groen’ voorziet. Op verschillende plaatsen in het GRS is er sprake van die N328 die moet fungeren als verbindingsweg tussen de kern van Kortrijk en de ringweg R8 ten westen van de stad, en die een antwoord moet bieden op de verkeersdrukke op de bestaande gewestweg N8 tussen Kortrijk en Bissegem. Nadat een streefbeeld werd

opgemaakt voor de realisatie van die N328, werd in 2014 anders beslist, en dit met een gewone beslissing van het college van burgemeester en schepenen, wat “juridisch-planologisch” geen correcte manier van handelen is. Het streefbeeld van de aanleg van de N328 wordt verlaten zonder de opmaak van een nieuw streefbeeld. Dit terwijl uit het bindend gedeelte van het GRS volgt dat er een visie (streefbeeld) op de totaliteit dient te zijn. Aan de bijzondere motiveringsplicht van artikel 2.1.2, § 3, VCRO om van het GRS te kunnen afwijken, is niet voldaan. Doordat het gemeentelijk RUP slechts een deel van het tracé van de N328 bestemt, is het ook niet mogelijk om na te gaan of de afwijking van het GRS niet de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van andere gebieden in het gedrang brengt. Het streefbeeld voor de aanleg van de N328 wordt zomaar verlaten, zonder een volledig onderzoek naar de alternatieven van het streefbeeld. Verzoeker heeft deze argumentatie ook in zijn bezwaarschrift aangekaart, maar de Gecoro heeft er niet pertinent op geantwoord. Ook het departement Omgeving van de Vlaamse overheid beaamt dat het gemeentelijk RUP van het GRS afwijkt, maar stelt ten onrechte dat dit afdoende zou zijn gemotiveerd.

4.2. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat het niet is omdat er in 1998 een deel van de N328 uit het gewestplan werd geschrapt dat het in 2006 niet de wens zou zijn geweest om nog een autoweg te voorzien tussen de binnenstad en de stadsring. Het is niet te wijten aan de schrapping van het stuk tracé uit het gewestplan dat verzoekers perceel niet meer aan een autoweg zal liggen, maar aan het feit dat met een loutere collegebeslissing beslist werd het GRS niet uit te voeren. Het is enkel omdat de stad geen financiering kreeg voor een gewestweg, die inderdaad al was geschrapt, dat zij het plan voor een autoweg, die ze zelf ten tijde van het GRS nog wou, heeft verlaten. In de mate dat het juist zou zijn dat het GRS geen rekening heeft gehouden met het feit dat de reservatiestrook van het gewestplan in het plangebied was geschrapt, moet volgens verzoeker geoordeeld worden dat het GRS zelf onzorgvuldig tot stand is gekomen. Een onwettig GRS kan niet de basis vormen van een wettig gemeentelijk RUP. Verzoeker vraagt de Raad van State “alsdan” om artikel 159 GW toe te passen en het gemeentelijk RUP om die reden te vernietigen.

Beoordeling

5.1. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt vermeld dat in het richtinggevend gedeelte van het – door de deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007 goedgekeurde – GRS wordt vermeld dat “[d]e N328 [...] het gebied [structureert]”, dat “[h]ij [...] de binnenstad met de R8 [verbindt] en [...] de nieuwe woongebieden [ontsluit]”, waardoor “de doortochten van Heule en Bissegem ontlast [worden] van het autoverkeer”. In het bindend gedeelte van het GRS wordt aangegeven dat “[e]r [...] een streefbeeld [wordt] opgemaakt voor de N328”, waarbij “Kortrijk [...] een overleg [zal] organiseren met de hogere overheid over de realisatie en financiering van de N328”.

Zoals evenwel uitdrukkelijk in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt aangegeven, is het reservatiegebied voor de aanleg van de N328 met de gewestplanwijziging van 10 november 1998 geschrapt. Het GRS gaat zodoende volledig voorbij aan de afschaffing van het reservatiegebied voor de N328, binnen het plangebied, door de hogere overheid. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt in verband met deze afschaffing verduidelijkt dat “[h]et tracé [...] juridisch-planologisch [is] gevrijwaard, waardoor in het ondertussen dichtbebouwde Heule een strook van nagenoeg 40 m breed onbestemd is blijven liggen”, wat de plannende overheid als “een potentie [ziet] voor de stad”. Geoordeeld wordt dat “[e]en herbestemming voor deze reservatiestrook [...] zich op[dringt]”, waarbij de stad “de komende jaren sterk [wil] investeren in het fietsen, als duurzaam alternatief voor de auto”, en daarnaast “ook de aanwezigheid van groen in het verstedelijkte weefsel [wil] versterken”.

5.2. In het licht van wat voorafgaat, kan verzoeker zich niet met goed gevolg op het GRS steunen om te claimen dat het gemeentelijk RUP een reservatiestrook voor een autoweg op het afgeschafte tracé had moeten intekenen. In zijn laatste memorie geeft verzoeker overigens zelf aan dat in de mate dat het GRS onzorgvuldig is tot stand gekomen, het niet de basis kan vormen van het gemeentelijk RUP en buiten toepassing moet worden gelaten.

5.3. In zoverre verzoeker nog betoogt dat de Gecoro niet pertinent op zijn desbetreffende bezwaarschrift heeft geantwoord, volstaat het op te merken dat de Gecoro in haar advies uitdrukkelijk op de afschaffing van het kwestieuze tracé door de hogere overheid binnen het plangebied heeft gewezen.

5.4. het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Verzoeker voert in een tweede middel de schending aan van “artikel 4.2.1, artikel 4.2.3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid [hierna: DABM]; van art. 2.2.4 § 2 VCRO; van artikel 1.1.4 [VCRO]; machtsoverschrijding en schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiele motiveringsverplichting”.

Verzoeker meent dat de te verwachten milieueffecten van het gemeentelijk RUP onvoldoende werden onderzocht, nu er geen beoordeling van het volledige tracé van de N328 is gebeurd. Het tracé van de N328 is veel ruimer dan het deel ervan binnen het plangebied. Het tracé is ook opgenomen in het gewestelijk RUP ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’ (hierna: het gewestelijk afbakenings-RUP), deelplan 7f ‘Haantjeshoek’. *De facto* wijzigt het gemeentelijk RUP het gewestelijk afbakenings-RUP voor dit deelplan, waarbinnen geen weginfrastructuur meer kan aangelegd worden. De stad Kortrijk ontving geen bevoegdheidsdelegatie van de Vlaamse overheid om het gewestelijk afbakenings-RUP te wijzigen. De bedoeling ligt voor om het volledige tracé van de N328 door een groene fietsers- en voetgangersverbinding te vervangen. Door met het gemeentelijk RUP reeds een stuk van die groene fietsers- en voetgangers-verbinding vast te leggen, “impacteert” de plannende overheid het ganse tracé, zonder een globale evaluatie van de effecten. Op verzoekers

desbetreffende bezwaar werd niet pertinent geantwoord. De Gecoro verwees naar de gewestplanherziening van 1998 die volgens haar “moet worden geacht wettig te zijn”, wat geen pertinente repliek is. De mobiliteitseffecten zijn niet afdoende onderzocht, en dan vooral het feit dat het “afblokken” van het tracé van de N328 voor gemotoriseerd verkeer ook gevolgen heeft voor de rest van het tracé van de N328. Het volledig verlaten van de beleidsoptie om de weginfrastructuur te realiseren werd nooit aan een milieuscreening onderworpen. De stad Kortrijk heeft vooral om budgettaire redenen voor een zachte invulling van het tracé gekozen. Alternatieven werden niet bekeken. Het plangebied werd “op zich” onderzocht, zonder een visie op het geheel. Dit is in strijd met het vereiste dat bij een milieueffectbeoordeling de cumulatieve effecten in ogenschouw moeten worden genomen.

Waar een beroep wordt gedaan op de kwalificatie van het plangebied als een klein gebied op lokaal niveau, wordt evenzeer vergeten dat de effecten van de plandoelstellingen verder reiken dan het plangebied zelf. Het dossier van de N328 is duidelijk bovenlokaal van aard, wat blijkt uit het gewestelijk afbakenings-RUP en uit verklaringen van de stad zelf.

6.2. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker dat de beslissing van het team Mer van vóór het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gemeentelijk RUP dateert, en dat zijn bezwaren nooit “gewogen” werden door het team Mer. Voorts klopt het niet dat het lot van de N328 nog onduidelijk zou zijn. De stad Kortrijk heeft de aanleg van die verbinding in haar beleid al een tijd geleden verlaten omdat het Vlaamse Gewest het niet wil financieren. Het is zodoende zeker dat er verder geen ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer meer zal komen. De stad Kortrijk zet volledig in op het afschaffen van de ongebruikte reservatiestrook ten voordele van groene verbindingen en fietsverbindingen. Verzoeker herhaalt dat een effectonderzoek over het afschaffen van het tracé van de N328 noodzakelijk is. Er is immers onmiskenbaar sprake van een functionele onderlinge afhankelijkheid van de verschillende onderdelen van de ooit geplande N328.

6.3. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat de “saucissonering” die hij op de korrel neemt niet deze is die veroorzaakt wordt door de gewestplanwijziging van 1998, maar wel door de beslissing tot niet-uitvoering van het GRS *anno* 2024.

Beoordeling

7.1. Daargelaten de vraag naar het belang van verzoeker – die zijn perceel voor bedrijvigheid wil aanwenden – bij de kritiek dat de te verwachten milieueffecten van het gemeentelijk RUP onvoldoende werden onderzocht, kan de Raad van State verzoekers kritiek ten gronde niet bijvallen, gelet op wat volgt.

7.2. Zoals onder meer in herinnering is gebracht in ’s Raads arrest nr. 247.467 van 29 april 2020, moeten de woorden “een klein gebied” in artikel 4.2.3 van het DABM wel degelijk begrepen worden als een zuiver kwantitatief criterium, en dient het meer bepaald te gaan om een gebied waarvan de omvang – in vergelijking met het grondgebied van de lokale bestuursinstantie – gering is.

Zoals vastgesteld bij de plan-MER-screening, heeft het plangebied een oppervlakte van 65 ha, wat ten opzichte van de totale oppervlakte van het grondgebied van de stad Kortrijk van 80,69 km² 0,81% vertegenwoordigt. In redelijkheid moet het plangebied dan ook als een klein gebied in de zin van artikel 4.2.3 van het DABM worden beschouwd.

7.3. In zoverre verzoeker aanvoert dat een onderzoek ontbreekt naar de milieueffecten ingevolge de afschaffing van de reservatiestrook voor de N328, kan niet anders dan vastgesteld worden dat deze afschaffing niet het gevolg is van het gemeentelijk RUP, maar van de door de Vlaamse overheid doorgevoerde gewestplanwijziging van 1998. Verzoekers betoog dat het bestreden gemeentelijk RUP het tracé van de N328 voor gemotoriseerd verkeer zou hebben “afgeblokt”, zodat de “externe effecten” daarvan in de screening moesten worden onderzocht, kan dan ook geen bijval vinden. Een gebeurlijke schrapping van het tracé van de

N328 buiten het plangebied valt dan weer buiten het opzet van het gemeentelijk RUP. In antwoord op verzoekers bezwaar heeft de Gecoro er ook op gewezen dat “reeds delen van de reservatiestrook geschrapt zijn bij gewestplanwijziging van 1998” en dat de “invulling van de zone voor openbaar groen ter hoogte van het plangebied [...] geen onwettige voorafname [is] van het overige tracé”.

Voorts gaat de plan-MER-screening op afdoende wijze in op de mogelijk te verwachten milieueffecten van het gemeentelijk RUP, waarbij de conclusie luidt dat geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht. Verzoeker toont het tegendeel niet aan.

7.4. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. Verzoeker voert in een derde middel de schending aan van “artikel 1.1.4. VCRO, artikel 2.2.2 § 1 VCRO in samenhang met artikel 16 van de Grondwet, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel; schending van de artikelen 2.2.5 § 1, 1° tot 3° VCRO en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur”.

Verzoeker bekritiseert dat het gemeentelijk RUP in een dermate brede buffer voorziet dat de rest van zijn perceel niet meer zelfstandig ontwikkelbaar is. Ook is de ontsluiting van zijn perceel niet rechtszeker geregeld.

Met het gemeentelijk RUP wordt verzoekers perceel tot een zone voor grote bedrijven bestemd, waarbinnen enkel nog onbebouwde percelen van meer dan 5.000 m² groot kunnen worden bebouwd. Het gedeelte van verzoekers perceel dat in de zone voor grote bedrijven gelegen is, is evenwel slechts ongeveer 3.262 m² groot, en niet langer zelfstandig ontwikkelbaar. Voor een ontwikkelingsinitiatief is verzoeker volledig afhankelijk van de

aanpalende eigenaar, wat “buitenproportioneel” is. Een en ander klemmt volgens verzoeker nog meer, nu hij in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd om voor zijn perceel minstens een wisselbestemming te voorzien, zodat zich op zijn grond een kleiner bedrijf kan vestigen. Verzoekers perceel kan ook niet ontsloten worden, noch via de afgeschafte N328, noch via de nieuwe insteekweg naar de stedelijke randparking van zone 8 van het gemeentelijk RUP, die van verzoekers perceel wordt gescheiden door een strook ‘zone voor openbaar groen’ met een overdruk voetgangers- en fietsersverbinding. Het is ook onduidelijk of verzoekers perceel nog toegankelijk zal blijven via de interne industrieweg die loopt richting de ingang van hoeve “Ter Houppie” en die op het plan als “dreef” wordt bestemd. Verzoekers perceel is van oudsher bereikbaar via een private erfdienstbaarheid, die loopt van de Oude Ieperseweg naar een T-kruispunt, waar dan een brede geasfalteerde weg leidt naar zijn perceel en naar het bedrijf Cras. Een en ander werd ook in de eigendomsakte vastgelegd.

8.2. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat het bedrijf Cras zelf vragende partij is om een wisselbestemming te voorzien en dat zijn restgrond (“wat zal resten na onteigening”) wel nog bereikbaar is via de industriële insteekweg naar de hoeve “Ter Houppie”, maar dat dit “geen concreet nut” biedt. Het antwoord van de Gecoro dat resoluut werd geopteerd voor grote bedrijven is niet realistisch en niet pertinent.

Beoordeling

9.1.1. Wat betreft verzoekers kritiek, antwoordt de Gecoro, verwijzend naar de toelichting bij het gemeentelijk RUP, dat het maximaal de bedoeling is om een groenas met fietsers- en voetgangersverbinding te creëren en om “op heden onbebouwde gronden [...] grotendeels onbebouwd” te laten teneinde op die manier voldoende ruimte te bieden “aan verschillende functies zoals een ecologische groencorridor, fiets- en wandelnetwerk, publieke ruimte”. De stad gaat op die manier “zorgvuldig om met de schaarse onbebouwde ruimte in een verstedelijkt gebied”, conform de tijdsgeest die een “noodzakelijke gedragswijziging in de omgang met de resterende open ruimte” wil. De “veranderende maatschappelijke

behoeften” gaan in de richting van meer “zachte verbindingen, meer biodiversiteit en het beperken van de effecten van de klimaatverandering zoals hittestress en wateroverlast”. Deze prioriteiten “wegen op tegen het niet realiseren van bedrijfsgrond”. Het gemeentelijk RUP zorgt volgens de commissie voor “een evenwicht [...] tussen het vrijwaren van onbebouwde gronden én het nog deels ten dienste stellen van deze gronden voor bedrijvigheid”, zodat de voorziene strook voor openbaar groen met de fietsers- en voetgangersverbinding “niet buitenproportioneel is en de bezwaren geen aanleiding vormen om het RUP te wijzigen”.

9.1.2. De Gecoro gaat ook in op verzoekers suggestie om voor zijn perceel een “wisselbestemming” te verkrijgen die ook kleinere bedrijvigheid zou toelaten. De commissie merkt in haar advies op dat de stad met de zone voor grote bedrijven “een bestendiging van huidige bedrijvigheid voor ogen” heeft, waarbij een omzetting naar kleinere bedrijvigheid “leidt tot een ongewenst effect op de (potentiële) huisvesting van die grotere bedrijven”. Er wordt niet geopteerd voor een schaalverkleining omdat het de bedoeling is “toekomstzekerheid te bieden aan de zittende bedrijven op deze site”. De voorgestelde wisselbestemming vormt volgens de Gecoro dan ook “geen gewenst alternatief”.

9.1.3. Wat verzoekers kritiek met betrekking tot de ontsluiting van zijn perceel betreft, wordt vastgesteld dat verzoeker zelf aangeeft “ten eeuwigen dage” te genieten van een conventionele erfdienstbaarheid van doorgang om zijn perceel te bereiken. Het gemeentelijk RUP doet geen afbreuk aan die erfdienstbaarheid. De indicatieve aanduiding van een deel van die ontsluiting door het gemeentelijk RUP als “dreef”, impliceert niet dat er geen toegang of doorgang meer mogelijk zou zijn. De stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP leggen dienaangaande geen enkele beperking op. Het advies van de Gecoro maakt voorts duidelijk dat het de bedoeling is om bij een eventuele herontwikkeling van de site de gelegenheid te baat te nemen om de toegang op te waarderen tot dreef als meer “kwalitatieve ontsluiting van het beschermd monument” dat de hoeve “Ter Houppie” is.

9.2. Uit het bestreden gemeentelijk RUP vloeien voor verzoekers perceel beperkingen voort die rechtens geen onteigening en evenmin eigendomsberoving zijn, doch die wel kunnen worden aangemerkt als een inmenging in het recht op eigendom. Een dergelijke inmenging houdt evenwel niet *ipso facto* een onwettigheid in. Zo bepaalt het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, waarvan verzoeker de schending niet eens inroept, dat het recht op ongestoord genot op geen enkele wijze het recht aantast dat een staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang. Derhalve kan de ordening van de ruimte op wettige wijze eigendomsbeperkingen inhouden. Artikel 2.2.6, § 1, VCRO, bepaalt in dit verband dat de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP eigendomsbeperkingen, met inbegrip van een bouwverbod, kunnen inhouden.

Om rechtmatig te zijn dienen de eigendomsbeperkingen te beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang en de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van zijn eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP ingeschreven beperkingen van verzoekers eigendomsrechten en het door het bestreden gemeentelijk RUP beoogde doel.

Verzoeker beweert weliswaar dat de gevolgen van het gemeentelijk RUP voor haar “buitenproportioneel” zouden zijn, maar overtuigt er mede gelet op wat voorafgaat niet van dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP ingeschreven beperkingen van zijn eigendomsrechten en het door het bestreden gemeentelijk RUP beoogde doel.

9.3. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Verzoeker voert in een vierde middel de schending aan van “artikel 4.1.4§1 [DABM]; schending van de artikelen 2.2.4 4 2 [VCRO] en de materiële motiveringsplicht; schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

Het middel bekritiseert het alternatievenonderzoek als belangrijk element van de milieueffectrapportage. Verzoeker stelt dat er van bij de aanvang van de planopmaak van de “idee-fixe” werd vertrokken van het volledig bouwvrij houden van het tracé van de N328, zonder te onderzoeken of een groenverbinding en fietsdoorsteek met de industriële bestemming van het gebied kon worden gecombineerd. Een “minimaal evenwicht” met de economische belangen van de eigenaars en de industriële bestemming van het gewestplan is vereist. Buiten de grenzen van het gemeentelijk RUP blijft het tracé van de N328 wel behouden, zodat het behoud ervan binnen het plangebied ook als inrichtingsalternatief had moeten overwogen worden. Voorts herhaalt verzoeker dat tijdens het openbaar onderzoek werd geopperd om een wisselbestemming voor zijn perceel te voorzien, en dit open te stellen voor bedrijven met een ruimtebehoefte van minder dan 5.000 m². Daar werd evenwel niet op ingegaan, met een buitenproportionele belasting van zijn eigendom tot gevolg. Ook het bedrijf Cras was vragende partij voor zulk een wisselbestemming. Omdat bij het gemeentelijk RUP geen onteigeningsplan is gevoegd, blijft er onzekerheid bestaan. In een inrichtingsscenario in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP worden elders wél kleinere bedrijfsunits vooropgesteld, wat aantoont dat er niet eenduidig voor grote bedrijven wordt geopteerd.

10.2. Verzoeker doet in zijn laatste memorie nog gelden dat uit het verslag van de Gecoro blijkt dat voor andere delen van de gewezen N328 wél nog rekening wordt gehouden met de aanleg van een verbindingsweg, en dat wanneer er “voor andere onderdelen van de gewezen N328 wel nog een combinatie van

groen met een autoweg in het vooruitzicht wordt gesteld [...] bezwaarlijk [kan] worden gesteld dat dit in het plangebied geen redelijk alternatief zou vormen”.

Beoordeling

11.1. Het weze herhaald dat de reservatiestrook voor de aanleg van de N328 reeds met de gewestplanherziening van 1998 werd geschrapt, en dat uit de plandocumenten blijkt dat het gemeentelijk RUP een evenwicht nastreeft tussen het bestendigen en versterken van de grote bedrijvigheid die reeds in het plangebied aanwezig is, aan de ene kant, en het creëren van een kwaliteitsvol randstedelijk groengebied met een groene fietsers- en voetgangersverbinding, aan de andere kant. Verzoeker overtuigt er niet van dat de met het gemeentelijk RUP gemaakte beleidskeuzes onwettig zouden zijn. Aangetoond wordt niet dat er een redelijk alternatief voorhanden was dat in het kader van de milieuscreening had dienen onderzocht te worden. Met de tweede verwerende partij wordt aangenomen dat uit de scopingnota voldoende duidelijk blijkt dat de met het gemeentelijk RUP nagestreefde doelstellingen niet verenigbaar zijn met het opnieuw inplannen van de N328 dwars door het hart van het plangebied, en dat dit scenario geen te onderzoeken redelijk alternatief betreft.

11.2. Wat de door verzoeker gewenste “wisselbestemming” betreft, volstaat het te verwijzen naar het gestelde onder randnummer 9.1.2 bij de beoordeling van het derde middel. Dat op de in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP voorkomende inrichtingsschets ter hoogte van de bedrijfsgebouwen van Potteau schijnbaar een aantal kleinere gebouwelementen staan ingetekend, vermag aan het aldaar gestelde geen afbreuk te doen. De reglementaire stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP voorzien immers ook op die locatie in de verplicht te realiseren bestemming ‘zone voor grote bedrijven’.

11.3. Tenslotte gaat verzoeker bij de kritiek in zijn verzoekschrift dat geen onderzoek naar inrichtingsalternatieven is gebeurd ook voorbij aan het volgende antwoord van de Gecoro in dat verband:

“In de zones waar keuzes te maken zijn, is er weldegelijk onderzoek gedaan naar inrichtingsalternatieven, zoals de scenario’s CRAS en het onderzoek Potteau (cf. toelichtingsnota). In het onderzoek Potteau werd op basis van de reacties op de startnota een alternatieve invulling van het parkeren onderzocht (zie ook parkeren en manoeuvreren). Voor de andere delen is het aan de stad om, met afweging van alle belangen die spelen, keuzes te maken over haar ruimtelijke ambities. Rekening houdende met de ruimtelijke ambities van de stad beschouwt de Gecoro bijkomend alternatievenonderzoek als niet-zinvol.”

11.4. Gelet op wat voorafgaat, overtuigt verzoeker er niet van dat bij de screening ten onrechte niet met redelijke alternatieven rekening werd gehouden.

11.5. Het middel wordt verworpen.

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, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan elk van de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achtentwintig februari tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement