

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 219.702 van 11 juni 2012
in de zaak A. 193.648/X-14.316.**

In zake : 1. Gerardus VAN SWAAY
 2. Peter VERBIEST
 3. Martine DE SMET
 4. Willy DECKX
 5. Annie VERVLIET
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Jan Van Rijswijklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente WIJNEGEM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Christophe Coen
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Mechelsesteenweg 210A
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Hugo Sebreghts en Jo Van Lommel
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de n.v. IMMO RHC
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 juli 2009, strekt tot de nietigverklaring van:
 - a. het besluit van 2 februari 2009 van de gemeenteraad van de gemeente Wijnegem waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het GRUP) “Ardea” definitief wordt vastgesteld, en
 - b. het besluit van 2 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende goedkeuring van het GRUP “Ardea”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 198.643 van 8 december 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen.

Bij arrest nr. 215.969 van 24 oktober 2011 worden de debatten heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat gelast met het aanvullend onderzoek.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 maart 2012.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom Kloeck, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Sarah

De Vries, die loco advocaat Christophe Coen verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Olivier Verhulst, die loco advocaten Hugo Sebreghs en Jo Van Lommel verschijnt voor de tweede verwerende partij, en die eveneens, loco advocaat Yves Loix, verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 30 juni 2008 stelt de gemeenteraad van de gemeente Wijnegem het ontwerp van het GRUP “Ardea” voorlopig vast. Het ontwerp heeft betrekking op de Ardea-site, een langgerekt terrein met op de voorste helft, uitgevend op de Broekstraat, een gebouwencomplex van voormalige industriële gebouwen (eerst dienend als brouwerij en later als olieverwerkend bedrijf) en achteraan een bos, aansluitend op de waterloop het Klein Schijn.

Het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen bestemt het overgrote deel van de voornoemde site tot woonpark. Een kleine zone aansluitend op de Broekstraat is tot woongebied met landelijk karakter bestemd en de vrijstaande schoorsteen gelegen ten oosten van de gebouwen is deels in agrarisch gebied gelegen.

Het ontwerp voorziet in de afbraak van één volume ter creatie van een woonerf, het behoud van het hoofdgebouw als industrieel erfgoed waarbij de uitwendige kenmerken behouden moeten blijven en het behoud van de overige gebouwen als industrieel erfgoed waarbij het wijzigen van uitwendige kenmerken is toegelaten, mits behoud van het industriële uiterlijk. De te behouden gebouwen krijgen een woonfunctie, waarbij ze kunnen worden omgevormd tot lofts. Verder voorziet het ontwerp in de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos op de achterliggende helft van het terrein

met de mogelijkheid van recreatief medegebruik onder de vorm van zachte recreatie zoals wandelen en fietsen.

De binnen het voornoemde woonpark gelegen percelen van de eerste, van de tweede en de derde en van de vierde en de vijfde verzoekende partijen palen achteraan aan de westelijke perceelsgrens van de Ardea-site, respectievelijk aan het achterste, het middelste en het voorste deel ervan.

4. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2008 tot 15 september 2008, brengt het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid advies uit over het ontwerp.

5. Tijdens hetzelfde openbaar onderzoek adviseert het provinciebestuur voorwaardelijk gunstig.

De eerste verzoeker dient een bezwaarschrift in waarin hij argumenteert dat het GRUP strijdig is met de bestemming woonpark en het behoud van de aanwezige natuurwaarden en dat de site binnen de perimeter van overstromingsgebied gelegen is.

6. Op 21 oktober 2008 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) het ontwerp-GRUP en de bezwaarschriften. Zij brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit over het GRUP. In dit advies neemt de Gecoro omtrent het bezwaarschrift van de eerste verzoeker het volgende standpunt in:

“In het betreffende decreet wordt ‘natuur’ als volgt gedefinieerd: ‘de levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden en uit zichzelf functionerende ecologische processen, ongeacht of deze al dan niet voorkomen in aansluiting op menselijk handelen, met uitsluiting van de cultuurgewassen, de landbouwdieren en de huisdieren’. Het decreet en de aangehaalde artikels zijn dan ook enkel van toepassing op het beboste gedeelte van het perceel.

Het RUP doet geen afbreuk aan de natuurwaarden van het bestaande bos, maar zorgt integendeel voor een betere juridische bescherming van het bos ten opzichte van de bestaande juridische toestand. Met de huidige bestemming woonpark is het mogelijk de voormalige bedrijfsgebouwen af te breken, de zone te verkavelen en een aantal villa's op te richten, waarbij vertuining onvermijdelijk is. Een dergelijke ontwikkeling conform de

bestaande juridische toestand zou een vernietigend effect hebben op het bos. Het decreet Natuurbehoud vormt hiertegen geen bescherming, aangezien het aangehaalde artikel 9 stelt dat de te nemen natuurmaatregelen geen beperkingen kunnen opleggen die handelingen verbieden die in overeenstemming zijn met de geldende plannen (in dit geval het gewestplan). Ook het Bosdecreet geeft onvoldoende bescherming, aangezien voor ontbossing van percelen in woonpark enkel compensaties of een vergoeding kunnen opgelegd worden. Dit verhindert echter de ontbossing van het perceel niet.

Het RUP voorziet een veel sterkere bescherming van het bos. De hoofdbestemming voor het parkgebied is ‘de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos’. Als nevenbestemming wordt recreatief medegebruik onder de vorm van zachte recreatie toegelaten, waarbij specifiek nog een aantal storende functies uitgesloten worden. In functie van de woonkwaliteit worden wel wandelwegen en het plaatsen van speeltuigen toegelaten. De voorschriften bepalen echter dat de inplanting hiervan dient te gebeuren op een zodanige wijze dat de impact op het bos tot een minimum beperkt blijft. Hierover dient gewaakt te worden bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Aangezien het RUP voorziet in het behoud van het bos en slechts zeer beperkte nevenfuncties toelaat (met bijkomende randvoorwaarden) kan gesteld worden dat het RUP een veel betere bescherming voor het bos biedt dan de bestaande juridische toestand. Het RUP komt in veel sterkere mate tegemoet aan de doelstellingen van het decreet betreffende het natuurbehoud dan de bestaande gewestplanbestemming. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd tevens advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap gaf, als bevoegde administratie van de Vlaamse overheid, een gunstig advies voor het RUP, onder meer omwille van de beperkte impact op de aanwezige bos- en natuurwaarden”.

7. Op 22 december 2008 stelt de gemeenteraad van de gemeente Wijnegem het GRUP “Ardea” definitief vast.

8. Omwille van een materiële misslag trekt de gemeenteraad op 2 februari 2009 zijn beslissing van 22 december 2008 in en stelt hij het GRUP “Ardea” opnieuw definitief vast. Dit is het eerste bestreden besluit.

9. Op 2 april 2009 keurt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het GRUP “Ardea” van de gemeente Wijnegem goed. Dit is het tweede bestreden besluit.

10. De deputatie van de provincieraad van Antwerpen levert op 14 april 2011 in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning af

voor de verbouwing van de gebouwen van de voormalige brouwerij “Les Brasseries Ardea” tot 20 loftappartementen, in overeenstemming met het hier ter beoordeling voorliggende GRUP Ardea.

Met een verzoekschrift van 8 juni 2011 dienen de verzoekende partijen daartegen een beroep tot schorsing en nietigverklaring in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zaak 1011/0863/SA/3/0805).

In het tussenarrest nr. S/2011/0146 van 9 november 2011 beslist de Raad voor Vergunningsbetwistingen om de behandeling van de vordering tot schorsing voor onbepaalde tijd uit te stellen, enerzijds, omdat de begunstigde van de vergunning verklaarde om geen aanvang te nemen met de tenuitvoerlegging van de vergunning in afwachting van een uitspraak ten gronde, anderzijds, “gelet op de vaststelling dat de uitspraak van de Raad van State in de zaak G/A. 193.648/X-14.316 een invloed kan hebben op de behandeling van het voorliggende beroep”.

IV. Onderzoek van het eerste, tweede en vierde middel

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

11. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de goede ruimtelijke ordening, artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel”, alsook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen wijzen op hetgeen is bepaald in het toentertijd geldende artikel 4 DRO en stellen dienaangaande dat deze beginselenbepaling een afweging van verschillende maatschappelijke activiteiten en mogelijke bestemmingen voorschrijft, dat deze afweging bij uitstek moet gebeuren bij de opmaak van de RUP's vermits het precies deze plannen zijn die naar de toekomst toe het kader zullen vormen waarbinnen vergunningen kunnen

worden verleend of geweigerd, dat uit dit beginsel volgt dat RUP's en plannen van aanleg niet mogen worden opgemaakt uitsluitend ter behartiging van bepaalde individuele belangen, maar dat deze integendeel slechts kunnen worden aangenomen met het oog op de goede ruimtelijke ordening van het betrokken gebied.

De bestendiging van de bestaande hoogbouw op de Ardea-site met mogelijkheid om deze in te vullen met 20 luxelofts met ondergrondse parkings en herbestemming van het bebost gebied achteraan de percelen tot tuin bij de woningen, staat volgens de verzoekende partijen in schril contrast met de ordening op de naastliggende gronden, in het woonpark en in het agrarische gebied binnen het beheersingsgebied van het BPA Broekakker. Zij menen dat het bestuur kennelijk niet heeft stilgestaan bij de inpasbaarheid van dit geheel binnen de bestaande omgeving. De nieuw in te planten flats zijn volgens hen op geen enkele wijze inpasbaar binnen de bestaande omgeving. De inplanting van 20 woongelegenheden in een appartementsgebouw is, aldus de verzoekende partijen, weliswaar bijzonder lucratief voor de eigenaars van de gebouwen, maar zij vormt een flagrante inbreuk op de residentiële en open omgeving en de zeer rustieke ligging van de site. Het historisch bestaan van de gebouwen Ardea vormt op zich geen excuus om één en ander te bestendigen in een op maat gemaakt RUP. De betrokken gebouwen zijn overigens niet beschermd, noch opgenomen in enige inventaris van het bouwkundig erfgoed, en nergens uit het administratief dossier blijkt wat precies waardevol zou zijn aan die gebouwen.

Alleszins moest, aldus de verzoekende partijen, in het GRUP de herbestemde site worden getoetst aan zijn omgeving. Er kan immers niet worden ingezien waarom bijvoorbeeld de vergunningverlenende overheid wel verplicht zou zijn om elke bouwaanvraag aan zijn onmiddellijke omgeving te toetsen, wanneer dezelfde plicht niet zou gelden bij de opmaak van de plannen, die immers op nog veel ingrijpender wijze de toekomstige ordening vastleggen.

Volgens de verzoekende partijen zal de nieuwe ordening onvermijdelijk aanleiding geven tot onaanvaardbare burenhinder. Zo zullen mogelijke gevelaanpassingen voor het voorzien van nieuwe raamopeningen en externe terrassen, een onaanvaardbare aantasting van hun privacy tot gevolg hebben door de daardoor mogelijk gemaakte inkijk in hun tuinen en woningen

(art. 2.2.2, tweede lid, 2^e en 5^e streepje, resp. art. 3.2.2, tweede lid, 1^e, 2^e, 8^e en 9^e streepje van de stedenbouwkundige voorschriften). De maatregelen die in het GRUP zijn voorzien om de hinder naar de onmiddellijk aanpalende eigenaars te beperken, zullen, aldus de verzoekende partijen, geen enkel nuttig effect krijgen. Zo is het groenscherm (artikel 4.2.2, derde streepje van de stedenbouwkundige voorschriften) gelet op de hoogte van de gebouwen niet meer dan een doekje voor het bloeden. De maatregelen voor de zone 3 (“industriële erfgoed waarbij wijzigingen van uitwendige kenmerken toegelaten zijn”) kunnen ook het voormelde probleem niet verhelpen, aangezien de betrokken voorschriften niet verhinderen dat doorzichtige raamopeningen worden voorzien in de westelijk georiënteerde gevels (kant verzoekende partijen) die meer dan 5 meter van de perceelsgrens zijn verwijderd en dat onbeperkt terrassen worden voorzien in de westelijk georiënteerde gevels die 6 meter of meer van de perceelsgrens zijn verwijderd. In elk geval kunnen aan de achterzijde van de gebouwen onbeperkt terrassen en raamopeningen worden voorzien vanwaar de bewoners ook vrij zicht kunnen nemen in de woningen en tuinen van de verzoekende partijen. Inzake de visuele hinder en de “privacyname” die ze zullen moeten ondergaan, verwijzen de verzoekende partijen nog naar hun uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Ook wijzen de verzoekende partijen erop dat in het GRUP bovendien geen afdoende maatregelen zijn voorzien ter voorkoming van wateroverlast, terwijl hun woningen en de herbestemde site integraal zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied dat vroeger herhaaldelijk is getroffen door watersnood.

Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State stellen de verzoekende partijen tot slot, enerzijds, dat de planopmakende overheid geen goedkeuring mag verlenen aan een van het gewestplan afwijkend GRUP als het overduidelijk is dat de toestand die hierdoor wordt gecreëerd onvermijdelijk voor overdreven burenhinder zal zorgen, en anderzijds, dat die overheid niet voldoet aan de zorgvuldigheidsplicht als zij niet op een rechtszekere manier voorziet in een oplossing voor mogelijke hinder waartoe het plan aanleiding kan geven.

12.1. De eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat de verzoekende partijen een aantal zaken manifest verkeerd voorstellen.

Zo wordt voor het achterliggende bos uitdrukkelijk het behoud en de ontwikkeling vooropgesteld. Het GRUP bestempelt dit bos niet als “tuin bij de woningen”, maar grotendeels als parkgebied met als hoofdbestemming de instandhouding, ontwikkeling en het herstel van bos en voor een strook van 15 meter achteraan als ecologische verbindingstrook. Tuinaanleg zou overigens wel mogelijk zijn overeenkomstig de voorheen bestaande gewestplanbestemming woonpark.

Voorts is er slechts één gebouw voorzien met een hoogte van ongeveer 20 meter. De rest van het gebouwencomplex kan onmogelijk vallen onder de noemer “hoogbouw”.

Het betrokken gebouw is vergund, heeft een architecturale waarde als industrieel erfgoed en is al een kleine eeuw aanwezig op de site. Het behoud van dit bestaande gebouw is wel degelijk verantwoord en zeker niet kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het hoge gebouw dat is opgericht in het begin van de 20^{ste} eeuw heeft een zekere cultuurhistorische en architecturale waarde. De vrijstaande schoorsteen werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: het GRS) geselecteerd als baken, waarbij het behoud en het versterken van de zichtbaarheid voorop werd gesteld. Onder andere de v.z.w. Vlaamse Vereniging voor Industriële Archeologie ijvert voor het behoud van dergelijke fabrieksschoorstenen. Er kan ook worden gewezen op wat is vermeld in de toelichtingsnota bij het GRUP onder de hoofding “getuigen van een industrieel verleden”, in het advies van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen naar aanleiding van de plenaire vergadering van 9 mei 2008 onder “erfgoed”, en in het -tijdens het openbaar onderzoek ingediende- advies van het agentschap ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed Vlaanderen waarin wordt gesteld dat “het voorzien van meergezinswoningen (...) op deze locatie enkel aanvaardbaar (is) op basis van de bestaande fabrieksgebouwen waarvan het behoud wenselijk is als onderdeel van het industrieel erfgoed en waarvan de invulling met een nieuw bedrijf niet gewenst is”. De eerste verwerende partij stelt dat zij dan ook terecht het behoud van dit erfgoed nastreeft, zoals het ook blijkt uit het administratief dossier, zeker nu dit nog in goede bouwfysische staat verkeert. Het behoud van dit erfgoed tast de landschappelijke en visuele kwaliteiten van de omgeving geenszins aan, want het uitzicht, het volume en het

karakter van het gebouw blijft behouden. Het gebouw is vergroeid en verweven met de omgeving en maakt met zijn fabrieksschouw net deel uit van de aanwezige landschappelijke en visuele kwaliteiten, wat ook blijkt uit het antwoord van de Gecoro op het bezwaar van de eerste verzoeker. De situatie is in niets te vergelijken met de oprichting van een nieuw appartementsgebouw.

12.2. Inzake het aantal woongelegenheden werd aanvankelijk geen maximumaantal opgelegd. Maar de provincie en het agentschap ruimtelijke ordening Vlaanderen hebben hierover opmerkingen gemaakt, waarna alle partijen zich konden vinden in het maximumaantal van 20 woongelegenheden. Ook dit maximumaantal heeft het voorwerp uitgemaakt van een degelijke ruimtelijke afweging.

12.3. Betreffende de aangevoerde aantasting van de privacy van de verzoekende partijen, stelt de eerste verwerende partij -met verwijzing naar haar uiteenzetting inzake het gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen- dat er voor de eerste verzoeker geen enkel privacyverlies mogelijk is gelet op de ligging van zijn perceel ten opzichte van het plangebied, het te behouden bos en de afstand tot de gebouwen. Voor de tweede tot en met de vijfde verzoekende partij is er volgens haar geen inkijk mogelijk gelet op de ligging van de gebouwen en gelet op de maatregelen die in het GRUP worden voorzien (geen uitbreiding in de hoogte, schermgroen, geen doorzichtige ramen/terrassen in de gevel op minder dan 5 meter respectievelijk 6 meter van de perceelsgrens en geen ramen onder de 4 meter, geen bijkomende ramen in de bestaande westelijke gevel van het hogere gebouw) en die wel degelijk effectief zijn.

Ook wijst de eerste verwerende partij erop dat er wel degelijk voldoende en op concrete wijze aandacht is geschonken aan de waterproblematiek en dat wateroverlast niet te vrezen is. Hiervoor verwijst ze naar haar uiteenzetting inzake het derde middel.

12.4. Besluitend stelt de eerste verwerende partij dat zij bij de opmaak van het GRUP terdege rekening heeft gehouden met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet kennelijk onredelijk om te streven naar het behoud van deze

bestaande industriële gebouwen en hieraan een woonbestemming te geven gelet op de gewestplanbestemming woonpark. Daar waar mogelijke hinder voor aanpalende eigenaars kan worden verwacht, worden in het GRUP afdoende maatregelen ingeschreven. Eventuele verdere elementen kunnen maar worden onderzocht in het kader van een concrete bouwaanvraag. Hier is geen sprake van een GRUP dat kennelijk van aard is om overdreven hinder voor burens te veroorzaken.

13. De tussenkommende partij voert aan dat in het GRS is vermeld dat de woonfunctie van de fabrieksgebouwen moet worden hersteld in de vorm van lofts en dat in dat GRS zeer duidelijk is uitgedrukt dat de exploitatie van het zonevreemd bedrijf niet verder gewenst is maar wel het behoud van de gebouwen.

Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State stelt ze voorts dat een RUP wel degelijk kan worden gemaakt ter behartiging van bepaalde individuele belangen. De omstandigheid dat een RUP wordt opgemaakt met het oog op het creëren van een ruimtelijk kader voor een project waaraan ook een of meer private ondernemers deelnemen, bewijst immers op zich niet dat het plan niet of onvoldoende geïnspireerd is door het algemeen belang.

De tussenkommende partij stelt dat de wooncluster langs de Broekstraat en de Schijnparklaan door het GRUP worden ontlast van de bedrijvigheid van het olieverwerkend bedrijf dat niet thuis hoort in een woongebied met landelijk karakter en in woonpark. De fabrieksgebouwen zijn echter zeer kenmerkend voor de omgeving zodat zij wel het karakter ervan wil behouden en binnen die gebouwen een cultureel verantwoorde ontwikkeling wil realiseren die een meerwaarde zal bieden aan de omgeving. Het zou eenvoudiger zijn om een sloopvergunning aan te vragen en het gebied te verkavelen, maar er wordt geopteerd voor een cultureel verantwoorde ontwikkeling.

De tussenkommende partij merkt op dat het GRUP in de toelichtende nota, bij de uiteenzetting van de visie, duidelijk weergeeft dat, verwijzend naar de potenties en beperkingen van de gebouwen zoals besproken in de toelichtende nota, de site een intrinsieke waarde heeft als industrieel erfgoed en een intrinsieke waarde voor een nieuwe functie. Zowel de bestemming van het

gewestplan als de opties van het GRS maken een woonfunctie mogelijk. De beleidsafweging is zodoende reeds duidelijk gemaakt in het GRS. Om de draagkracht van het gebied niet te overschrijden en rekening houdend met de ordening in de omgeving, heeft de plannende overheid ervoor gekozen om te voorzien in maximum 20 lofts.

Naar de mening van de tussenkommende partij geven de verzoekende partijen bij de aanvang van de uiteenzetting van hun eerste middel een aantal foute feiten weer als uitgangspunt. Ten eerste is het goed niet gelegen in agrarisch gebied, maar wel in woonpark en woongebied met landelijk karakter – enkel de schoorsteen ligt (deels) in agrarisch gebied. Ten tweede wordt het achterste gedeelte van het gebied niet herbestemd tot tuin bij de woningen, maar wordt het in zijn natuurwaarde hersteld, wat duidelijk blijkt uit artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften. Ten derde is het goed absoluut niet gelegen te midden van een open ruimte gebied, wat duidelijk blijkt uit de aangevoerde luchtfoto's.

Het is duidelijk dat de gemeente een afweging heeft gemaakt van alle verschillende aspecten en de beste oplossing heeft opgenomen in het GRUP. De uitvoering van het GRUP zal juist rust brengen in de omgeving door een einde te maken aan de industriële invulling van de site en het bestaan van het bos te verzekeren door er parkgebied van te maken.

De tussenkommende partij wijst erop dat de Raad van State een marginale toetsingsbevoegdheid heeft. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat er slechts een concrete rechtsschending is van artikel 1.1.4 VCRO in het geval van een kennelijke miskenning van de in die bepaling opgesomde, zeer algemene principes. Bij de implementatie van het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan in het RUP beschikt de bevoegde overheid, in het licht van artikel 4 van het DRO, immers over een ruime beoordelingsbevoegdheid. De plannende overheid is in casu uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens.

Met betrekking tot de inpasbaarheid van de constructie voert de tussenkommende partij aan dat de site niet is gelegen in een open omgeving, dat aan het geheel van de gebouwen niets wordt veranderd dat de inpasbaarheid zou wijzigen in de omgeving ten aanzien van de bestaande situatie, dat delen van de site wel degelijk zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed,

en dat de plannende overheid daarenboven duidelijk haar engagement heeft geuit dat zij vindt dat het historisch fabrieksgebouw moet bewaard blijven en het een bepaald ankerpunt in de gemeente is.

Betreffende de privacy van de verzoekende partijen betoogt de tussenkomende partij vooreerst dat de bestaande bedrijfsconstructie niet mag worden uitgebreid, dat aan de inplanting van de gebouwen op de betrokken site niets wordt gewijzigd, dat het bestaande bos achter de eerste verzoeker wordt behouden als parkgebied zodat die verzoeker is verzekerd van een goede en groene buffer, dat inzake de andere verzoekende partijen grote bomen de mogelijke inzichten blokkeren, dat het uitzicht van de verzoekende partijen niet zal veranderen, en dat het GRUP nog de aanleg van een groenbuffer voorziet. Voorts wijst zij op hetgeen in artikel 3.2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald inzake de toegelaten raamopeningen en terrassen en stelt zij dat de opmerking van de verzoekende partijen dat de voormelde bepaling betreffende de ramen de mogelijkheid onverlet laat om volledig doorzichtige raamopeningen te voorzien in de gevels die meer dan 5 meter van de scheiding verwijderd zijn, irrelevant is aangezien artikel 2.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk vermeldt dat het bestaand volume moet worden behouden, net als de gevelopbouw en gevelindeling, en de archetypische vormelijke en/of ruimtelijke gevel- en dakelementen. Vervolgens vestigt de tussenkomende partij er de aandacht op dat de percelen van de verzoekende partijen alsook het plangebied zijn gelegen in een voor woongebied bestemd gebied waarin -gelet op de rechtspraak van de Raad van State- een normale mate van tolerantie mag worden verwacht wat betreft de privacy. De kortste afstand tussen een gevel van het betrokken gebouwencomplex en een woning van de verzoekende partijen is overigens 45 meter. Tot slot voert de tussenkomende partij aan dat uit het tussenarrest nr. 198.643 van 8 december 2009 inzake de schorsingsvordering blijkt dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de vermeende schending van de privacy aan te tonen.

Inzake de aangevoerde lawaaihinder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen hier niet kunnen spreken van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel, dat zij zich niet kan voorstellen dat de verzoekende partijen liever hebben dat het gebouw als bedrijf zou worden gebruikt, dat het net

is om de overlast van een zonevreemd bedrijf te vermijden en alsnog het industrieel erfgoed te bewaren dat de invulling van de gebouwen met een woonfunctie goed is, dat het geluid van onder andere vrachtwagens en machines zal worden vervangen door enkele aan- en afrijdende auto's en mogelijk enkele spelende kinderen, dat spelen en wandelen een gebruik is dat eigen is aan de woonfunctie en wordt verankerd in het GRUP, dat er rekening is gehouden met de omgeving door het maximumaantal lofts te beperken tot 20, dat de eventueel waarneembare geluiden zullen worden weggefilterd door de reeds bestaande en nog bijkomend te voorziene groenbuffer, dat in het voorziene parkgebied enkel ondergeschikt (zacht) recreatief medegebruik mogelijk is, dat de voorziene fietsverbinding -gelegen op private grond en dus in eerste instantie enkel voor de bewoners- aan de oostgrens van het plangebied is voorzien en dus ver van de percelen van de verzoekende partijen, en dat gezien het private karakter van het perceel de eventuele kleine speeltuigen enkel dienen voor gebruik door de inwoners van de lofts.

Wat betreft de aangevoerde wateroverlast betoogt de tussenkomende partij dat enkel het gedeelte dat is voorzien als parkgebied is gelegen in recent overstroomd gebied en dat dit niet geldt voor de bestaande gebouwen. Volgens het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) wordt het plangebied aangeduid als overstromingsgevoelig gebied. Het GRUP geeft echter aan dat dit het gevolg was van een technisch probleem met de duiker van het Klein Schijn onder het Albertkanaal. Volgens informatie van AGIV blijkt de aanduiding als overstrominggevoelig echter achterhaald te zijn. De gebouwen in het plangebied horen hier dus duidelijk niet bij. De wateroverlast die sommige van de verzoekende partijen hebben gehad dateert van 2002 en was te wijten aan het buiten de oevers treden van de rivier het Klein Schijn. Voorst wijst de tussenkomende partij erop dat het bouwvolume maar maximum met 2% mag worden uitgebreid (artikelen 2 en 3 van de stedenbouwkundige voorschriften), dat verschillende maatregelen worden voorzien voor een goede waterhuishouding en het voorkomen van toekomstige watersnood (artikelen 4 en 5.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften), dat het bedrijfsgebouw dat is gelegen op het geplande binnengebied zal worden afgebroken gelet op de slechte staat ervan zodat de bebouwde oppervlakte wordt verminderd en meer infiltratie

mogelijk wordt, dat de feitelijke toestand ongewijzigd blijft en deze geen overlast bezorgde, dat de nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen niet zullen mogen worden gerealiseerd als de watertoets bij de bouwaanvraag duidt dat ze significante negatieve effecten hebben op de waterhuishouding en de parkeergarages dan in de bestaande gebouwen zullen moeten worden voorzien, dat het tussenarrest nr. 198.643 van 8 december 2009 bevestigt dat de plannende overheid in het kader van de watertoets heeft voorzien in afdoende voorzorgsmaatregelen, en dat -samen met de andere bepalingen die zijn opgenomen om schadelijke effecten te vermijden zoals verharding met waterdoorlatende materialen- het GRUP op afdoende wijze rekening houdt met de waterhuishouding.

14. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat nergens uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat op een objectieve wijze werd nagegaan of de herbestemde site de realisatie van de omliggende bestemmingen niet onmogelijk zou dreigen te maken. In het bijzonder werd onvoldoende stilgestaan bij de te verwachten burenhinder, die een bijzonder aspect van goede ruimtelijke ordening vormt.

De opmaak van een RUP moet in de eerste plaats de toekomstige ordening van een gebied vastleggen, waarbij wordt beoogd een goede ruimtelijke ordening tot stand te laten komen. Dit impliceert dat de ongewenste bestaande ordening, waarnaar in het verweer voortdurend wordt verwezen, voor zoveel als mogelijk wordt gerectificeerd en niet gewoon verder in stand gehouden en verankerd voor de toekomst. Bovendien is de weergave van de zogenaamde bestaande toestand volstrekt onjuist, want er is sinds jaren geen activiteit meer aanwezig op de Ardea-site. De toelichtingsnota bij het GRUP heeft het dan ook terecht over “leegstaande gebouwen”. De verzoekende partijen kiezen dus helemaal niet voor het behoud van een industrieel hinderlijk bedrijf. Gelet op het staken van alle activiteiten en het verval van de eventuele vergunningen, hebben de gebouwen op de site, die deels vervallen zijn, op dit ogenblik geen enkele functie. De verzoekende partijen menen dan ook dat ze terecht mochten hopen dat dit zonevreemd industrieel restant, dat een anomalie vormt in hun woonomgeving, op korte termijn zou verdwijnen en het terrein zou

worden ingevuld conform de gewestplanbestemming en in de lijn van de bestaande bebouwing, namelijk villawoningen met tuin.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat er inzake onroerend erfgoed bij wet en decreet specifieke procedures werden voorzien die kunnen worden gevolgd om historisch erfgoed te beschermen. De betrokken gebouwen zijn op geen enkele wijze geklasseerd en ze komen zelfs niet voor in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed waarin gebouwen zijn opgenomen die in de toekomst voor bescherming in aanmerking komen. De “historische prent” die op bladzijde 17 van de toelichtingsnota bij het GRUP wordt weergegeven betreft een geromantiseerde schets, want de gebouwen hebben altijd het lelijke en architecturaal totaal oninteressante aanzien gehad dat ze nu nog steeds hebben. Het is kennelijk de huidige eigenaar die erin is geslaagd om sommigen in de gemeenteraad bij de opmaak van het GRS te laten geloven dat de bestaande gebouwen een ver relict zouden zijn van een groots brouwersverleden in de gemeente. Amateurchouderhistorici voelen zich kennelijk geroepen om aan de gebouwen een zekere waarde toe te kennen. De enige objectieve vaststelling die men ter zake echter kan maken, is dat de gebouwen niet zijn beschermd, wat erop wijst dat ze ook objectief niet beschermenswaardig zijn. Bij de opmaak van een RUP moet worden vertrokken van correcte gegevens die aan de hand van het administratief dossier moeten kunnen worden geverifieerd. In casu blijkt uit geen enkel stuk dat de gebouwen enig historisch of architecturaal belang hebben, nochtans blijkt uit delen van het administratief dossier die worden aangehaald in de memorie van antwoord, dat dit beweerd historisch belang doorslaggevend was voor de in het GRUP gemaakte beleidskeuze, namelijk het behoud ervan en invulling als appartementen. Zo wordt op bladzijde 23 van de toelichtingsnota bij het GRUP het behoud van delen van de site verantwoord en is in het advies van het agentschap RO en Onroerend Erfgoed vermeld dat “het voorzien van meergezinswoningen (...) op deze locatie enkel aanvaardbaar (is) op basis van bestaande fabrieksgebouwen waarvan het behoud wenselijk is als onderdeel van het industrieel erfgoed en waarvan de invulling met een nieuw bedrijf niet gewenst is”.

Naar de mening van de verzoekende partijen is er ook wat betreft de concrete invulling van de te behouden gebouwen in het GRUP geen

concrete verantwoording of beleidsafweging terug te vinden. Ze wijzen daarbij op de plicht van het bestuur om een concrete toetsing te doen aan de kenmerken van de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Nergens in het administratief dossier, en in het bijzonder de toelichtingsnota, wordt concreet getoetst wat de impact van de herbestemming tot lofts zal zijn op de omliggende gebieden, in het bijzonder op het naastliggend woonpark aangeduid op het gewestplan. Nochtans werd de site bij de opmaak van het gewestplan zonder meer mee opgenomen in het woonpark, wat erop wijst dat er op termijn geconformeerd zou moeten worden aan deze bestemming. De keuze van inkleuring als woonpark was ook evident aangezien de percelen van de Ardea-site een bijzonder klein, smal eilandje vormen binnen een voor het overige landelijke en groene woonomgeving. Het bestreden GRUP maakt deze beleidskeuze volledig ongedaan, maar doet zulks zonder dat wordt ingegaan op de motieven die dergelijke beleidswijziging zouden kunnen ondersteunen en zonder dat concreet wordt getoetst of de woonfunctie op de aangrenzende percelen niet wordt gehypothekeerd door de herbestemming. Het is nochtans evident dat het toelaten van 20 woongelegenheden op een plaats waar voorheen slechts 1 of 2 woongelegenheden vergunbaar zouden zijn geweest, een enorme druk legt op de omgeving. De geldt in casu des te meer aangezien deze omgeving intussen reeds volledig werd ingevuld met grote, groene percelen gekenmerkt door laagbouw.

De milderende maatregelen die in het GRUP zouden zijn opgenomen en die de verenigbaarheid met het woonpark en het achterliggend waardevol bebost gebied zouden moeten waarborgen, tonen, aldus de verzoekende partijen, aan dat het bestuur het problematisch karakter van de herbestemming erkent. Die maatregelen zijn totaal onvoldoende. Met verwijzing naar hun uiteenzetting omtrent het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel in hun verzoekschrift, stellen de verzoekende partijen dat het evenwicht tussen de eigendommen zal worden verstoord en dat de goede plaatselijke aanleg onherstelbaar zal worden beschadigd. Ze herhalen hierbij hun grieven inzake de privacy (inkijk in hun tuinen en woningen) en benadrukken dat de maatregelen die in de stedenbouwkundige voorwaarden voorzien zouden zijn een uiterst beperkte draagwijdte hebben en het onevenwicht dat tussen de eigendommen wordt ingesteld niet wegnemen. Zo stellen ze onder andere dat de aanleg van

terrassen op 2 meter diep aan de noordzijde (de zijde richting Klein Schijn), bovendien tot op een hoogte van 20 meter, aanleiding zal geven tot quasi onbeperkte inzage in hun tuinen. Uit de toelichtingsnota en de omkaderende besluitvorming van het GRUP blijkt niet dat men voldoende stilgestaan heeft bij de last die zo wordt gelegd op de bewoners van belendende percelen, die er tot nu vanuit konden gaan dat de gronden van de Ardea-site op termijn zouden worden ingericht met villawoningen. De argumentatie van de eerste verwerende partij dat bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen zou worden gewaakt over de bescherming van de goede ruimtelijke ordening kan niet worden aanvaard, aangezien stedenbouwkundige vergunningen in hoge mate gebonden zullen zijn aan de ordening die in het GRUP reeds werd vastgelegd. Gelet op het projectmatig karakter van het GRUP moesten erin hoe dan ook zelf de nodige maatregelen worden vastgelegd ter beperking van de hinder naar de omwonenden. De verwijzingen naar de rechtspraak van de Raad van State waaruit zou blijken dat binnen een woongebied inkijk tot de normale hinder behoort, vertoont geen enkele relevantie aangezien, enerzijds, de verzoekende partijen woonachtig zijn binnen een woonpark waar normaal geen hoogbouw mogelijk is en waar de percelen in het groen moeten worden ingebed, en anderzijds, men als bewoner slechts rekening moet houden met een normale bebouwing en niet met hoogbouwappartementen.

Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat de ingebruikname van de gebouwen als woningen, lawaaihinder en verlies van het rustig karakter van hun woonomgeving zullen meebrengen. Ingevolge de aanleg van wandel- en fietspaden en speeltuigen zal de pracht van het bosgebied en de rustig atmosfeer achter de woning van de eerste verzoeker teloorgaan. Op het zogenaamde “privaat woonerf” dat grenst aan de achterzijde van de tuinen van de verzoekende partijen wordt onbeperkt de aanleg van ondergrondse parkeerruimte toegelaten, zodat de verzoekende partijen ook de passage van verkeer, onder meer van en naar de eventueel aan te leggen ondergrondse parkeerruimte, moeten ondergaan. Ook zal de bewoning en het gebruik door 20 gezinnen aanleiding geven tot disproportionele geluidsoverlast. Tot slot zullen de verzoekende partijen ook wateroverlast moeten ondergaan, want dienaangaande voorziet het

bestreden GRUP, dat bijkomende bebouwing mogelijk maakt, geen enkele afdoende maatregel om deze te voorkomen of te remediëren.

Besluitende stellen de verzoekende partijen dat er moet worden vastgesteld dat het GRUP bepaalde onevenwichten instelt tussen de herbestemde site en de omliggende bestemmingsgebieden, in het bijzonder het resterende woonpark aan de westzijde van de site, terwijl deze onaanvaardbare verstoring van de goede ruimtelijke ordening nergens in de toelichting of in de omkaderende besluitvorming op een degelijke en in redelijkheid aanvaardbare wijze wordt gemotiveerd of verantwoord.

15. In hun laatste memorie benadrukken de verzoekende partijen nog dat de toelichtingsnota bij het GRUP maar een zeer summiere ruimtelijke beoordeling inhoudt. De concrete kenmerken van de omgeving worden niet geschetst, laat staan dat de verenigbaarheid van het project daarmee wordt nagegaan. Zo blijkt nergens wat de afstand is tot de omliggende woningen, of er risico bestaat op inzage vanuit de gebouwen, wat de woningdichtheid is in de omgeving, enzovoort. Nochtans zou deze graad van detaillering met zekerheid worden vereist als het zou gaan om een vergunning voor een gebouw met twintig lofts op dergelijke locatie.

Voorts merken de verzoekende partijen op dat een plan een toekomstgericht beleid kan inhouden, maar dat het wel evident is dat een nieuw beleid moet worden afgetoetst op zijn verenigbaarheid met de bestaande omgeving. Men kan niet blind gaan herordenen alsof er geen bestaande toestand zou zijn waarmee men rekening moet houden. De redenering van de eerste verwerende partij is volgens de verzoekende partijen overigens enigszins tegenstrijdig, aangezien men enerzijds schermt met een toekomstgericht beleid, terwijl het GRUP er precies op gericht lijkt te zijn om een oplossing te zoeken voor een ongelukkige bestaande toestand (namelijk de leegstaande industriegebouwen) zonder de piste van afbraak voor echt nieuw ruimtelijk beleid zelfs maar in overweging te nemen.

Beoordeling

16. Het toentertijd geldende artikel 4 DRO (nu artikel 1.1.4 VCRO) bepaalt:

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

Gelet op die bepaling moet de plannende overheid steeds een afweging maken van alle relevante aspecten van het plandossier, daarbij oog hebben voor alle in het geding zijnde belangen en middels het plan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening nastreven. Zij beschikt daarbij over een ruime beoordelingsbevoegdheid. De Raad van State is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de overheid in de uitoefening van haar beoordelingsbevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Overeenkomstig de voormelde bepaling worden bij de ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Hieruit volgt dat een RUP niet mag worden opgemaakt uitsluitend ter behartiging van bepaalde individuele belangen, maar dat het integendeel slechts kan worden aangenomen met het oog op de goede ruimtelijke ordening van het betrokken gebied. Evenwel bewijst de omstandigheid dat een RUP wordt opgemaakt met het oog op het creëren van een ruimtelijk kader voor een project waaraan een of meer private ondernemers deelnemen, op zich niet dat het plan niet of onvoldoende geïnspireerd is door het algemeen belang.

17. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn toekomstgericht, zodat de daardoor gegeven bestemming niet moet overeenstemmen met de bestaande toestand of met de in het gewestplan gegeven bestemming.

18.1. In de toelichtingsnota bij het GRUP is er onder “5.3.1” een concrete omschrijving opgenomen van de “directe omgeving” van de Ardea-site. Er is daarin onder meer sprake van “een villawijk” die zich “ten westen en ten noorden van de site bevindt”. Met betrekking tot de “villa’s langs de Schijnparklaan” wordt gesteld dat zij “een gevolg (zijn) van een planmatige verkaveling met grote percelen uit 1964 van het westelijk deel van het vroegere kasteeldomein van Kijckuit”, zodat “de Schijnparklaan moet (...) bekeken worden als een uitloper van het woonpark op het grondgebied van Schoten”. “Het gebied ten oosten” van de site wordt bestempeld als “landbouwgebied”. Voorts wordt gewezen op de aanwezigheid van een “wooncluster aan de Broekstraat en Reigerstraat” als een “historisch gegroeid gehucht rondom de T-splitsing” van die straten “in een landelijke omgeving”, waar “de bebouwing (...) divers (is)”- “zowel bestaande uit oude hoeves als meer recente woningen en gebouwen”- en “er (...) geen eenvormigheid (is) in typologie, materiaalgebruik of perceelsgrootte”.

Onder “5.3.3 potenties en beperkingen van de site en zijn omgeving” is onder meer gesteld dat “het bewaren van de rust, attractiviteit en de aard van het parkkarakter (noordelijk deel van de site en directe omgeving) (...) noodzakelijk (is) voor het behoud van het karakter van de omgeving als woonpark”, en dat “(d)it impliceert dat de kenmerkende vegetatie, grachten en wegen- en percelenstructuur van het noordelijk deel van de site en van de onmiddellijke omgeving dienen te worden bewaard en niet aan ‘overbezetting’ of gemotoriseerd verkeer mogen worden blootgesteld”.

Ook is onder “5.3.3” gesteld dat een “nieuwe bedrijfsfunctie” op de betrokken site als “niet gewenst” wordt beschouwd omwille van verschillende “beperkingen”. De eerste beperking is dat “industriële activiteiten” op het betrokken terrein “een groot risico op bodem- en grondwatervervuiling (impliceren)” aangezien het “deel (uitmaakt) van de wooncluster langsheen de Broekstraat”, “is omgeven door een woonpark (Schijnparklaan) en agrarisch

gebied”, en “in het noorden (aansluit) op de vallei van het Klein Schijn (provinciale natuurverbinding en natuurgebied volgens het BPA Broekakker)”. Ten tweede wordt erop gewezen dat het bedrijf is verweven in de wooncluster aan de Broekstraat waar het haar toegang heeft en dat de ontsluiting via de landelijke Broekstraat of via andere woonstraten niet geschikt is voor vrachtverkeer. Ten derde is het bedrijf gelegen in de nabijheid van een geklasseerd kasteeldomein en dorpsgezicht. Hierbij wordt onderstreept dat er “vanuit deze overwegingen (...) reeds in het GRS (werd) geopteerd voor een functiewijziging naar meergezinswoningen (lofts) met behoud van de bestaande gebouwen, waarbij significante uitbreiding niet mogelijk is”.

Onder “6.2. visie” wordt vermeld :

“6.2. Visie

Het doel van het RUP is tweeledig:

- enerzijds wordt getracht om het waardevolle te bewaren en te herwaarderen; met ‘waardevol’ wordt hier bedoeld: waardevol als ofwel erfgoedwaarde, ofwel als gebruikswaarde ofwel als belevingswaarde, ofwel als een combinatie van één van deze evaluatiecriteria;
- anderzijds dienen gepaste functies gegeven te worden aan de bestaande gebouwen en aan de overige elementen (bos, verharde delen) van de site; met ‘gepaste functies’ wordt hier bedoeld: functies die optimaal inspelen op de vermelde waarden, potenties en beperkingen.

Uit vorig hoofdstuk, paragraaf ‘potenties en beperkingen van de gebouwen en de omgeving’ blijkt dat de site (zowel de bestaande gebouwen als de parkomgeving) een intrinsieke waarde heeft als industrieel erfgoed (erfgoedwaarde) én een intrinsieke waarde voor een nieuwe functie (gebruiks- en belevingswaarde). Uit vorige hoofdstukken blijkt bovendien dat:

- mits renovatie kunnen deze gebouwen een nieuwe functie vervullen;
- een industriële functie is hier niet gewenst;
- zowel de bestemming van het gewestplan (woonpark) als de opties van het GRS maken een woonfunctie mogelijk. In het GRS is geopteerd om de bestaande gebouwen te behouden en in te richten voor meergezinswoningen, onder de vorm van lofts.

Vanuit deze vaststellingen wordt geopteerd voor herbruik van de gebouwen binnen de site voor meergezinswoningen (lofts), mits herwaardering als erfgoed. Kantoren, handelsfuncties en dergelijke worden niet toegestaan. Ook volledige afbraak en nieuwbouw wordt niet toegestaan, tenzij in beperkte mate om de nagestreefde nieuwe functies van de bestaande gebouwen mogelijk te maken of om de aanwezige natuur te verbeteren”.

Onder “6.3 concept”, meer bepaald “6.3.1 behoud van de gebouwen als industrieel erfgoed”, wordt onder meer gesteld dat “het aantal woongelegenheden moet worden beperkt om de draagkracht van het gebied niet te overschrijden”, dat “in de voorschriften wordt opgelegd dat er maximaal 20 woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden” wat “enerzijds de ruimtelijke dynamiek van de site (beperkt), maar (...) anderzijds voldoende mogelijkheden (geeft) voor de ontwikkeling van een kwalitatief en realistisch bouwproject dat het behoud van het industrieel erfgoed op lange termijn kan garanderen”, en dat “enkel aan de gevel(s) die zeer dicht tegen de westelijke perceelsgrens staan (...) geen uitkragende terrassen (worden) toegelaten om de privacy van de naastgelegen tuinen niet aan te tasten”.

18.2. Onder “6.3.2 bos met recreatief medegebruik” is vermeld dat “de provincie (...) de vallei van het Klein Schijn (heeft) geselecteerd als provinciale natuurverbinding”, dat “het bestaand bos (...) deel (uitmaakt) van een grotere natuurlijke structuur verbonden aan het Klein Schijn”, en dat “de hoofdbestemming (...) dan ook (is) gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos”. Voorts wordt ook onder meer gesteld dat “anderzijds (...) wenselijk (is) dat de bewoners van de site hier zekere recreatieve mogelijkheden kunnen genieten, zoals wandelen, fietsen en de kinderen laten spelen”, dat “zachte recreatie (...) dan ook als nevenbestemming (wordt) voorzien”, dat “in het bos (...) wandel- en fietspaden (kunnen) toegelaten worden en (...) speeltuigen (kunnen) geplaatst worden, rekening houdend met de aanwezige natuurwaarden”, dat “harde recreatieve functies, zoals een zwembad, tennisveld of skateramp, worden uitgesloten, aangezien deze niet in overeenstemming zijn met de provinciale selectie als natuurverbinding en met de aanwezige natuurwaarden”, dat “de zone (...) dus in zekere mate ten dienste (kan) staan van de bewoners, maar (dat) het bosrijk karakter moet behouden blijven”, en dat “vertuining (...) absoluut (moet) vermeden worden”. Met betrekking tot “reliëfwijzigingen” en een toegelaten bijgebouw wordt tot slot inzake het betrokken bos gesteld:

“Reliëfwijzigingen

In het bosgebied werden in het verleden een aantal zones opgehoogd, die ondertussen begroeid zijn met populier die dringend dient gekapt te worden. Het is wenselijk om hier het oorspronkelijk maaiveld te herstellen in functie van de waterhuishouding. Het is dan ook toegelaten om deze zones te ontbossen, af te graven en terug aan te planten met streekeigen boomsoorten. Overige reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van de waterhuishouding, zoals het graven van een poel of het aanleggen van open grachten.

Bijgebouw

In de zone wordt één gebouw toegelaten in functie van het onderhoud van het parkgebied. Een dergelijk gebouw is noodzakelijk als houtberging voor kaphout en om onderhoudsmateriaal te stallen (grasmaaier, snoeimateriaal...). Om de impact op het gebied te beperken wordt bepaald dat enkel het gebruik van hout toegelaten is (geen fundering, eenvoudig terug te verwijderen...), dat het gebouw beperkt moet zijn in hoogte en dat de inplanting van het gebouw op een zodanige wijze dient te gebeuren dat de impact op het bos minimaal is”.

18.3. Onder “6.3.4 ontsluiting” wordt onder meer vermeld dat het enige ontsluitingspunt langs de Broekstraat volstaat en behouden blijft, dat aan de oostzijde -zoals aan de westelijke perceelsgrens- geen groenscherm kan worden voorzien omwille van een private ontsluitingsweg die moet worden behouden in functie van de toegankelijkheid voor de hulpdiensten, dat “een verbinding voor autoverkeer naar de Valkenlaan (Schoten) (...) niet gewenst (is), aangezien dit onnodig verkeer genereert en een bijkomende barrière betekent in de provinciale natuurverbinding langs het Klein Schijn”, en dat “wel de mogelijkheid (wordt) voorzien om een fietsverbinding te realiseren over de bestaande (overgroeide) weg in de richting van Schoten” die als “een verbinding over private grond (...) in eerste instantie in functie (staat) van de eigen bewoners” en “in overleg met de eigenaar (...) een semi-publiek statuut kan krijgen”.

Tot slot wordt onder “6.3.5 parkeergelegenheid” vermeld dat “om overlast van geparkeerde wagens op het openbaar domein te voorkomen (...) een parkeernorm (wordt) opgelegd”, namelijk “1,5 parkeerplaatsen” “per woongelegenheid”.

19. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren worden in de toelichtingsnota bij het bestreden plan de concrete kenmerken van de omgeving geschetst en kan er bezwaarlijk worden gesteld dat er sprake is van

“een zeer summiere ruimtelijke beoordeling”. De afstand tot de omliggende woningen en de woningdichtheid in de omgeving kan uit het bij het bestreden GRUP gevoegde grafische plan en het plan inzake de bestaande en juridische toestand worden afgeleid. Ook blijkt dat er wordt voorzien in een groenscherm op de westelijke perceelsgrens (artikel 4.2.2, derde streepje stedenbouwkundige voorschriften), in een verbod van terrassen aan de gevels die gericht zijn naar het westen op minder dan 6 meter van de perceelsgrens (artikel 3.2.2, laatste streepje van de stedenbouwkundige voorschriften) en in de realisatie van raamopeningen met ondoorzichtig glas op minstens 4 meter boven het maaiveld in de gevels die georiënteerd zijn naar het westen en die op minder dan 5 meter van de perceelsgrens staan (artikel 3.2.2, voorlaatste streepje van de stedenbouwkundige voorschriften), zodat er bezwaarlijk kan worden gesteld dat er geen rekening is gehouden met het risico van inzage vanuit de betrokken gebouwen op de Ardea-site. Wat betreft de opmerking in de laatste memorie van de verzoekende partijen dat er geen rekening zou zijn gehouden met de piste van afbraak, moet worden vastgesteld dat er inzake één volume wordt geoordeeld dat het behoud ervan niet wenselijk is, omdat het weinig of geen intrinsieke waarde heeft, in slechte bouwfysische staat verkeert, geen meerwaarde heeft in de configuratie van de gebouwen en te dicht tegen de perceelsgrens is ingeplant.

20. Dat de gebouwen van de Ardea-site al dan niet beschermd zijn of opgenomen in enige inventaris van het bouwkundig erfgoed, belet de plannende overheid niet om tot de vaststelling te komen dat “de site (zowel de bestaande gebouwen als de parkomgeving)” -naast “een intrinsieke waarde voor een nieuwe functie (gebruiks- en belevingswaarde)”- een “intrinsieke waarde heeft als industrieel erfgoed (erfgoedwaarde)”, en dat de betrokken gebouwen “vanuit cultuurhistorisch standpunt (...) een zekere waarde (hebben) als getuigen van een industrieel verleden dat deze plek heeft gekend” en “vanuit deze zienswijze kunnen (...) beschouwd worden als archeologisch erfgoed”, zij het in een nieuwe in de omgeving inpasbare functie. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dit oordeel kennelijk onredelijk is.

21. Betreffende de door de verzoekende partijen als niet afdoende aangemerkte maatregelen ter voorkoming van wateroverlast, wordt verwezen naar hetgeen in het tussenarrest nr. 215.969 van 24 oktober 2011 is geoordeeld inzake het derde middel.

22. Het blijkt niet dat het bestreden GRUP zou steunen op een kennelijk onredelijk oordeel van de plannende overheid of op onjuiste feitelijke gegevens, of dat het betrokken plan niet of onvoldoende ingegeven zou zijn door het algemeen belang.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

23. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het standstill-beginsel en de natuurzorgplicht zoals vertolkt in de artikelen 8 en 14 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: het natuurbehoudsdecreet), artikel 1.2.1, §§2 en 3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: het DABM), artikel 23 derde lid 4° van de Grondwet, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij stellen dat het bestreden GRUP afbreuk doet aan de bescherming van de natuurwaarden die aanwezig zijn op de Ardea-site, terwijl de voormelde bepalingen en beginselen er zich tegen verzetten dat een RUP het beschermingsniveau van de natuurwaarden binnen zijn beheersingsgebied zou verlagen.

De verzoekende partijen wijzen erop dat artikel 1.2.1, §2 DABM bepaalt dat het milieubeleid op basis van een afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten streeft naar een hoog beschermingsniveau, en dat dit beleid onder meer berust op het standstill-

beginsel. Ook vestigen zij de aandacht erop dat artikel 8 van het natuurbehoudsdecreet bepaalt dat de Vlaamse regering alle nodige maatregelen neemt ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse gewest de milieukwaliteit te vrijwaren die vereist is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen, zowel wat de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur betreft. Wat deze laatste bepaling betreft, geven ze aan dat in de memorie van toelichting bij het ontwerp van het natuurbehoudsdecreet (Parl. St. Vl. Parl. 1996-97, nr. 690-1, 7) is vermeld dat deze voorschriften tot doel hebben om de natuur en de natuurelementen te beschermen en zij beperkingen kunnen opleggen voor de instandhouding van de natuurwaarden, maar dat zij het gebruik volgens de bestemming van het gebied niet in het gedrang mogen brengen. Hierbij stellen de verzoekende partijen dat de Raad van State in zijn rechtspraak aanneemt dat het bestuur ook inzake de toepassing van het standstill-beginsel over een ruime appreciatiemarge beschikt, maar dat dit beginsel er alleszins wel toe in de weg staat dat de bevoegde overheid het beschermingsniveau, dat geboden wordt door de van toepassing zijnde regelgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat er daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.

Het achterste gedeelte van de herbestemde percelen, gelegen precies achter de tuin van de eerste verzoeker, is als een bijzonder waardevol gebied opgenomen op de biologische waarderingskaarten. Het betreft een bebost gebied waarvan ook in het advies van de Gecoro uitdrukkelijk wordt erkend dat daarin natuurwaarden voorkomen die worden beschermd door het natuurbehoudsdecreet.

De argumentatie waarmee de Gecoro het bezwaar dienaangaande van de eerste verzoeker heeft verworpen, kan volgens de verzoekende partijen niet worden gevolgd. Volgens het gewestplan waren de beboste percelen immers gelegen in woonpark. Luidens artikel 1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) moeten de woonparken worden ingericht met een geringe woningdichtheid en verhoudingsgewijs veel groene ruimte. In de organieke omzendbrief van 8 juli 1997 bij het inrichtingsbesluit wordt toegelicht dat de

woningdichtheid in deze gebieden beperkt moet blijven tot 5 à maximaal 10 woningen per hectare, met een bebouwbare oppervlakte van maximaal 250 m² per kavel, en waarbij het niet-bebouwbare gedeelte van de kavels moet worden aangelegd met hoogstammig groen, waarbij slechts 10% van de perceelsoppervlakte kan worden ingenomen voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden enzovoort. Dat deze gebieden met andere woorden principieel in aanmerking komen voor residentiële bebouwing, maar wel onder de strikte voorwaarde van het overwegend behoud van het groen karakter ervan.

Het bestreden GRUP herbestemt het woonpark evenwel tot een sui generis woongebied met aansluitend een “parkgebied” waarin de voormelde beboste percelen worden opgenomen, met de mogelijkheid om aan de oostelijke zijde ervan een fietsverbinding aan te leggen en waarbij een zone van 15 meter uit de waterloop als “ecologische verbindingstrook” wordt ingekleurd. Wat betreft de bestemming als parkgebied van deze percelen, dekt de vlag de lading absoluut niet. Het gaat immers duidelijk om een tuinstrook behorend bij de voorziene lofts waar de natuurwaarden manifest ondergeschikt worden gesteld aan bewoning en recreatie, want binnen het parkgebied is als nevenbestemming recreatief “mede”-gebruik toegelaten, namelijk “wandelen en fietsen”. Ook wordt daar het oprichten van een gebouw toegelaten “in functie van het onderhoud van het parkgebied en de waterhuishouding”, naast de aanleg van wandel- en fietspaden met een maximale bodembezetting van 20% en “het plaatsen van speeltuigen”. Daarenboven wordt aan de oostelijke zijde een strook voorzien waar een fietsverbinding kan worden aangelegd doorheen de beboste strook.

Bijgevolg menen de verzoekende partijen dat het GRUP de facto de beboste strook in zijn geheel degradeert tot een tuinstrook, waar de bewoners van de 20 naastgelegen luxelofts naar hartelust kunnen fietsen, wandelen, en de kinderen en huisdieren laten spelen. Elke mogelijkheid van behoud wordt onder de nieuwe bestemming onmogelijk gemaakt, want intensieve recreatie, sport, spel en bewoning door inwoners van 20 lofts is evident niet verenigbaar met het behoud van de in dit kleine gebied begrepen natuurwaarden. In redelijkheid kan dan ook niet worden gesteld dat dit plan niet strijdig zou zijn met het standstill-principe. Onder de gelding van het gewestplan zou de bebouwings- en bewoningsgraad immers vele malen lager moeten zijn aangezien

in woonpark grote tot zeer grote kavels moeten worden ingericht. In tegenstelling tot wat in het advies van de Gecoro wordt voorgehouden, mogen de percelen binnen het woonpark geenszins zomaar als tuinen worden ingericht daar de geciteerde omzendbrief voorschrijft dat maximaal 10% van de perceelsoppervlakte als grasperken en dergelijke kan worden ingericht. Een en ander klemmt overigens des te meer nu nergens in het GRUP enige vorm van compensatie wordt voorzien.

24.1. In haar memorie van antwoord stelt de eerste verwerende partij vooreerst dat het belang dat de verzoekende partijen bij het tweede middel zouden hebben haar niet duidelijk is. Het is immers manifest duidelijk dat de bestemming “parkgebied”, zoals ingevuld door het GRUP Ardea, dient ter behoud en bescherming van het bestaande bos. De verzoekende partijen willen ook dit bos behouden zien. Het GRUP is geheel in overeenstemming met de verzoeken van de verzoekende partijen. Er mag niet en kan niet worden verondersteld dat de bewoners van de site het bos zullen gebruiken op een wederrechtelijke manier met het verdwijnen van de natuurwaarden tot gevolg. Alleszins kan dit niet voortvloeien uit de bestemmingsvoorschriften van het bestreden GRUP als dusdanig. De verzoekende partijen hebben geen belang bij het tweede middel.

24.2. Wat betreft de gegrondheid van het tweede middel voert de eerste verwerende partij aan dat de verzoekende partijen vertrekken van de onjuiste premisse dat het GRUP afbreuk doet aan de bescherming van de aanwezige natuurwaarden op de site en hierdoor strijdig zou zijn met de door hen aangehaalde bepalingen. Dit argument werd al opgeworpen in het bezwaarschrift van de eerste verzoeker in het kader van het openbaar onderzoek en werd terecht en omstandig weerlegd door de Gecoro. De argumentatie van de Gecoro volstaat reeds ter weerlegging van het middel. Naar de mening van de eerste verwerende partij beweren de verzoekende partijen ten onrechte dat deze argumentatie niet kan worden gevolgd omdat de gewestplanbestemming overeenkomstig artikel 1.2.1.4 van het inrichtingsbesluit voorziet dat woonparken moeten worden ingericht met een geringe woningdichtheid en verhoudingsgewijs veel groene

ruimte. Dit neemt immers niet weg dat de grond kan worden verkaveld en hierop verschillende villa's met bijhorende tuinen, vergelijkbaar met deze van de verzoekende partijen, alsook een weg ter ontsluiting van die woningen zouden kunnen worden gebouwd, waardoor de huidige omvang en natuurwaarde van het bos alleszins niet behouden zou blijven. De normen van de omzendbrief waarnaar de verzoekende partijen verwijzen (een maximale vertuining van 10 % van de niet bebouwde perceelsoppervlakte) betreffen overigens richtlijnen en geen bindende normen die voor dit woonpark minstens zijn achterhaald. Dit blijkt ook duidelijk uit het feit dat deze norm zeer zeker ook niet wordt gehaald op de percelen van de verzoekende partijen en de omliggende percelen zelf, wat blijkt uit luchtfoto's.

Voorts gaat, aldus de eerste verwerende partij, de bewering van de verzoekende partijen dat het parkgebied en de ecologische verbindingstrook duidelijk een tuinstrook behorend bij de lofts betreffen waar de natuurwaarden manifest ondergeschikt worden gesteld aan bewoning en recreatie, lijnrecht in tegen de duidelijke voorschriften van het GRUP. In artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het GRUP inzake het "parkgebied" is immers bepaald dat "de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos" als hoofdbestemming geldt en dat als nevenbestemming "recreatief medegebruik onder de vorm van zachte recreatie, zoals wandelen en fietsen" is toegelaten en niet "harde recreatieve functies, zoals zwembad, tennisveld of skateramp". In artikel 5.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de aanleg van de betrokken zone is onder andere bepaald dat die zone moet worden ingericht als park door het behoud van de bestaande bomen en vervanging van dode bomen door aanplanting van streekeigen hoogstammige bomen en heesters, dat het bosrijke karakter moet behouden blijven, dat het bosdecreet van toepassing blijft, en dat de inplanting van wandel- en fietspaden (maximale bodembezetting van 20%) en de plaatsing van speeltuigen op een zodanige wijze moet gebeuren dat de impact op het bos tot een minimum wordt beperkt. De Gecoro heeft dan ook terecht de bezwaren weerlegd. De verzoekende partijen overdrijven de impact van fietsende, wandelende en spelende bewoners van de site schromelijk door te spreken van intensieve recreatie, sport, spel en bewoning die behoud van het bos onmogelijk zou maken. Het GRUP gaat harde en intensieve recreatie net tegen en

stelt het behoud van het bos voorop. Het blijft overigens een privaat park dat niet dient als publiek speelterrein, maar slechts door de bewoners van de site zal worden gebruikt. Er is geen enkele reden om te vrezen dat dit gebruik het bos zal aantasten. Het GRUP biedt een betere bescherming aan de aanwezige natuurwaarden dan de voorheen bestaande gewestplanbestemming woonpark en doet alleszins geen afbreuk aan de standstill-verplichting, integendeel.

24.3. Tot slot merkt de eerste verwerende partij op dat de verzoekende partijen niet toelichten op welke wijze hun rechten voortvloeiend uit artikel 23, derde lid, 4° van de Grondwet ingevolge het bestreden GRUP zouden zijn geschonden. Het recht op een menswaardig leven van de verzoekende partijen wordt op geen enkele wijze aangetast ingevolge het GRUP.

Ook wordt de schending van artikel 8 van het natuurbehoudsdecreet niet concreet toegelicht. Die bepaling richt zich tot de Vlaamse regering die maatregelen moet nemen ter aanvulling van de bestaande regelgeving. Een rechtstreeks bindende bepaling ten aanzien van de gemeentelijke of provinciale overheden zit hierin niet vervat. Dit geldt evenzeer voor artikel 14 van het natuurbehoudsdecreet dat zich enerzijds richt tot personen die “manueel, met mechanische middelen of bestrijdingsmiddelen en met vaste of mobiele geluidsbronnen” handelingen stellen die natuurwaarden kunnen vernietigen of ernstig schaden, en anderzijds, tot de Vlaamse regering waaraan de opdracht wordt gegeven om codes van goede natuurpraktijk vast te stellen.

De toepasbaarheid en schending waarop de verzoekende partijen zich klaarblijkelijk beroepen, blijft duister voor de eerste verwerende partij.

De eerste verwerende partij wijst er ook op dat het verzoekschrift niet toelicht in welke mate de materiële motiveringsverplichting en de in het middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden. Een schending van de materiële motiveringsverplichting en de opgeworpen beginselen van behoorlijk bestuur kan volgens haar dan ook evenmin worden aanvaard.

25.1. De tussenkomenende partij voert aan dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze verduidelijken wat het biologisch waardevol karakter van het gebied is. Zij stelt dat de zorgplicht die is omschreven in artikel 14 van het natuurbehoudsdecreet een middelenverbintenis is die zich zowel tot de burger als tot de overheid richt. Ook kan men, aldus de tussenkomenende partij, uit de formulering ervan afleiden dat de zorgplicht betrekking heeft op het (laten) verrichten van handelingen voor zichzelf. Dit betekent dat ten aanzien van administratieve overheden deze bepaling onder meer ten volle van toepassing is op beslissingen voor de uitvoering van infrastructuurwerken, het gebruiken van bestrijdingsmiddelen, enzovoort. Voor zover het echter gaat om besluiten van administratieve overheden met betrekking tot activiteiten waarvoor de burger een vergunning heeft gevraagd of een melding heeft gedaan, geldt niet de zorgplicht, maar wel -op grond van het adagium *lex specialis derogat generali*- de natuurtoets zoals neergelegd in artikel 16 van het natuurbehoudsdecreet. Bij het uitoefenen van haar verordenende bevoegdheid moet de overheid geen rekening houden met de zorgplicht zoals vervat in artikel 14 van het natuurbehoudsdecreet.

Volgens de tussenkomenende partij neemt en voorziet de plannende overheid in de voorschriften van het bestreden GRUP voldoende maatregelen om mogelijk schade te vermijden. Ze wijst hiertoe vooreerst op de in het GRUP voorziene hoofdbestemming voor het -omwille van zuur eikenbos en enkele beuken- biologisch waardevol gebied achteraan het plangebied van het bestreden GRUP. Ze stelt voorts dat de voorschriften bepalen dat het in functie van het herstel van het oorspronkelijk maaiveld is toegelaten om de oude ophogingen in het bos, die werden beplant met populieren (niet waardevolle boomsoort), te ontbossen en terug aan te planten met streekeigen hoogstammige bomen. De waardevolle bomen worden behouden en in stand gehouden, meer nog ze worden heraangeplant zodat de biologische waarde van het achtergelegen gebied nog meer zal toenemen.

Met verwijzing naar het advies van de Gecoro stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen niet kunnen worden gevolgd waar ze stellen dat het biologisch waardevolle karakter van het gebied zal verdwijnen en er sprake zal zijn van vertuining. Ook vestigt ze er de aandacht op dat het Agentschap Natuur en Bos het project uitdrukkelijk gunstig heeft

geadviseerd “gelet op de beperkte impact op de aanwezige bos- en natuurwaarden”.

25.2. Voor de volledigheid merkt de tussenkomende partij nog op wat hierna is vermeld.

Zij stelt dat het standstill-beginsel is gerespecteerd. Uit rechtspraak van de Raad van State blijkt inzake dat beginsel dat zelfs zo er sprake zou zijn van een aanzienlijke achteruitgang van het door de vroegere regelgeving geboden beschermingsniveau, deze kan worden verantwoord door redenen van algemeen belang. Door de in het GRUP voorziene bestemming als parkgebied wordt, gelet op de hoofdbestemming ervan en artikel 5.2.2 van de voorschriften, geen dergelijke achteruitgang gecreëerd.

Artikel 1.2.1, §2 DABM wordt verder uitgewerkt in artikel 8 van het natuurbehoudsdecreet. Die eerstgenoemde bepaling heeft geenszins de draagwijdte die de verzoekende partij eraan willen toekennen. De standstill-bepaling is enkel als een “doel”-norm te beschouwen bij de tenuitvoerlegging van het DABM en het natuurbehoudsdecreet. Aan die twee bepalingen kan geen directe werking worden toegekend op basis waarvan de wettigheid van beleidsbeslissingen kan worden betwist.

Het in artikel 1.2.1, §2 DABM vervatte standstill-beginsel werd bij amendement ingevoegd bij overige in die paragraaf vervatte algemene beginselen (Parl. St. VI. Parl. 1994-95, nr. 718-2, 2). Wat deze algemene beginselen betreft is in §3 van artikel 1.2.1 DABM bepaald dat bij de uitvoering van het beleid rekening moet worden gehouden met de sociaal-economische aspecten, de internationale dimensie en de beschikbare wetenschappelijke en technische gegevens. Luidens de memorie van toelichting impliceert dit dat onder meer een afweging van de sociaal-economische gevolgen van het milieubeleid noodzakelijk is (Parl. St. VI. Parl. 1994-95, nr. 718-1, 25). Uit die memorie van toelichting blijkt dat “het voor de Vlaamse regering overigens evident is dat in de praktijk van het milieubeleid rekening wordt gehouden met de sociaal-economische implicaties ervan”. Dit houdt inzake het in §3 vervatte integratiebeginsel in dat de doelstellingen van het milieubeleid moeten worden geïntegreerd in de andere beleidsdomeinen van het Vlaamse gewest. Nog luidens

de memorie van toelichting was de Vlaamse regering van oordeel dat “uitdrukkelijk moet bepaald worden dat aan het milieuvraagstuk een belangrijke plaats moet toekomen, ook in de andere beleidsdomeinen”, waarmee “wordt onderstreept dat een groot gewicht moet worden toegekend aan de milieubelangen” maar dat “waar deze belangen moeten geplaatst worden op de schaal van de beleidsprioriteiten (...) niet (wordt) gezegd (dat) in bepaalde gevallen (ze) zullen (...) moeten wijken voor andere meer essentieel geachte beleidsprioriteiten” (Parl. St. Vl. Parl. 1994-95, nr. 718-1, 26).

Artikel 8, samen met de artikelen 6 tot 9, maakt deel uit van afdeling I van Hoofdstuk III van het natuurbehoudsdecreet, bevattende de “algemene beginselen van het natuurbeleid”. Deze artikelen geven volgens de memorie van toelichting bij het ontwerp van het betrokken decreet aan dat deze doelstelling maar kan worden gehaald als ook wordt voldaan aan de eisen die de natuur aan de omgeving stelt op kwalitatief en kwantitatief vlak en dat “zonder in de plaats te treden van andere beleidsdomeinen, zoals het ruimtelijk beleid (...), vanuit het natuurbeleid op dit vlak eigen accenten (zullen) worden gelegd en (dat) de regelgeving die hiermee wordt beoogd, (...) alleszins aanvullend (zal) werken t.a.v. de reeds bestaande”. De maatregelen bedoeld in artikel 8 hebben voorts “tot doel de natuur en de natuurelementen te beschermen”. Deze voorschriften kunnen beperkingen opleggen voor de instandhouding van deze natuurwaarden, maar mogen het gebruik volgens de bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen. Wat het aangehaalde standstill-beginsel betreft, zal dit samen met de andere beginselen bij de verdere planning en uitvoering van concrete maatregelen in functie van de doelstellingen als leidraad dienen (Parl. St. Vl. Parl. 1996-97, nr. 690-1, 7).

Uit het voorgaande blijkt op het eerste gezicht dat de aangehaalde standstill- en integratiebeginselen een ruime appreciatiebevoegdheid toelaten in hoofde van de overheid belast met het vaststellen van een RUP of het nemen van vergunningsbesluiten, en lijken inzonderheid niet in te houden dat de bestemmingsvoorschriften die zijn voorzien in een plan van aanleg, wat de natuur- en groengebieden betreft, op grond van deze beginselen nooit kunnen worden gewijzigd of dat vergunningen niet zouden kunnen worden verleend rekening houdend met de bestaande geldende regelgeving.

Uit de rechtspraak blijkt dat van een inbreuk slechts sprake kan zijn als de overheid haar bevoegdheid, in acht genomen de omstandigheden van plaats en tijdstip, kennelijk onredelijk zou uitoefenen. De rechter oefent ter zake een marginale controle uit. Enkel als een vergunningverlenende overheid haar bevoegdheid zou uitoefenen op een wijze die -gelet op de omstandigheden van plaats en tijdstip- “kennelijk onredelijk” zou zijn, dat wil zeggen die volgens de Raad van State een buitensporige toename van milieuoverlast zou inhouden, zou de Raad van State kunnen sanctioneren. Van kennelijke onredelijkheid van de bestreden besluiten is er geen sprake. Het advies van het Agentschap van Natuur en Bos was gunstig. De voorschriften bepalen zeer uitvoerig dat de instandhouding van het bosgedeelte moet worden nagestreefd. De biologische waardevolle natuurwaarden moeten behouden blijven. Het bestreden besluit is in die zin allerm minst kennelijk onredelijk.

In casu ligt er om de aangehaalde redenen geen kennelijke schending van het standstill-beginsel voor, minstens wordt dit door de verzoekende partijen niet in concreto aangetoond. Zij tonen zelfs op geen enkele wijze aan hoe het beginsel in concreto zou worden geschonden. Geen van de in het middel aangehaalde bepalingen werd geschonden.

In de rand hiervan merkt de tussenkomende partij op dat uit de door haar aangebrachte biologische waarderingskaart van juni 2000 blijkt dat de woning van de “eerste en tweede verzoekende partij” (lees : tweede en derde verzoekende partijen) en deze van “de vijfde verzoekende partij” (lees : de eerste verzoeker) nog niet op het betrokken kadastraal plan bekend waren bij de opmaak van de waarderingskaart. Het is duidelijk dat het perceel van “de vijfde verzoekende partij” -minstens gedeeltelijk- is gelegen in hetzelfde biologisch waardevol gebied als de achterkant van het aangevochten plangebied en dat de woning gedeeltelijk is gelegen in het biologisch waardevol gebied.

26. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat de passus uit het advies van de Gecoro, waarnaar de eerste verwerende partij in hoofdzaak verwijst ter weerlegging van hun bezwaren op grond van het natuurbehoudsdecreet, in hun verzoekschrift reeds integraal werd weerlegd. De premisse dat de betrokken gronden volgens het gewestplan volledig

kunnen worden verkaveld, klopt niet. Gelet op het inrichtingsbesluit en de organieke omzendbrief van 8 juli 1997 erbij kunnen realistisch gesproken slechts 1, maximaal 2 woningen worden vergund op de volledige Ardea-site. Het betreft immers een relatief smalle strook met een beperkte oppervlakte. Uitgaande van een bebouwing met 2 villawoningen zou uiteraard het bestaande groen op de noordzijde quasi integraal behouden kunnen blijven.

De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP laten evengoed toe dat in het parkgebied en in de ecologische verbindingstrook werken verbonden aan de waterhuishouding worden uitgevoerd (wellicht aanleg van waterbuffers en grachten e.d.), zoals de eerste verwerende partij het voorhoudt bij de poging tot weerlegging van het derde middel. Andermaal blijkt dus dat de beweerde groenstrook slechts een symbolisch voorschrift is, terwijl het in wezen gaat om een gebied dat totaal ongeschikt wordt gemaakt aan de woonfunctie die in de gebouwen van de Ardea-site wordt gecreëerd.

27. In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat zij wel degelijk belang hebben bij het middel aangezien zij juist betwisten dat het GRUP voorziet in het behoud van de natuurwaarden op de Ardea-site.

De zorgplicht, opgenomen in artikel 14, eerste lid van het natuurbehoudsdecreet, is niets minder dan de concretisering van het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, namelijk het zorgvuldigheidsbeginsel, waarnaar de plannende overheid zich altijd moet gedragen.

Conform rechtspraak van de Raad van State moet concreet worden nagegaan of het plan redelijkerwijze strookt met het standstill-principe inzake natuurbehoud. In casu moet, aldus de verzoekende partijen, worden vastgesteld dat er een totaal gebrek is aan kwalitatieve en kwantitatieve bescherming van natuurwaarden.

Wat betreft de biologische waarderingskaarten vestigen de verzoekende partijen er de aandacht op dat deze in principe op zich niet bindend zijn, maar dat er ook niet zomaar aan kan worden voorbijgegaan. Als de aanwezigheid van bepaalde waarden blijkt uit die kaarten, zal een normaal

zorgvuldig handelende overheid met deze aanwezigheid rekening moeten houden.

Met betrekking tot het inrichtingsbesluit betogen de verzoekende partijen dat in artikel 6.1.2.1.3 van dat besluit wordt bepaald dat “de gebieden met geringe dichtheid (...) die (zijn) waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt”. Uit de lezing van het volledige artikel 6 van het inrichtingsbesluit blijkt dus dat de woningdichtheid is vastgelegd alsook een verhouding tussen groene ruimten en bebouwbare oppervlakte, zijnde minder dan 15 woningen per hectare. Ook als de omzendbrief bij het inrichtingsbesluit geen bindend karakter zou hebben, doet dit niets af aan het feit dat hij wel een interpretatief karakter heeft bij artikel 6 van het inrichtingsbesluit en dat ermee wel degelijk rekening moet worden gehouden in de vergunningspraktijk. Hierbij wijzen de verzoekende partijen erop dat het GRUP 20 lofts op een perceel van 0,9258 hectare of 21,6 per hectare toestaat, wat veel hoger is dan de toegelaten woningdichtheid in woonpark (minder dan 15 per hectare). Dit is al helemaal het geval wanneer men de interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997 erbij neemt die stelt dat er maximaal sprake kan zijn van 5 à 10 woningen per hectare. De door het GRUP toegestane woningdichtheid is hoger dan de geringe gemiddelde woningdichtheid in de nabije omgeving en dus strijdig met de goede plaatselijke ordening. De reële woningdichtheid aan de Schijnparklaan is gezien het residentiële karakter nog veel lager, namelijk een tweetal woningen per hectare, waardoor het contrast nog groter wordt. Nochtans moet met deze feitelijke toestand worden vergeleken.

Uit de invulling van de ruimte zoals uiteengezet in de ruimtebalans die is opgenomen in de toelichtingsnota bij het GRUP, blijkt dat van een totale oppervlakte van 9.258 m², ofwel 0,9258 hectare, oorspronkelijk in het gewestplan 8.096 m², of afgerond 87,5 %, woonpark was. Dit gebied moest overwegend groen worden ingekleed. In het bestreden GRUP is slechts 3.540 m², of 38,25 %, parkgebied en wordt de rest van het gebied volledig toegewijd aan bebouwing en dergelijke. Dit is dus een wezenlijke kwantitatieve achteruitgang. Bovendien is er ook een kwalitatieve achteruitgang voor het deel van de terreinen dat wordt ingekleurd als parkgebied, aangezien de bestemming van deze percelen als parkgebied volkomen misleidend is.

28. De tweede verwerende partij voert in haar laatste memorie argumentatie aan die aansluit bij hetgeen de eerste verwerende partij en de tussenkomen de partij hebben aangevoerd.

Beoordeling

29. Er moet worden vastgesteld dat in zoverre de aangevoerde schending van artikel 23, derde lid, 4° van de Grondwet niet samenvalt met de andere aangevoerde schendingen, het middel niet wordt toegelicht. In zoverre is het middel niet ontvankelijk, aangezien een middel om ontvankelijk te zijn een voldoende en duidelijke omschrijving dient te omvatten van de wijze waarop de geschonden geachte rechtsregel door het bestreden besluit wordt geschonden.

30. Artikel 14 van het natuurbehoudsdecreet bepaalde ten tijde van de bestreden besluiten:

“Iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

De Vlaamse regering kan een code van goede natuurpraktijk vaststellen die de in het voorgaande lid bedoelde zorgplicht verduidelijkt”.

De in die bepaling vervatte zorgplicht is opgelegd aan degenen die bepaalde handelingen verrichten of daartoe opdracht geven. Hieronder kan de plannende overheid niet worden verstaan, zodat die bepaling niet kan worden geacht op haar van toepassing te zijn.

31. Artikel 8 van het natuurbehoudsdecreet bepaalt:

“De Vlaamse regering neemt alle nodige maatregelen ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse Gewest de milieukwaliteit te vrijwaren die vereist is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur”.

Artikel 1.2.1 DABM bepaalt :

“§ 1. Ten behoeve van de huidige en toekomstige generaties heeft het milieubeleid tot doel :

1° het beheer van het milieu door de duurzame aanwending van de grondstoffen en de natuur;

2° de bescherming; tegen verontreiniging en onttrekking, van mens en milieu, en in het bijzonder van de ecosystemen die van belang zijn voor de werking van de biosfeer en die betrekking hebben op de voedselvoorziening, de gezondheid en de andere aspecten van het menselijk leven;

3° het natuurbehoud en de bevordering van de biologische en landschappelijke diversiteit, met name door de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke habitats, ecosystemen en landschappen met ecologische waarde en het behoud van de wilde soorten, in het bijzonder van die welke bedreigd, kwetsbaar, zeldzaam of endemisch zijn.

§ 2. Op basis van een afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten streeft het milieubeleid naar een hoog beschermingsniveau. Het berust onder meer op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden, het standstill-beginsel en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

§ 3. De in § 1 en § 2 bepaalde doelstellingen en beginselen moeten in het bepalen en uitvoeren van het beleid van het Vlaamse Gewest op andere gebieden worden geïntegreerd. Bij de uitvoering van het beleid wordt rekening gehouden met de sociaal-economische aspecten, de internationale dimensie en de beschikbare wetenschappelijke en technische gegevens”.

32. Uit de wetsgeschiedenis van het in artikel 1.2.1, § 2 DABM vervatte standstill-beginsel blijkt dat dit bij amendement werd ingevoegd bij de overige in deze paragraaf vervatte algemene beginselen (Parl. St. VI. Raad. 1994-95, nr. 718-2, 2). Wat deze algemene beginselen betreft, is in § 3 van hetzelfde artikel bepaald dat bij de uitvoering van het beleid rekening wordt gehouden met de sociaal-economische aspecten, de internationale dimensie en de beschikbare wetenschappelijke en technische gegevens. Luidens de memorie van toelichting impliceert dit dat onder meer een afweging van de sociaal-economische gevolgen van het milieubeleid noodzakelijk is (Parl. St. VI. Raad 1994-95, nr. 718-1, 25). Ter zake blijkt uit de memorie van toelichting dat “het voor de Vlaamse regering overigens evident (is) dat in de praktijk van het milieubeleid rekening gehouden wordt met de sociaal-economische implicaties ervan” (ibid.). Het in § 3 vervatte integratiebeginsel houdt in dat de doelstellingen

en beginselen van het milieubeleid geïntegreerd moeten worden in de andere beleidsterreinen van het Vlaamse Gewest (ibid., 25). Luidens de memorie van toelichting ter zake was de Vlaamse regering van oordeel dat “uitdrukkelijk moet bepaald worden dat aan het milieuvraagstuk een belangrijke plaats moet toekomen, ook in de andere beleidsdomeinen”, dat “hiermee wordt onderstreept dat een groot gewicht moet worden toegekend aan de milieubelangen”, maar dat “waar precies deze milieubelangen moeten geplaatst worden op de schaal van de beleidsprioriteiten (...) niet (wordt) gezegd(, dat in) bepaalde gevallen (ze) zullen (...) moeten wijken voor andere, meer essentieel geachte beleidsprioriteiten” (Parl. St. VI. Raad 1994-95, nr. 718-1, 26).

Artikel 8 van het natuurbehoudsdecreet maakt, samen met de artikelen 6 tot 9, deel uit van afdeling 1 van hoofdstuk III van het genoemde decreet, bevattende de “Algemene doelstellingen van het natuurbeleid”. Deze artikelen geven luidens de memorie van toelichting algemeen aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de globale doelstellingen van het voornoemde decreet, dat deze doelstellingen maar kunnen worden gehaald als ook voldaan wordt aan de eisen die de natuur aan de omgeving stelt op kwalitatief en kwantitatief vlak, dat “zonder in de plaats te treden van andere beleidsdomeinen, zoals het ruimtelijk beleid (...) vanuit het natuurbeleid op dit vlak eigen accenten (zullen) worden gelegd (, dat de) regelgeving die hiermee wordt beoogd, (...) alleszins aanvullend (zal) werken t.a.v. de reeds bestaande” (Parl. St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690-1, 7). Voorts hebben de maatregelen bedoeld in artikel 8 “tot doel de natuur en de natuurelementen te beschermen”. Deze voorschriften kunnen beperkingen opleggen voor de instandhouding van deze natuurwaarden, maar mogen het gebruik volgens de bestemming van het gebied niet in het gedrang brengen. Wat het aangehaalde standstill-beginsel betreft, zal dit samen met de andere beginselen, bij de verdere planning en uitvoering van concrete maatregelen in functie van de doelstellingen als leidraad dienen (Parl. St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690-1, 7).

Uit het voorgaande blijkt dat de aangehaalde standstill- en integratiebeginselen een ruime appreciatiebevoegdheid toelaten in hoofde van de overheid belast met het vaststellen van een RUP.

33. Er moet worden vastgesteld dat uit de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota bij het bestreden GRUP, zoals aangehaald in randnummer 18.2, ontegensprekelijk blijkt dat de plannende overheid heeft rekening gehouden met de natuurwaarden op de site.

34. Artikel 6 van inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid : Onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan :

(...)

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijze grote oppervlakte beslaan.

(...)”.

Luidens het voormelde artikel is de bestemming woonpark een nadere aanwijzing van de bestemming woongebied, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Het gaat derhalve om een gebied dat in hoofdzaak bestemd is voor wonen.

Het bestreden GRUP bestemt een deel van het volgens het betrokken gewestplan bestemde woonpark als “parkgebied”. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5) van dit GRUP is de “hoofdbestemming” van dit parkgebied “de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos”. Het feit dat in het bestreden GRUP is voorzien in de nevenbestemming “recreatief medegebruik onder de vorm van zachte recreatie, zoals wandelen en fietsen” waarbij “harde recreatieve functies, zoals een zwembad, tennisveld of skateramp” niet worden toegelaten, verhindert niet dat het betrokken “parkgebied” in hoofdzaak een groene bestemming krijgt. Dezelfde opmerking geldt voor het feit dat in het “parkgebied” “één gebouw” uit hout “(is) toegestaan in functie van het onderhoud van het parkgebied en de waterhuishouding” met een maximale bebouwbare oppervlakte van 15m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter, en waarvan “de inplanting (...) op een

zodanige wijze (dient) te gebeuren dat de natuurwaarden van het bos niet negatief beïnvloed worden” en voor het feit dat in het “parkgebied” “wandel- en fietspaden zijn toegelaten met een maximale bodembezetting van 20%”. Er kan dan ook niet worden gesteld dat de bestemming als “parkgebied” misleidend is.

Uit het voorgaande volgt dat de Gecoro bij de verwerping van het bezwaarschrift van de verzoekende partijen terecht heeft overwogen dat de bestemming als “parkgebied” in het bestreden GRUP “een betere juridische bescherming van het bos” inhoudt dan de gewestplanbestemming als woongebied, meer bepaald als woonpark.

35. De verzoekende partijen kunnen zich niet dienstig beroepen op de in het middel aangevoerde beginselen om het behoud van de bestaande gewestplanbestemming te claimen, aangezien ruimtelijke uitvoeringsplannen in essentie toekomstgericht zijn en bovendien blijkt dat de nieuwe planning -zoals hiervoor gebleken is- de natuurwaarden op de site in rekening brengt en niet steunt op een kennelijk onredelijk oordeel van de plannende overheid.

36. Het blijkt niet dat de plannende overheid buiten de in randnummer 32 bedoelde beoordelingsmarge zou zijn getreden.

Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar de Biologische Waarderingskaart, moet overigens worden opgemerkt dat deze geen verordenende of bindende kracht heeft en dat de vermelding van bepaalde gebieden op die kaart dan ook geen dwingende gevolgen heeft voor de plannende overheid.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

37. De verzoekende partijen voeren in een vierde middel de schending aan van art. 38, §1, eerste lid, 3° DRO, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel

en het redelijkheidsbeginsel, alsook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij stellen dat de plannende overheid blijkbaar meent dat er geen bodemsanering is vereist voor de Ardea-Site en dat deze site geschikt is voor bewoning, aangezien in de toelichtingsnota bij het GRUP als volgt is gewezen op een “gunstig” bodemattest van 11 augustus 2006:

“Aan de vennootschap N. Immo R.H.C., Broekstraat 17 te Wijnegem werd op 11.08.2006 een gunstig bodemattest afgeleverd. De uitspraak omtrent historische bodemverontreiniging luidde: ‘In het oriënterend bodemonderzoek dd. 28.06.2006 worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden. Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.’”.

Echter heeft de overheid de precieze draagwijdte en de inhoud van dit attest niet tot zich laten doordringen, want het attest is geenszins “gunstig” in de hypothese van een herbestemming voor woningen. In het attest is immers gesteld dat bodemsanering niet noodzakelijk is “gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport”, zijnde destijds dus een industrieel gebruik. Het bodemattest toont dus integendeel de aanwezigheid van een historische bodemverontreiniging aan.

Artikel 38 DRO bepaalt dat een RUP een weergave van de feitelijke en juridische toestand moet bevatten. Meer in het algemeen vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat bij een herbestemming wordt uitgegaan van een zo volledig mogelijke kennis van de bestaande toestand. Een belangrijk aspect van die toestand bij de herbestemming van een industriële site, waar vanaf de jaren '30 van de 20^{ste} eeuw olieproducten werden gefabriceerd en opgeslagen, is de vraag naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging, zeker wanneer het de bedoeling is om de site te herbestemmen voor lofts. Nergens in het administratief dossier wordt echter stilgestaan bij de vraag of de inplanting van woningen op een historisch vervuilde locatie wel wenselijk is en of zulks geen vragen oproept vanuit het standpunt van de volksgezondheid.

38. De eerste verwerende partij voert in haar memorie van antwoord vooreerst aan dat het vierde middel onontvankelijk is. Zij stelt dat de verzoekende partijen geen enkel persoonlijk belang hebben bij dit middel waarin zij zich bekommeren om de volksgezondheid. Het een en ander brengt geen nadeel met zich mee, noch kan de vernietiging van het GRUP Ardea de verzoekende partijen ter zake enig voordeel opleveren.

Betreffende de grond van het middel stelt ze nog in essentie dat ze niet verplicht is om in het kader van de opmaak van een RUP een bodemonderzoek te laten uitvoeren overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, dat het attest volledigheidshalve werd aangehaald omdat ze er kennis van had, en dat de toelichtingsnota de feitelijke en juridische toestand correct weergeeft waar het verwijst naar het -letterlijk geciteerde- bodemattest.

39. De tussenkomenende partij voert argumentatie aan die aansluit bij deze van de eerste verwerende partij. Ze geeft voorts nog aan dat het bodemattest van 11 augustus 2006 het recentst afgeleverde betreft en dat het door OVAM is “uitgevoerd” nadat de uitbatingsvennootschap n.v. Peeters-Brems in vereffening is gegaan.

40. De verzoekende partijen betogen in hun memorie van wederantwoord dat wordt voorbijgegaan aan de essentie van hun middel, namelijk dat niet is stilgestaan bij het gegeven dat wel degelijk een historische bodemverontreiniging werd vastgesteld.

41. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen nog dat de plannende overheid in de toelichting bij het GRUP het bodemattest op misleidende wijze gunstig noemt. Het bodemattest is duidelijk slechts voorwaardelijk gunstig en de gestelde voorwaarde is onmiskenbaar gekoppeld aan de functie die het perceel vervulde, namelijk industriële exploitatie. Op ontorechte wijze houdt men voor dat het veranderen van de functie naar wonen op de uitwerking van het attest geen effect zou hebben. Een volledig beschrijvend bodemonderzoek zou met zekerheid bevestigen dat de site zwaar verontreinigd is, want het kan niet anders dan dat een decennialange exploitatie van een

olieverwerkend bedrijf bodemverontreiniging achterlaat, temeer wanneer de exploitatie werd opgestart in een tijdsgewricht waarin nog geen enkele aandacht werd besteed aan bodembescherming.

42. De tweede verwerende partij voert in haar laatste memorie argumentatie aan die in essentie overeenstemt met deze die de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij aanvoeren.

Beoordeling

43. Het uitgangspunt van het middel is, enerzijds, dat de plannende overheid niet heeft stilgestaan bij de historische bodemverontreiniging van de Ardea-site en dat die overheid geoordeeld zou hebben dat er voor deze site geen bodemsanering vereist is en, anderzijds, dat de site een historisch vervuilde locatie is.

44. Vooreerst moet worden vastgesteld dat een bodemattest een louter informatief document is en geen document waarin een bepaalde beleidsvisie wordt bekendgemaakt waarop diegene aan wie het attest is uitgereikt vanaf dan zijn vertrouwen zou kunnen vestigen.

45. In de toelichtingsnota bij het bestreden GRUP wordt vermeld dat in het op 11 augustus 2006 door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij afgegeven bodemattest uitspraak is gedaan “omtrent historische bodemverontreiniging”, waarna dit attest letterlijk is geciteerd. Er is dus wel degelijk stilgestaan bij de problematiek van een eventuele historische bodemverontreiniging van de site.

Waar er in de toelichtingsnota sprake is van een “gunstig” bodemattest, heeft dit betrekking op het voornoemde bodemattest dat aan de toenmalige uitbatingsvennootschap werd afgegeven. Uit de overwegingen van de toelichtingsnota kan, anders dan de verzoekende partijen dit zien, niet worden afgeleid dat de verwerende partijen zich zouden hebben uitgesproken over de

vraag of er bij het aanwenden van de site voor een woonbestemming al dan niet bodemsanering vereist zal zijn.

Uit de bewoordingen van het voornoemde attest kan, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, niet worden afgeleid dat het zou vaststaan dat de site een historisch vervuilde locatie is.

Aangezien het uitgangspunt van het middel feitelijke grondslag mist, wordt het daarop gesteunde middel verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 1750 euro, ieder voor een vijfde.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens