

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.863 van 23 februari 2021
in de zaak A. 225.554/X-17.277**

In zake : de NV WALTER VAN GASTEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Ciska Servais
 kantoor houdend te 2600 Antwerpen
 Posthofbrug 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de STAD ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Bob Martens en Birgit Creemers
 kantoor houdend te 1050 Brussel
 Louizalaan 106
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het verzoekschrift, ingediend op 26 juni 2018, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van
26 februari 2018 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna:
RUP) ‘Mariaburg’ definitief wordt vastgesteld.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 november 2020.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yannick Ballon, die *loco* advocaat Ciska Servais verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Birgit Creemers, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord

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

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

III. Feiten

3. De verzoekende partij baat een tuincentrum uit op het terrein aan de Kapelsesteenweg 511-517 in de wijk Mariaburg van de stad Antwerpen (Ekeren), waarvan zij eigenaar is (hierna: verzoeksters terrein). Verzoeksters terrein is krachtens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen (hierna: het gewestplan) gelegen in woongebied.

4.1. Het richtinggevende gedeelte van het strategisch ruimtelijk structuurplan van de stad Antwerpen (hierna: s-RSA) stelt het volgende:

“Cultuurhistorisch en architecturaal samenhangende gebieden

Op basis van het cultuurhistorisch erfgoed en architectuurkenmerken, kunnen in het ruimtelijk structuurplan reeds volgende samenhangende gebieden onderscheiden worden:

[...]

In de 20ste-eeuwse gordel ([...] Mariaburg [...]).

[...]

Opmaken RUP Mariaburg

Om het cultuurhistorisch erfgoed en zijn architectuurkenmerken en het groene karakter van Mariaburg in uitvoering [te] brengen, zal een RUP worden opgemaakt. Voor de binnengebieden zal een aangepaste invulling toegelaten worden in overeenstemming met het groene karakter en een beperkt woonprogramma.

[...].”

4.2. In het s-RSA is de volgende bindende bepaling opgenomen:

“Volgende maatregelen en acties zullen door de stad zelf worden opgestart. Ze zijn prioritair voor de implementatie van het generiek beleid:

[...]

5. Opmaken van een RUP Mariaburg.

[...].”

5. Op 7 september 2007 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de procesnota van het RUP ‘Mariaburg’ goed.

6. Op 23 november 2012 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de richtnota goed, nadat het districtcollege Ekeren er op 9 oktober 2012 kennis van heeft genomen.

7. Op 22 februari 2016 adviseert de districtsraad Ekeren de richtnota gunstig mits rekening wordt gehouden met enkele aandachtspunten.

8. Op 16 december 2016 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen kennis van het voorontwerp van RUP ‘Mariaburg’.

9. Op 30 januari 2017 adviseert de districtsraad Ekeren het voorontwerp van RUP ‘Mariaburg’ gunstig met voorwaarden.

10. Op 9 februari 2017 wordt een plenaire vergadering gehouden omtrent een voorontwerp van RUP ‘Mariaburg’.

11. Op 23 mei 2017 beslist de dienst Milieueffectrapportage van het Vlaamse Gewest dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-milieueffectrapport niet nodig is.

12. Op 26 juni 2017 stelt de gemeenteraad het ontwerp van RUP ‘Mariaburg’ voorlopig vast. Het ontworpen RUP heeft onder meer als doel om de bouwmogelijkheden af te stemmen op het waardevolle groene karakter van het plangebied en om langs de Kapelsesteenweg de kleinhandelszaken en residentiële functies een duidelijke plaats te geven.

Krachtens het ontworpen RUP ligt verzoeksters terrein in een “zone voor wonen - woonpark (Wo2)” (artikel 2) met als overdruk “inbreidingsgebieden” (artikel 10).

13. Tijdens het van 10 juli tot 7 september 2017 over het ontwerp van RUP gehouden openbaar onderzoek worden zes bezwaarschriften ingediend, waaronder een van de verzoekende partij.

14. In haar zitting van 8 november 2017 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Antwerpen (hierna: Gecoro) de ingediende bezwaarschriften en brengt zij een advies uit.

15. Bij besluit van 26 februari 2018 stelt de gemeenteraad van de stad Antwerpen het RUP ‘Mariaburg’ definitief vast. Dit is het bestreden besluit, waarvan melding wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 3 mei 2018.

Verzoeksters terrein wordt door het definitief vastgestelde RUP herbestemd tot “zone voor wonen - woonpark (Wo2)” (artikel 2) met als overdruk “inbreidingsgebieden” (artikel 10).

IV. Onderzoek van het enige middel

Het aangevoerde middel

16.1. Het enig middel is genomen uit de schending van de artikelen 1.1.4 en 2.1.2, § 2, “*juncto* artikel 2.2.13 § 2”, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) evenals van het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

16.2. De verzoekende partij betoogt dat het bestreden RUP haar terrein herbestemt op basis van feitelijk foute gegevens en dat het RUP dit terrein zonder enige verantwoording verschillend behandelt ten opzichte van andere percelen die in dezelfde feitelijke situatie verkeren en daarbij indruist tegen de richtinggevende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (hierna: het PRS).

Volgens de verzoekende partij is het bestreden RUP bedoeld om verlinting langs de Kapelsesteenweg tegen te gaan en om bestaande groene accenten door te trekken. Het is echter onjuist dat het bouwblok waarbinnen verzoeksters terrein gelegen is een groene overgang zou vormen tussen het park Hof De Bist en het groene woonpark van Brasschaat.

De verzoekende partij stelt dat het terrein van de supermarkt Delhaize (hierna: het supermarkterrein) zich in identiek dezelfde feitelijke toestand als verzoeksters terrein bevindt. Ook het supermarkterrein is immers omzoomd door bewoning en gelegen tussen twee duidelijk zichtbare groengebieden. Toch wordt het supermarkterrein door het bestreden RUP niet aanzien als een overgangsgebied tussen groene zones, maar tot zone voor detailhandel herbestemd. Er werd niet onderzocht of het supermarkterrein in aanmerking komt om te worden herbestemd als inbreidingsgebied. Zodoende worden twee volstrekt gelijkaardige gevallen zonder enige verantwoording verschillend behandeld.

16.3. De verzoekende partij vervolgt dat er sprake is van een tegenstrijdige motivering omdat het RUP overgangsmaatregelen voorstelt om in de inbreidingsgebieden de bestaande bedrijvigheid te behouden onder letterlijk dezelfde motivering die aangewend wordt om de bestaande bedrijvigheid ten noorden van de Kapelsesteenweg te behouden en te faciliteren. Verder stelt de verzoekende partij vast dat de overdruk voor detailhandel loopt vanaf het noordelijke deel van het projectgebied over de gehele lengte van de Kapelsesteenweg, maar stopt ter hoogte van haar perceel. Zij houdt voor dat haar tuincentrum naadloos aansluit bij de overige handelszaken aan de Kapelsesteenweg. Alle commerciële voorzieningen die aan de Kapelsesteenweg gelegen zijn, kunnen derhalve zonder enig probleem behouden worden, met uitzondering van het tuincentrum van de verzoekende partij.

Met betrekking tot de doelstelling om verlinting langsheen de Kapelsesteenweg tegen te gaan, merkt de verzoekende partij op dat deze verlinting reeds een voltooid feit is en dat het voor haar een raadsel is op welke manier het toestaan van een residentiële ontwikkeling – en zelfs een residentieel inbreidingsproject – op deze plaats de verlinting van de Kapelsesteenweg zou kunnen tegengaan.

Volgens de verzoekende partij druist het bestreden RUP lijnrecht in tegen de richtinggevende bepalingen van het PRS waarin is bepaald dat in de Antwerpse gordel de uitbreiding van de bebouwing moet worden tegengaan en het groen moet worden versterkt. Er kan dus geenszins worden aangenomen dat het PRS een residentiële inbreiding binnen deze gordel wenselijk zou achten.

16.4. De verzoekende partij vervolgt dat het bestreden RUP een kennelijk onevenwicht doorvoert tussen haar private belangen en het algemeen belang en geen spoor bevat van enige belangenafweging. Zij houdt voor dat haar private belang in dit geval erg groot is en het algemeen belang zeer gering. Het doel dat in het RUP vooropgesteld wordt om deze herbestemming door te voeren, wordt geenszins bereikt door de voorschriften die voor verzoeksters terrein gelden. Er zal nog steeds sprake zijn van een volgebouwd perceel dat geenszins groener is, op geen enkele manier een oplossing zal bieden voor de verlinting van de

Kapelsesteenweg en geenszins zal zorgen voor een beter onderscheid tussen de kernen van Mariaburg en Donk. Van enig evenwicht tussen het algemeen belang van de verwerende partij en het private belang van de verzoekende partij is derhalve geen sprake, hetgeen niet strookt met de vereisten van artikel 1.1.4 VCRO.

17.1. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat het – anders dan de Gecoro heeft aangenomen – niet relevant is dat het supermarkterrein en verzoeksters terrein vóór het bestreden RUP van bestemming verschilden, aangezien de huidige bestemming het voorwerp van het bestreden RUP uitmaakt.

17.2. De verzoekende partij voegt er in haar memorie van wederantwoord aan toe dat de Gecoro door te stellen dat uitbreidingen of ingrijpende verbouwing van verzoeksters tuinbedrijf niet meer vergunbaar zouden zijn, vooruitgelopen is op de opportuniteitsbeoordeling van de vergunningverlenende overheid. Verder impliceert het feit dat het bestreden RUP overgangsmaatregelen bevat niet automatisch dat de voorschriften aanvaardbaar zouden zijn en dat dit RUP zou steunen op een gedegen afweging van de belangen van de verzoekende partij.

18. In haar laatste memorie stelt de verzoekende partij dat zij met de kritiek op het advies van de Gecoro in haar memorie van wederantwoord niet meer heeft gedaan dan repliceren op de memorie van antwoord van de verwerende partij.

Tot slot is er volgens de verzoekende partij visueel geen enkel verschil tussen een commerciële verlinting en een residentiële verlinting.

Beoordeling

19.1. De beoordeling van opportuniteitskritiek behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State, die een wettigheidsrechter is. In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de plannende overheid, die bij het vaststellen van een ruimtelijk

uitvoeringsplan beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid. De Raad van State is als rechter van de wettigheid wel bevoegd om, desgevraagd, na te gaan of de plannende overheid is uitgegaan van werkelijk bestaande en relevante feitelijke gegevens die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Bij het vaststellen van bestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen is de overheid er niet toe gehouden de op dat ogenblik bestaande toestand in het plan te bevestigen en te bekrachtigen. De plannen zijn namelijk toekomstgericht en kunnen stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die afwijken van de bestaande toestand. Indien de overheid bij haar planologisch beleid geen wijzigingen zou mogen aanbrengen in de bestemmingen van particuliere eigendommen en de definitief gevestigde individuele rechtssituaties en rechtsverhoudingen volledig zou dienen te vrijwaren, zou het haar onmogelijk zijn enig beleid ter zake te voeren.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is reglementair van aard en bestuurshandelingen van reglementaire aard kunnen te allen tijde onder de decretaal bepaalde voorwaarden worden opgeheven of gewijzigd. Bestemmingsvoorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan scheppen geen verworven rechten voor de betrokken eigenaars naar de toekomst toe. De verzoekende partij kon er derhalve niet wettig op vertrouwen dat de op haar toepasselijke planvoorschriften in de toekomst ongewijzigd behouden zouden blijven.

19.2. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden als in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet die beweerde schending in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

19.3. 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.”

Uit de voormelde beginselbepaling volgt dat de diverse binnen artikel 1.1.4 VCRO bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig en gelijktijdig tegen mekaar moeten worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De Raad van State oefent hierop een wettigheidstoets uit, maar het staat aan de plannende overheid de nodige beleidskeuzes te maken. Het komt een verzoekende partij, die artikel 1.1.4 VCRO geschonden acht, toe om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

20.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoeksters terrein gelegen is tussen de historische kern van Mariaburg in het noorden en de historische kern van Donk in het zuiden.

Verder ligt ten westen van dit terrein het park Hof De Bist.

20.2. Ten oosten van verzoeksters terrein – dat door het gewestplan tot woongebied is bestemd – bevindt zich aan de overzijde van de Kapelsesteenweg een woonpark, waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. In het verzoekschrift wordt dit woonpark omschreven als “het groene woonpark van Brasschaat”.

Ten oosten van het supermarkterrein – dat krachtens het gewestplan gelegen is in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen – bevindt zich aan de overzijde van de Kapelsesteenweg een woongebied.

21. Anders dan de verzoekende partij laat uitschijnen, heeft de verwerende partij niet aangenomen dat verzoeksters terrein reeds een “groene

overgang” tussen het park Hof De Bist en het woonpark van Brasschaat zou zijn. Het blijkt immers dat het creëren van dergelijke “groene overgang” op verzoeksters terrein de toekomstvisie is van het bestreden RUP. Met de woorden van de toelichtingsnota bij dit RUP, beoogt de herbestemming tot woonpark “groen in de private tuinen” te ontwikkelen en aldus het groene karakter te stimuleren.

De verzoekende partij gaat er aan voorbij dat – anders dan de inrichting van een woonpark – de inrichting van een commerciële zone, zoals een zone voor detailhandel, niet gepaard gaat met de ontwikkeling van tuinen.

22.1. Reeds in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift heeft de verzoekende partij er zich over beklagd dat haar terrein ongelijk behandeld wordt ten opzichte van het supermarkterrein.

De Gecoro heeft dit bezwaar als volgt weerlegd:

“Van een schending van het gelijkheidsbeginsel is pas sprake wanneer in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk worden behandeld zonder dat voor deze ongelijke behandeling een redelijke en objectieve verantwoording bestaat. Het perceel van bezwaarindiener en [het supermarkterrein] kunnen in de eerste plaats niet als in feite en in rechte gelijk worden beschouwd. Tussen het perceel van de bezwaarindiener en [het supermarkterrein], zijn er een aantal belangrijke verschillen die ertoe leiden dat het perceel van de bezwaarindiener in het ontwerp RUP op een andere manier wordt behandeld en bestemd, waaronder:

- Het perceel van bezwaarindiener is volgens het gewestplan (KB 3/10/1979) gelegen in woongebied. [Het supermarkterrein] maakt volgens het gewestplan deel uit van een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het RUP is een verfijning van het gewestplan en legt bijkomend voorwaarden op voor de ontwikkeling van de betrokken percelen.
- Het perceel van bezwaarindiener wordt in de woningprogrammatiekaart van het s-RSA aangeduid als te ontwikkelen volgens de regels van de poreuze stad in combinatie met de aanduiding als gebied onder breed management. [Het supermarkterrein] is enkel opgenomen in het gebied ‘onder breed management’ [...]. Het RUP geeft uitvoering aan het s-RSA.

- Het perceel van de bezwaarindiener is gelegen langs de steenweg tussen de handelskernen Donk en Sint-Mariaburg. Zowel vanuit het s-RSA als in de afbakening van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Afbakening grootstedelijk Gebied Antwerpen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 19 juni 2009, geldt dat voor kleinhandelslinten en -concentraties die structuurloos gegroeid zijn langs verkeerswegen een

ruimtelijke herstructurering via inrichting van essentieel belang is. [Het supermarkterrein] maakt geen deel uit van dit handelslint, maar is onderdeel van een KMO-zone. Het woongebied rondom deze KMO-zone is voornamelijk residentieel ingevuld. Er gaat derhalve geen bijkomende commercialiseringsdruk uit vanuit de KMO-zone.

De feitelijke en juridische toestand waarin bezwaarindieners zich bevindt verschilt dan ook wezenlijk van de feitelijke en juridische toestand van de Delhaize. Van een schending van het gelijkheidsbeginsel is geen sprake.

- Een verschil in behandeling is daarenboven ten allen tijde mogelijk voor zover dit objectief en redelijk wordt gemotiveerd. In ieder geval wordt in het RUP het verschil in behandeling afdoende gemotiveerd, namelijk het tegengaan van de verlating van de Kapelsesteenweg. Door het voorzien van een inbreidingsproject ter hoogte van de percelen van bezwaarindieners, wordt het handelslint tussen de verschillende handelskernen onderbroken. Tevens heeft het inbreidingsproject ter hoogte van het perceel van bezwaarindieners een bijkomende vergroening van de omgeving tot gevolg. Door de lage woningdichtheid zal er namelijk meer doorgroening zijn dan thans het geval is. Beide aspecten komen aan bod in de toelichtingsnota en volgen uit het s-RSA.

Deze redenen zijn objectief, want ingegeven vanuit een objectief streven naar een betere ruimtelijke ordening, en zijn voldoende daadkrachtig om het verschil in behandeling te verantwoorden, voor zover al sprake zou zijn van een gelijkaardige situatie.”

Verder is in de toelichtingsnota bij het bestreden RUP uiteengezet dat de commerciële functie op het supermarkterrein verschilt van de grootschalige en verkeersaantrekkende functie op verzoeksters terrein, die een groot deel van het bouwblok inneemt.

22.2. In het verzoekschrift is nagelaten om de in het vorige randnummer aangehaalde elementen bij het enige middel te betrekken. Aldus is dit middel niet deugdelijk geadstrueerd.

Daargelaten de tijdigheid ervan, overtuigt het in de memorie van wederantwoord aangehaalde argument (randnr. 17.1) niet, daar de hiervoor aangehaalde feitelijke gegevens (randnr. 20.2) impliceren dat verzoeksters terrein en het supermarkterrein zich op het ogenblik van het vaststellen van het bestreden RUP in rechte niet in dezelfde situatie bevonden.

22.3. Het blijkt dat het bestreden RUP “groen in de private tuinen” wil ontwikkelen en het bestaande tussen de historische kernen van Mariaburg en Donk doorlopende “handelslint” ter hoogte van verzoeksters terrein wil onderbreken

door onder meer dit terrein tot woonpark te herbestemmen. Het is dus onterecht dat de verzoekende partij er van uitgaat dat het louter de bedoeling van het bestreden RUP zou zijn om “de” verlinting tegen te gaan.

De werkelijke doelstellingen van het bestreden RUP zijn de versterking van het groen en de herlocalisatie van de handel naar de historische kernen. De Gecoro heeft dit als volgt toegelicht:

“In het overgangsgebied tussen de kernen Sint-Mariaburg en Donk is de groene landschapsgordel rond de stad nog duidelijk aanwezig. Vooral op het grondgebied van Brasschaat wordt een ‘groene wand’ langs de Kapelsesteenweg ervaren. Heel het achterliggend gebied in Brasschaat is woonpark. Op het grondgebied van Ekeren vormen het park Hof De Bist, alsook het bouwblok tussen de Marcel de Backerstraat en de Veltwijcklaan ‘groene kamers’ (cfr s-RSA). Het woonpark op het grondgebied van Brasschaat en het park Hof De Bist zijn restanten van de oorspronkelijke groenstructuur. In het RUP wordt de kwaliteit van de groene kamers erkend en waar mogelijk versterkt. Het herstel van de Antwerpse landschapsgordel houdt een waardering voor de natuurlijke waarde in en biedt de mogelijkheid een groene corridor tussen de onderdelen van de gordel te realiseren. Door het beperken van de bebouwingsmogelijkheden, de nadruk op het behoud en de realisatie van groen en het tegengaan van het dichtbouwen van de straatwand, wordt de link gerealiseerd en ontstaat een meerwaarde voor de beeldkwaliteit langs de Kapelsesteenweg.

- Eén van de doelstellingen van het s-RSA en het RUP is om binnen het plangebied de handelszaken en residentiële functies een duidelijke plaats te geven en zo de verlinting van de steenweg tegen te gaan. Langs de Kapelsesteenweg ontwikkelden zich historisch enkele duidelijke handelskernen aansluitend op de woonkernen, met name de kernen ‘Sint-Mariaburg’ en ‘Donk’. Deze kernen zijn de laatste decennia gegroeid langs de steenweg en ook tussen de kernen vestigden zich kleinhandelszaken. Er vestigden zich eveneens enkele grootschalige handelszaken in de zone tussen de historische kernen, waaronder de handelszaak van de bezwaarindiener. Binnen de plancontour van het RUP worden handelszaken geconcentreerd in het historisch gegroeid handelsgebied in het noordelijk deel van de Kapelsesteenweg. Er wordt gekozen om het ‘centrum’ van de kern opnieuw te creëren op de historische plek waar deze ooit gesitueerd was. Het zuidelijke deel is voorbehouden voor residentiële functies. Het gebied vormt zo een residentiële zone tussen het handelscentrum van Sint-Mariaburg en het zuidelijker gelegen Donk.

- De inrichtingsprincipes voor de Overdruk – inbreidingsgebieden bieden voldoende garanties voor een kwaliteitsvolle residentiële ontwikkeling in een groen kader. Er wordt onder andere een maximaal van 15 woningen per hectare vooropgesteld en de groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,6 gemeten over de bruto-oppervlakte van het betreffende inbreidingsgebied.

- Ook de gemeente Brasschaat streeft dezelfde doelstellingen na. Zowel in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brasschaat (29/09/2005), het BPA

nr 42 Bisschoppenhof (10/01/1977) en BPA nr 3 Katerheidemolen (7/2/1991) streeft de gemeente Brasschaat aan de overzijde van de Kapelsesteenweg naar een centralisatie van commerciële functies en het uitsluitend toestaan van de woonfunctie tussen de kernen langs de Kapelsesteenweg. Aan de overzijde van het perceel van de bezwaarindiener zijn enkel eengezinswoningen met voortuinstrook toegelaten langs de Kapelsesteenweg. [...]

Door het voorzien van een inbreidingsproject ter hoogte van de percelen van bezwaarindiener, wordt het handelslint tussen de verschillende handelskernen onderbroken. Tevens heeft het inbreidingsproject ter hoogte van het perceel van bezwaarindiener een bijkomende vergroening van de omgeving tot gevolg. Door de lage woningdichtheid zal er namelijk meer doorgroening zijn dan thans het geval is. Beide aspecten komen aan bod in de toelichtingsnota en volgen uit het s-RSA.”

22.4. Dat de door het bestreden RUP nagestreefde doelstellingen zouden passen in een “zeer gering” algemeen belang is een opportuniteitsbedenking van de verzoekende partij die niet tot de vernietiging van het bestreden RUP kan leiden.

In het licht van de laatstgenoemde doelstellingen leidt het enkele feit dat, enerzijds, geen volume-uitbreidingen of functiewijzigingen worden toegelaten voor de bedrijvigheid van de verzoekende partij en dat, anderzijds, het supermarkterrein wordt herbestemd tot een zone voor detailhandel, niet tot enige tegenstrijdigheid in de motivering.

23. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de herbestemming van haar terrein tot woonpark geen adequaat middel zou zijn om de meergenoemde doelstellingen te bewerkstelligen, al was het maar omdat zij er aan voorbijgaat dat er in een zone voor detailhandel in de regel meer bebouwing en verharding en minder groen voorkomt dan in een woonpark waarin de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Om dezelfde reden blijkt uit hetgeen de verzoekende partij aanvoert niet dat het bestreden RUP zou afwijken van het PRS, waarvan de richtinggevende bepalingen streven naar een inperking van de bebouwing en de stimulering van het groen.

24. Terecht wijst de verwerende partij er op dat zij rekening heeft gehouden met het belang van de verzoekende partij door volgende overgangsmaatregelen uit te werken:

“1.4 Overgangsmaatregelen

[...]

Op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP bestaande vergunde of vergund geachte functies, die niet met de bestemmingsvoorschriften van het RUP Mariaburg overeenstemmen, mogen behouden blijven bij verbouwingswerken zonder uitbreiding van het bouwvolume of bruto-vloeroppervlakte. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn toegelaten.

Bij nieuwbouw, vernieuwbouw en verbouwingswerken met een uitbreiding van bouwvolume of bruto-vloeroppervlakte moet men de voorschriften van de bestemmingszone respecteren. Ook bij een functieverandering moeten de voorschriften van het RUP Mariaburg gevolgd worden.”

Het advies van de Gecoro bevat volgende overwegingen over het commerciële belang van de verzoekende partij:

“Het tuincentrum is een bestaande vergunde functie die niet met de bestemmingsvoorschriften van het [bestreden RUP] overeenstemt. De overgangsmaatregelen [stellen] dat de huidige functie, in dit geval detailhandel, wel behouden mag blijven en dat verbouwingswerken zonder uitbreiding van het bouwvolume of bruto-vloeroppervlakte ook toelaatbaar zijn. Pas bij functiewijziging of volume-uitbreiding dient te worden voldaan aan de hoofdbestemming van het RUP. Dit garandeert voldoende commerciële toekomstmogelijkheden voor de bezwaarindiener en is geenszins kennelijk onredelijk”.

De verzoekende partij toont de onjuistheid van de laatstgenoemde overwegingen niet aan, ook niet met het in de memorie van wederantwoord (randnr. 17.2) aangehaalde argument dat uit de overgangsmaatregelen “niet automatisch” de wettigheid van het bestreden RUP volgt.

25. Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de in dat RUP gemaakte keuzes de grenzen van de redelijkheid te buiten zouden gaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins schenden.

Aan de voorgaande vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het enkele feit dat de Gecoro – in antwoord op het bezwaarschrift van verzoekende partij – overwogen heeft dat uitbreidingen of ingrijpende verbouwingen van verzoeksters tuinbedrijf reeds binnen de gewestplanbestemming woongebied niet meer vergunbaar zijn.

26. Het enige middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig februari tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust