

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 263.816 van 30 juni 2025
in de zaak A. 240.068/X-18.473**

In zake : 1. S.D.
 2. H.H.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marleen Ryelandt
 kantoor houdend te 8200 Brugge
 Gistelsesteenweg 472
 bij wie woonplaats wordt gekozen

 tegen :

 de STAD BRUGGE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Steve Ronse en Guillaume Vyncke
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Beneluxpark 27B
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenskomende partij :

 F.D.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Pieter-Jan Defoort en Frederick Hallein
 kantoor houdend te 8020 Oostkamp
 Hertsbergsestraat 4
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 september 2023, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Brugge van 30 mei 2023 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Woonparken’, voor wat “het deel Woonpark De Linde” betreft.

II. Verloop van de rechtspleging

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

F.D. heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 juni 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen Ryelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Elliott Missault, die *loco* advocaten Steve Ronse en Guillaume Vyncke verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

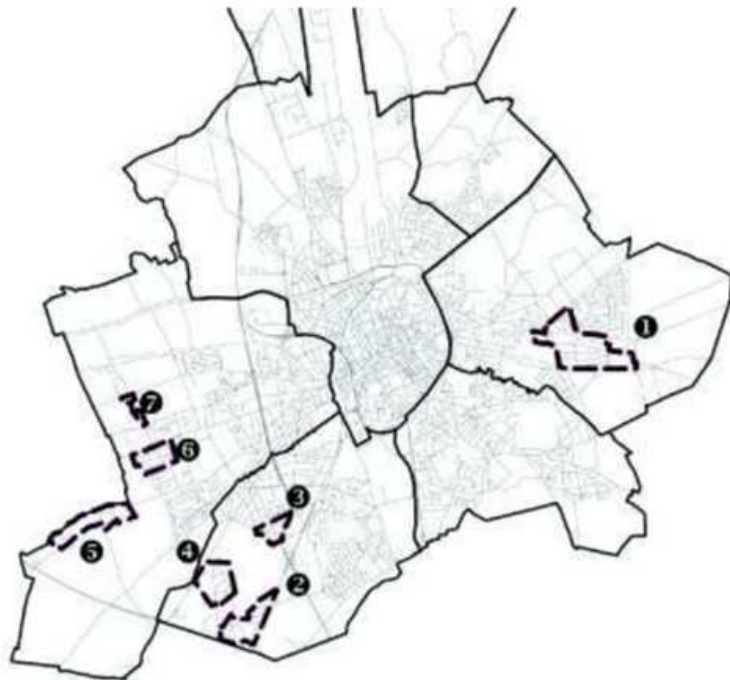
Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. De stad Brugge wenst voor zeven woonparkgebieden op haar grondgebied een gemeentelijk planinitiatief te nemen. Deze gebieden hebben overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust de bestemming woonpark.

Het betreft de woonparkgebieden in de deelgemeenten Sint-Kruis (woonpark (1) De Linde), Sint-Michiels (woonparken (2) Koning Albert I-laan, (3) Vogelzang en (4) Tillegem) en Sint-Andries (woonparken (5) Doornstraat, (6) Bremlaan en (7) Grote Moerstraat):



Met het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Woonparken’ (hierna: het gemeentelijk RUP) ligt de bedoeling voor een juridisch kader te bieden voor het in de woonparkgebieden te voeren ruimtelijk beleid, en daarbij onder meer het groene karakter ervan te consolideren.

3.2. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge keurt op 16 september 2019 de startnota voor het voorgenomen gemeentelijk RUP goed. Van 6 november 2019 tot en met 6 januari 2020 vindt over deze nota een publieke raadpleging plaats. Op 21 september 2020 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge de scopingnota goed, die in november 2020 wordt aangepast.

3.3. Op basis van een screeningsnota beslist het team Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid (hierna: het team-Mer) op 19 november 2020 dat voor het voorgenomen gemeentelijk RUP geen planmilieueffectrapport (plan-MER) moet opgesteld worden.

3.4. Op 5 oktober 2021 vindt een plenaire vergadering over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP plaats.

3.5. Op 28 maart 2022 stelt de gemeenteraad van de stad Brugge het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

3.6. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 april tot 9 juni 2022 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP wordt gehouden, worden twintig bezwaarschriften ingediend.

3.7. Op 13 juli 2022 verleent de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Brugge (hierna: de Gecoro) een advies over het plandossier.

3.8. Op 28 november 2022 stelt de gemeenteraad van de stad Brugge het ontwerp van het gemeentelijk RUP opnieuw voorlopig vast.

3.9. Van 19 december 2022 tot 16 februari 2023 vindt een tweede openbaar onderzoek over het ontwerp van het gemeentelijk RUP plaats, tijdens hetwelk 29 bezwaarschriften worden ingediend.

3.10. Op 8 maart 2023 verleent de Gecoro opnieuw een advies over het plandossier.

3.11. Met het bestreden besluit van 30 mei 2023 stelt de gemeenteraad van de stad Brugge het gemeentelijk RUP definitief vast.

3.12.1. De percelen van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij situeren zich in het deelgebied 1. ‘Woonpark De Linde’. De tussenkomende partij is aldaar uitbater van het aan de Maalse Steenweg te Brugge gelegen hotel/restaurant-annex feestzaal “Lodewijk van Male”, met bijbehorende parktuin. De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van de inrichting van de tussenkomende partij. De percelen van de verzoekende partijen en de inrichting van de tussenkomende partij hadden voorheen, overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust, de bestemming woonpark.

Op 27 augustus 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een milieuvergunning (klasse 2) voor de verdere exploitatie van de inrichting van de tussenkomende partij. Omdat de geldigheidsduur van die milieuvergunning na twintig jaar verstrijkt, wordt voor de verdere uitbating een klasse 3 melding gedaan, waarvan het stadsbestuur van Brugge op 17 mei 2021 akte neemt. Op vordering van onder anderen eerste verzoeker wordt die beslissing tot aktename door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) vernietigd met het arrest nr. RvVb-A-2122-0922 van 30 juni 2022. Een nieuwe beslissing tot aktename van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 12 juli 2022, wordt door onder anderen de verzoekende partijen met een annulatieprocedure voor de RvVb bestreden. Met zijn arrest nr. RvVb-A-2324-0645 van 18 april 2024 verwerpt de RvVb dat beroep.

3.12.2. Het grafisch plan van het deelgebied 1. ‘Woonpark De Linde’, met bijhorende legende, is het volgende:



3.12.3. De percelen van de verzoekende partijen worden ingevolge het deelplan 1. 'Woonpark De Linde' van het gemeentelijk RUP bestemd tot 'Zone voor wonen'. De inrichting van de tussenkomende partij ligt in de 'Projectzone kasteel Lodewijk van Male'. De parktuin ligt in dezelfde projectzone, maar met een overdruk 'verbod constructies'. Dwars door de parktuin bevindt zich nog een 'Overdruk zone voor waterloop en 5 m buffer (Maleleie)'.

3.13.1. De stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van artikel I.3 'Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male' luiden:

“• Park

- Horeca (restaurant, hotel, feestzaal met uitsluiting van dancing en lunaparken) incl. dienstwoning

In nabestemming zijn de algemene bestemmingen van het RUP Woonparken van toepassing. Bij een *de facto* stopzetting van de bestaande functie zijn de algemene voorschriften en de voorschriften van Art. I.1 van toepassing

Overlast genererende functies dienen ten allen tijde te worden geweerd.”

In de toelichting bij deze stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften wordt gesteld:

“Het bestaande, vergunde hotel-restaurant-feestzaal kan behouden blijven en verdergezet worden. Bij een *de facto* stopzetting van de bestaande functie zijn de algemene voorschriften en de voorschriften van Art. I.1 van toepassing

Overlast genererende functies: functies die niet verzoenbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving, zoals bv. een fuifzaal waarbij de nadruk ligt op (muziek)evenementen voor jongeren die tegen betaling toegang krijgen en waar enkel drank en geen eten geserveerd wordt.

Er wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 VCRO.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Voor wat betreft de geluidshinder wordt verwezen naar de milieukwaliteitsnormen/richtwaarden opgenomen in Vlarem II. De haalbaarheid naar mobiliteit moet worden aangetoond met een mobiliteitsnota (zie 0.13).”

3.13.2. De stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van artikel I.3 ‘Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male’ luiden:

“Plaatsing van de gebouwen en constructies

Bouwvorm:

- bouwen in halfopen of open orde zijn toegelaten.

Inplanting voorgevel:

- De inplanting van nieuwe volumes wordt bepaald door de VTA behalve voor de afstand tot de Maalse Steenweg (N9)), hier moet minimaal 10 m worden aangehouden tot de rooilijn.
- Er is een 10 m brede bouwvrije strook ten opzichte van Maalse Steenweg.

Deze zone kan worden ingenomen als groene parking. Het groen dient maximaal in stand gehouden en/of heraangeplant te worden als groeninkleding van betreffende invalsweg.

Inplanting achtergevel:

- Afstand tot achterliggende zonegrens minimaal 10 meter

Inplanting:

- 45° regel

Bouwdiepte hoofdgebouw:

- De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingsoppervlakte wordt gerespecteerd en de inplanting tot de grenzen.

Terreinbezetting – bebouwingspercentage

- Maximaal 15% bebouwingspercentage, incl. bijgebouwen. Deze 15% kan enkel worden berekend op de oppervlakte van de zone die effectief kan worden bebouwd. Dit is de zone met volgende aanduiding:



- Minimaal 80% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven

In de aangeduide zone zijn alle constructies verboden, met uitzondering van:



- Bij de bestaande, vergunde bebouwing kan behouden en verbouwd worden;
- Enkel de strikt noodzakelijke verharding om het bestaande gebouw te betreden zijn toegelaten;
- Kleinschalig parkmeubilair (zitbanken, verlichting, speeltoestellen, e.d.);
- Overlast genererende functies dienen ten allen tijde te worden geweerd.”

In de toelichting bij deze stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften wordt gesteld:

“De aanvrager maakt hiertoe een informatieve inrichtingsstudie en bijhorende nota op en maakt deze voldoende uitgebreid, ten einde aan te tonen dat aan de vooropgestelde kwaliteitscriteria wordt voldaan. Zie artikel ‘0.12 Inrichtingsstudie’.

De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een parkeerterrein wordt in sterke mate bepaald door zijn groenstructuur. In het woonpark moet de parking ‘opgaan’ in de landschappelijke context door aanplanting van bomen, hagen en/of beplanting. De bodem waarop deze parking wordt aangelegd is specifiek aangepast en scoort hoger dan een klassieke wegenisopbouw op het vlak van water- en worteldoorlatendheid en heeft daarenboven een groen, esthetisch uitzicht.

Een groene bodem draagt enerzijds bij aan de ecologische en duurzaamheidswaarde van de parking (door de infiltratie van regenwater

en herstel van de natuurlijke bodemfuncties) alsook aan de esthetisch waarde en beleving van de parking.

De parkeervakken worden ingevuld met gras en niet met grind of een ander inert materiaal.

Door een versteviging te voorzien d.m.v. grasbetontegels, steenslag (verhard gazon) of andere wordt er een groene bodem aangelegd die natuurlijk ogend is en die voorziet in de nodige stevigheid/verharding die wenselijk is voor het terrein en zijn functie. Het gebruik van kunststof bijvoorbeeld wordt niet toegelaten; het afbreken in (micro)deeltjes draagt op termijn bij tot een vervuilde bodem.

Voordelen van een 'groene parking':

- Niet waterdicht en natuurlijke infiltratie van het regenwater
- Thermische regulering (strijd tegen het hitte-eilandeffect)
- Waterregulering (herbevoorrading van de waterhoudende lagen)
- Bescherming van de biodiversiteit in een stedelijke omgeving
- Terug meer groen in de stedelijke omgeving voor een betere leefomgeving

Een groene parking kan een gecombineerd of dubbel gebruik kennen. Bij meervoudig gebruik wordt een parkeerplaats ook voor andere doeleinden dan parkeren gebruikt. Bv aan een schoolomgeving zodat de ruimte niet alleen een functie heeft als parking.

De aanwezigheid van paden en verhardingen in woonparkgebied heeft ongeacht zijn materialisatie en uitvoering altijd een invloed op zijn omgeving. Het is dan ook van belang te vermijden dat paden, wegen en verharding binnen woonparkgebied overgedimensioneerd worden. De totale verhardingsoppervlakte moet dan ook tot het strikte minimum en noodzakelijke beperkt worden.

Door het opnemen van een maximale bebouwingspercentage van 15%, inclusief bijgebouwen komt het er op neer dat er binnen deze zone geen bijkomende volumes kunnen worden vergund.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies gehandhaafd blijft. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften en aan onderstaande:

- Contextuele inpassing van de bebouwing op de site in de omgeving: om dit aan te tonen dient de aanvrager duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies en de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen, met aandacht voor de privacy van de omwonenden.
- Verenigbaarheid met de omliggende functies: de voorziene functies of activiteiten dienen te beantwoorden aan het principe van verenigbaarheid met de omliggende functies.
- Kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde delen, specifiek voor wat betreft ambachten, handel, horeca of diensten. De aanvrager zal een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, de groeninrichting en de plaatsing van eventuele opslag buiten.

De aanvrager maakt hiertoe een informatieve inrichtingsstudie en bijhorende nota op en maakt deze voldoende uitgebreid, ten einde aan te tonen dat aan de vooropgestelde kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Overlast genererende functies: functies die niet verzoenbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving, zoals bv. een fuifzaal waarbij de nadruk ligt op (muziek)evenementen voor jongeren die tegen betaling toegang krijgen en waar enkel drank en geen eten geserveerd wordt.

Er wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 VCRO.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Voor wat betreft de geluidshinder wordt verwezen naar de milieukwaliteitsnormen/richtwaarden opgenomen in Vlarem II. De haalbaarheid naar mobiliteit moet worden aangetoond met een mobiliteitsnota (zie 0.13).”

3.13.3. Artikel 0.12 ‘inrichtingsstudie’ van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP bepaalt:

“Inrichtingsstudie

Een aanvraag voor een [o]mgevingsvergunning of een informatievraag voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, moet een inrichtingsstudie bevatten.

Deze inrichtingsstudie is nodig bij plek specifieke projecten.

Bij het samenvoegen van verschillende percelen gelegen in verschillende bestemmingszones is het toegelaten om aan te sluiten op aanpalende volumes om tot een kwalitatief en aansluitend geheel te komen, mits evenwel architecturaal verantwoord en kaderend in een totaalproject en na opmaak en goedkeuren van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone.

Na de opmaak en goedkeuring van een inrichtingsstudie kan bij uitwerking van een architecturaal ontwerp tijdens de procedure van aanvraag tot omgevingsvergunning dan gemotiveerd een afwijking worden aangevraagd zoals de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1. dit onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel in te richten openbaar onderzoek, de nodige in te winnen adviezen en de beoordeling op basis van de goede ruimtelijke ordening.

In een [i]nrichtingsstudie moet minstens aandacht zijn voor:

- een zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte
- een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone.

- een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte
- een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte
- veiligheid, sociale controle
- minimale hinder t.a.v. de omgeving
- kindvriendelijkheid door speelruimte en/of spelprikkels en een veilige en kindvriendelijke aansluiting op de omgeving te voorzien
- visuele relaties (architectuur, landschap)
- een kwalitatieve integratie van de verschillende verkeersstromen
- een efficiënt en zuinig ruimtegebruik voor de nodige parkeervoorzieningen
- aanleg en inrichting van de vrij te houden groene ruimte in functie van harmonisch parkbeheer.”

In de toelichting bij deze stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld:

“De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Er kunnen afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.”

IV. Tussenkost

4. F.D., eigenaar van de site ‘Lodewijk Van Male’, heeft voordeel bij het bestreden gemeentelijk RUP. Zijn verzoek tot tussenkost dient dan ook te worden ingewilligd.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het eerste middel

5.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 ‘betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen’ (hierna: het inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de formelemotiveringswet), alsook van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5.2.1. In het *eerste middelonderdeel* zetten de verzoekende partijen uiteen dat uit de scopingnota blijkt dat het deelgebied 1. ‘Woonpark De Linde’ zo goed als volledig uit residentiële bebouwing bestaat, behalve de school en de Salons Lodewijk van Male, de enige horecazaak. Zij stellen tijdens het openbaar onderzoek bezwaar te hebben ingediend tegen de opname van de inrichting van de tussenkomende partij in het gemeentelijk RUP, en menen dat de Gecoro en de gemeenteraad van de stad Brugge hun bezwaar niet afdoend hebben weerlegd. Er wordt erkend dat er geluidshinder is, maar dat gegeven wordt ten onrechte doorgeschoven naar het vergunningsniveau. De omstandigheid dat de Gecoro de geluidshinder erkent, impliceert ook dat de feestzaal van de tussenkomende partij als zonevreemd moet worden beschouwd.

5.2.2. In het *tweede middelonderdeel* wordt de onverenigbaarheid van de inrichting van de tussenkomende partij met de bestemming woonpark verder aangekaart. De gemeenteraad heeft zich bij die onverenigbaarheid geen vragen gesteld, ofschoon het stadsbestuur eerder heeft aangegeven dat de inrichting niet in het woonparkgebied past en de tussenkomende partij zich reeds op de zonevreemde basisrechten van de VCRO heeft gesteund om een vergunning te

verkrijgen. De verzoekende partijen betogen dat het zwaartepunt van de feesten in de parktuin achter de gebouwen is gelegen, wat ook “het commerciële uithangbord” van het feestzalencomplex is. De omgeving is ecologisch waardevol en er vliegen vleermuizen. De gewestweg vóór de inrichting veroorzaakt weinig geluidshinder, en de parktuin waar de feesten plaatsvinden paalt aan residentiële bebouwing. De verzoekende partijen stellen reeds gelijk te hebben gekregen in een procedure voor de vrederechter. Het gegeven dat de gebouwen van de inrichting van de tussenkomende partij er al lang staan, geeft geen recht op het bekomen van een vergunning, zeker nu de activiteiten ter plaatse steeds verder werden uitgebouwd, met het “hoofdaccent” op het park- en buitengebeuren. De stad Brugge heeft op geen enkele wijze een afweging gemaakt met hun belangen als omwonenden in een stil, residentieel woonpark, die tijdens de week en in de weekends met ernstige geluidshinder worden geconfronteerd.

5.2.3. In het *derde middelonderdeel* wijzen de verzoekende partijen er nogmaals op dat het stadsbestuur van Brugge eerder reeds heeft geoordeeld dat de inrichting van de tussenkomende partij niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en zich de vraag heeft gesteld of de feestzaal wel in een woonpark thuishoort. De verzoekende partijen achten het gemeentelijk RUP op dit punt “totaal onredelijk”.

5.3. De verzoekende partijen noemen het in hun memorie van wederantwoord flagrant onzorgvuldig en onredelijk om een feestzaal te bestendigen waarvan geweten is dat ze veel hinder veroorzaakt. Kennelijk werd enkel rekening gehouden met de economische en financiële belangen van de inrichting van de tussenkomende partij, doch niet met hun gerechtvaardigde belangen als bewoners in een stil, residentieel woonpark, waar er elders geen hinderlijke inrichtingen aanwezig zijn. De verzoekende partijen betogen dat vooral de buitenactiviteiten hinder veroorzaken. Het blijft voor hen “een vraagteken” wat nog het doel is van het opleggen van een voorschrift van verbod op “overlast genererende functies”.

5.4. De verzoekende partijen betogen in hun laatste memorie dat “de inzet en het voorwerp van het annulatieberoep” wel degelijk “de onverenigbaarheid is van de inrichting [...] van de tussenkomende partij met de gewestplanbestemming woonparkgebied”. Zij menen voorts dat er geen afweging is gebeurd tussen de belangen van de omwonenden van het woonpark en de belangen van de tussenkomende partij. De bestendiging van de inrichting van de tussenkomende partij, die in belangrijke mate burenhinder veroorzaakt, is geen doordachte beleidskeuze. De verzoekende partijen stellen aan de hand van feiten aan te tonen dat de inrichting van de tussenkomende partij niet verenigbaar is met de bestemming woonpark, en zelfs ingaat tegen de motieven van het gemeentelijk RUP. In het kader van het gemeentelijk RUP is er op geen enkel ogenblik de vraag gesteld of er geen alternatieve locatie buiten het woonpark voor de inrichting van de tussenkomende partij mogelijk en wenselijk is. Uit de keuze voor een uitdoofscenario blijkt impliciet “dat de bestemming voor de projectzone op zich eigenlijk vreemd blijft aan het woonpark”.

Beoordeling

6. In zoverre het middel is afgeleid uit een schending van de formelemotiveringswet is het onontvankelijk. Deze wet vindt immers geen toepassing op het bestreden gemeentelijk RUP, dat reglementair van aard is.

Het inrichtingsbesluit is van toepassing op gewestplannen, niet op RUP's. In zoverre de schending van het inrichtingsbesluit door het gemeentelijk RUP wordt aangevoerd, is het middel evenzeer onontvankelijk.

7.1. Het betoog van de verzoekende partijen komt er in grote mate op neer dat de inrichting van de tussenkomende partij onverenigbaar zou zijn met de gewestplanbestemming woonparkgebied. Die kritiek gaat eraan voorbij dat het gemeentelijk RUP de inrichting van de tussenkomende partij onderbrengt in de “Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male”, met horeca (restaurant, hotel, feestzaal met uitsluiting van dancing en lunaparken) als toegelaten bestemming (zie randnummer 3.12.3). Met toepassing van artikel 7.4.5 VCRO vervangen de

voorschriften van het gemeentelijk RUP de voorschriften van de gewestplanbestemming parkgebied. De vraag naar de verenigbaarheid van de inrichting van de tussenkommende partij met de gewestplanbestemming woonparkgebied is niet relevant voor de wettigheid van het gemeentelijk RUP.

7.2. In dit verband wordt erop gewezen dat de plannende overheid er bij het vaststellen van een RUP niet toe gehouden is om de voorschriften van het gewestplan over te nemen, noch is zij ertoe gehouden om de inhoud van de nieuwe voorschriften louter af te stemmen op de vergunningspraktijk die er in het verleden ter plaatse is gevolgd. Er anders over oordelen, zou het voor de plannende overheid immers onmogelijk maken om een toekomstgericht planologisch beleid te voeren.

8. Opgemerkt zij voorts dat de beoordeling van opportunitetskritiek niet behoort 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 beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid. Wel is hij bevoegd om na te gaan of deze overheid op grond van juiste feitelijke gegevens in redelijkheid heeft kunnen beslissen.

9.1. Artikel 1.1.4 VCRO luidt:

“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.”

Zoals de Raad van State in zijn arrest Anckaert, nr. 214.329 van 30 juni 2011 in herinnering heeft gebracht, blijkt uit de wetsgeschiedenis dat deze bepaling het doel van het ruimtelijk ordeningsbeleid aangeeft, waarbij de duurzame ruimtelijke ordening centraal staat. Artikel 1.1.4 VCRO vereist dat de diverse

binnen deze bepaling bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De Raad van State oefent hierop een wettigheidstoets uit. Het komt aan 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.

9.2. Wat de aangevoerde schending van de beginselbepaling van artikel 1.1.4 VCRO, alsook het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel betreft, voldoen de verzoekende partijen niet aan de op hen rustende bewijslast. In zoverre de verzoekende partijen met hun kritiek opnieuw uitgaan van de onverenigbaarheid van de inrichting van de tussenkomende partij met de gewestplanbestemming woonparkgebied, zij herhaalt dat dit geen dienstig argument uitmaakt ter beoordeling van de wettigheid van het bestreden gemeentelijk RUP (randnummer 7.1).

10. De verzoekende partijen mogen het dan niet eens zijn met de bestemming die de plannende overheid voor de inrichting van de tussenkomende partij heeft voorzien, zij tonen daarmee nog niet aan dat die keuze de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn. In dit verband zij opgemerkt dat het niet verboden is om een plan vast te stellen dat gunstig is voor een welbepaalde inrichting, voor zover een en ander binnen het algemeen belang kadert. Het blijkt niet dat dit te dezen niet het geval zou zijn. Gelet op de door het gemeentelijk RUP voorziene beperkingen van de inrichting van de tussenkomende partij, inzonderheid het verbod om constructies in de parktuin op te richten, de verplichting om “overlast genererende functies” te allen tijde te weren, en een maximaal bebouwingspercentage van 15%, overtuigen de verzoekende partijen er niet van dat onvoldoende met hun belangen rekening zou zijn gehouden.

11.1. De bezwaren van de verzoekende partijen blijken ook op voldoende wijze door de Gecoro te zijn ontmoet. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de Gecoro zelf stelt dat de inrichting van de tussenkomende

partij niet eigen is aan een woonpark en zich de vraag stelt of zij verenigbaar is met een woonpark, is hun kritiek niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren, gezien het gestelde onder randnummer 7.1.

11.2. De kritiek van de verzoekende partijen, onder verwijzing naar het advies van de Gecoro, dat de plannende overheid “de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht en verenigbaarheid” doorschuift naar het “vergunningsniveau”, wordt niet bijgevalen. Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert immers niet dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij het beoordelen van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Daarenboven vereisen de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 0.12 van het gemeentelijk RUP dat bij een aanvraag tot omgevingsvergunning een inrichtingsstudie wordt gevoegd (zie randnummer 3.13.3). Deze studie is opgevat als een instrument tot inlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van die zone. Dergelijk informatief document betreft een toegelaten modaliteit in de zin van artikel 2.2.6, §1, derde lid, VCRO. Er wordt bepaald dat de inrichtingsstudie minstens aandacht moet hebben voor een aantal criteria, zoals bijvoorbeeld zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte, een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone, een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte, een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte, en een minimale hinder ten aanzien van de omgeving (randnummer 3.13.3).

12. In zoverre de verzoekende partijen eerst in hun laatste memorie bekritiseren dat de plannende overheid geen “alternatieve locatie” voor de

inrichting van de tussenkomende partij heeft onderzocht of overwogen, is hun kritiek laattijdig en derhalve onontvankelijk.

13. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het tweede middel

14.1. Het tweede middel, dat de verzoekende partijen “ondergeschikt” aan het eerste middel aanvoeren, is afgeleid uit de schending van artikel 1.1.4 VCRO, het redelijkheids-, evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betogen dat de stedenbouwkundige voorschriften van de “Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male”, met een bebouwingspercentage van 15%, niet inhouden “dat er niet kan worden verbouwd (op basis van de zonevreemde basisrechten) wat kan leiden tot een uitbreiding van het volume en ook tot uitbreiding van de capaciteit van de feestzaal”. De desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften zijn volgens de verzoekende partijen onduidelijk, rechtsonzeker en niet correct. Zij verwijzen naar een omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot de inrichting van de tussenkomende partij, die de stad Brugge in juli 2022 heeft geweigerd. De verzoekende partijen betogen dat het hanteren van de notie “overlast genererende functies” betekent dat de beoordeling wordt doorgeschoven naar het vergunningsniveau. Ook wordt de mogelijkheid voorzien van de aanleg van een bijkomende parking, wat volgens hen onredelijk is. “Het had redelijk, rechtszeker en duidelijk geweest, was er in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien, dat de inrichting kon worden verbouwd, zonder toename van volume noch capaciteit en zonder mogelijkheid van bijkomende parking in het woonparkgedeelte”. De verzoekende partijen verwijten de stad Brugge het bestreden gemeentelijk RUP te hebben vastgesteld, goed wetende welke hun klachten zijn en welke de

bezwaarschriften en de procedures zijn die zij hebben ingediend, respectievelijk hebben gevoerd.

14.2. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het bebouwingspercentage onduidelijk zijn. De begrippen “oppervlakte”, “*footprint*” en “volume” zijn niet dezelfde en worden door elkaar gebruikt. Het is onjuist dat zij enkel last zouden ondervinden van wat om en rond het tuinpaviljoen gebeurt. Het stedenbouwkundige voorschrift inzake de “overlast genererende functies” komt hen cryptisch voor en de hinderbeperkende voorschriften zijn “gebakken lucht”. De verzoekende partijen menen dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP bekeken moeten worden “binnen de perken van de bestemming woonpark en rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht”.

14.3. De verzoekende partijen betogen in hun laatste memorie dat de inrichting van de tussenkomende partij reeds het maximaal bebouwingspercentage van 15% heeft overschreden, en dat de functie “feestzaal” nog in belangrijke mate kan worden uitgebreid *qua* capaciteit binnen het bestaande volume, waarbij de geluidsnormen niet kunnen worden nageleefd. Zij verwijzen naar “hun laatste besluiten in de procedure beroep vredegerecht”, waarin zij erop wijzen dat het buitengebeuren, dat zorgt voor ‘overlast genererende functies’, onlosmakelijk verbonden is met de bestemming feestzaal, en waarin zij de geluidsstudies van de eigen geluidsdeskundige en van de geluidsdeskundige van de tussenkomende partij citeren. Volgens de verzoekende partijen is er geen integratie van de inrichting van de tussenkomende partij in de omgeving mogelijk. Het gemeentelijk RUP biedt geen enkele garantie. De vergunningverlenende overheid kan zelf invullen wat zij onder een “overlast genererende functie” verstaat.

Beoordeling

15. De stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van de “Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male” bepalen onder meer dat het bebouwingspercentage “[m]aximaal 15%” mag bedragen, inclusief bijgebouwen,

en dat “[d]eze 15% [...] enkel [kan] worden berekend op de oppervlakte van de zone die effectief kan worden bebouwd”.

Waar in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt uitgelegd dat “het er op neer[komt] dat er binnen deze zone geen bijkomende volumes kunnen worden vergund”, duidt de term “volumes” erop dat er in die zone geen nieuwe constructies of gebouwen met een bijkomende *footprint* kunnen bijkomen, en niet dat er aan de bestaande gebouwen geen wijzigingen qua volume, zonder inname van bijkomende oppervlakte, kunnen worden vergund.

Anders dan de verzoekende partijen het zien, zijn de geviseerde stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van de “Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male” wel degelijk voldoende duidelijk, rechtszeker en “correct”.

16. Het standpunt van de verzoekende partijen dat een en ander “niet wil zeggen dat er niet kan worden verbouwd (op basis van de zonevreemde basisrechten)”, kan niet begrepen worden. De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat het gemeentelijk RUP in een aan de inrichting van de tussenkomende partij eigen bestemming – “horeca (restaurant, hotel, feestzaal [...])” – voorziet.

17. Waar de verzoekende partijen menen dat de beoordeling of bepaalde activiteiten overlast genereren op onwettige wijze naar het vergunningsniveau wordt doorgeschoven, zij verwezen naar het gestelde onder randnummer 11.2 bij de beoordeling van het eerste middel.

18. De verzoekende partijen hebben tevens kritiek op de mogelijkheid die de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP voorzien voor de “aanleg van een bijkomende parking”, wat zij onredelijk achten. Kennelijk heeft hun kritiek betrekking op het inrichtingsvoorschrift binnen de “Projectzone Kasteel Lodewijk Van Male” luidens hetwelk “een 10 m brede bouwvrije strook ten opzichte van Maalse Steenweg” moet worden geëerbiedigd, die “kan worden ingenomen als groene parking”, waarbij “[h]et groen [...] maximaal in stand [dient te worden] gehouden en/of heraangeplant [dient] te

worden als groeninkleding van betreffende invalsweg” (zie randnummer 3.13.2). De verzoekende partijen tonen echter niet aan dat deze beleidskeuze van de plannende overheid de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn. Hetzelfde geldt voor hun verwijt aan de verwerende partij dat zij het gemeentelijk RUP heeft vastgesteld, “goed wetende” welke hun klachten zijn en welke de bezwaarschriften en de procedures zijn die zij hebben ingediend, respectievelijk hebben gevoerd. In dit verband zij nogmaals gewezen op de door het gemeentelijk RUP voorziene beperkingen met betrekking tot de inrichting van de tussenkomende partij, inzonderheid het verbod om constructies in de parktuin op te richten, de verplichting om “overlast genererende functies” te allen tijde te weren, en een maximaal bebouwingspercentage van 15%.

19. Met het betoog in de laatste memorie van de verzoekende partijen dat de geluidsnormen niet zullen kunnen worden nageleefd in geval van uitbreiding van de functie “feestzaal” binnen het bestaande volume, en de bewering dat er helemaal geen integratie van de inrichting van de tussenkomende partij in de omgeving mogelijk zou zijn, wordt geen onwettigheid van het bestreden gemeentelijk RUP aannemelijk gemaakt. Overigens kan nog opgemerkt worden dat de verzoekende partijen zelf aangeven dat de “Salons Lodewijk van Male” reeds sinds “de jaren 60” ter plaatse bestaan. Waar de verzoekende partijen in hun laatste memorie nog verwijzen naar “hun laatste besluiten in de procedure beroep vredegerecht”, wordt opgemerkt dat het niet aan de Raad van State staat om het middel aan de hand van deze besluiten in de burgerlijke procedure te adstrueren.

20. Gelet op wat voorafgaat, tonen de verzoekende partijen geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

21. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

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

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement