

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.853 van 27 februari 2026
in de zaak A. 242.409/X-18.736**

In zake :

1. de BV S.
2. de BV D.
3. de BV M.

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Stijn Verbist en Jadzia Talboom
kantoor houdend te 2560 Kessel
Torenvenstraat 16
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Joris Claes
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Graaf van Hoornestraat 51

tegen :

1. de STAD LOKEREN, voorheen de GEMEENTE MOERBEKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Cies Gysen en Willem-Jan Ingels
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST

Tussenkommende partijen:

1. de BV H.
2. J.V.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Nathalie Jonckheere
kantoor houdend te 2020 Antwerpen
Tentoonstellingslaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen
3. de BV A.
4. C.G.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willem Meuwissen
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Jan Van Rijswijcklaan 66
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 juli 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Moerbeke van 27 februari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Met een verzoekschrift van 13 november 2024 hebben de bv H. en J.V. gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Met een verzoekschrift van 14 november 2024 hebben de bv A. en C.G. gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 februari 2026.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marie Jolie, die *loco* advocaten Stijn Verbiest, Jadzia Talboom en Joris Claes verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Willem-Jan Ingels, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Tariq Pels, die

loco advocaat Nathalie Jonckheere verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partijen, en advocaat Willem Meuwissen, die verschijnt voor de derde en vierde tussenkomende partijen, zijn gehoord.

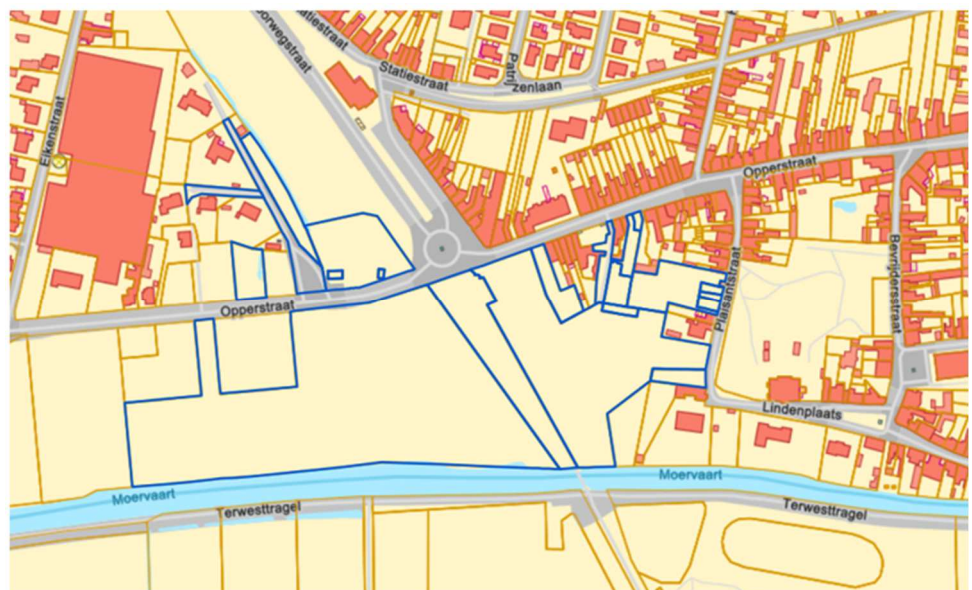
Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

3.1. De eerste en de tweede verzoekende partij zijn eigenaar van percelen (hierna: verzoekers' percelen), gelegen ter hoogte van de Opperstraat in Moerbeke. De derde verzoekende partij is ontwikkelaar van gronden.

Verzoekers' percelen zijn gelegen op en in de onmiddellijke nabijheid van de site van de voormalige suikerfabriek van Moerbeke, die op 1 januari 2008 werd gesloten. Ter verduidelijking worden verzoekers' percelen op de hierna weergegeven afbeelding blauw omrand:



3.2. In 2013 start de gemeente Moerbeke met de opmaak van een masterplan voor de suikerfabrieksite en haar omgeving.

3.3. Op 28 februari 2018 stelt de provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ definitief vast (hierna: het PRUP).

3.4. De eerste tot tussenkomst verzoekende partij, respectievelijk de derde en vierde tot tussenkomst verzoekende partijen, dienen op 1 juni 2018 en 29 juni 2018 bij de Raad van State een beroep in tegen het PRUP (zaken A.225.366/X-17.258 en A.225.591/X-17.279). Die zaken zijn nog hangende.

3.5. De gemeente Moerbeke wenst met het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’ (hierna: het gemeentelijk RUP) een aantal knelpunten met betrekking tot het PRUP aan te pakken.

3.6. Op 22 november 2021 keurt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke de start- en procesnota voor het gemeentelijk RUP goed.

De doelstellingen van het gemeentelijk RUP worden in de startnota als volgt toegelicht:

“Met het gemeentelijk RUP ‘Gedeeltelijke herziening Suikerfabrieksite’ wenst het gemeentebestuur van Moerbeke de knelpunten uit het provinciaal RUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ te filteren voor volgende deelgebieden.

Voor de verschillende deelplannen worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

1. Deelplan 1 Alfaplant en compensatiegebieden

- Een herbestemming van de terreinen van Alfaplant naar woongebied;
- Een planologische compensatie om het bijkomend woonaanbod op de Alfaplantsite te compenseren. Hierbij worden verschillende compensatiegebieden - die momenteel gelegen zijn in woongebied of aanverwante - herbestemd naar een andere invulling.

2. Deelplan 2: Lindenplaats

- Het beperkt aanpassen van de mogelijkheden volgens het PRUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ naar werkbare en haalbare bepalingen, zodat het terrein binnen deelplan 2 kwalitatief ontwikkeld kan worden.
- 3. Deelplan 3: Recyclagepark en gemeenteloods
 - Het beperkt aanpassen van de mogelijkheden volgens het PRUP ‘Suikerfabrieksite en omgeving’ zodat een gemeentelijk recyclagepark en gemeenteloods met voldoende buffer langs kwalitatief ingepast kan worden.
 - Het realiseren van de parkzone langs de Moervaart, in relatie tot de ontwikkelingen rondom.
- 4. Deelplan 4: schrappen overdruk harde rand
 - Het schrappen van de overdruk harde rand binnen dit deelplan.”

3.7. Van 31 december 2021 tot 28 februari 2022 maken de start- en procesnota het voorwerp uit van een publieke raadpleging. Op 12 januari 2022 wordt een participatiemoment georganiseerd.

3.8. Voor het voorgenumen gemeentelijk RUP wordt vervolgens een scopingnota opgemaakt.

3.9. Op 25 mei 2023 beslist het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid (hierna: het team Mer) dat er geen planmilieueffectrapport (plan-MER) voor het voorgenumen gemeentelijk RUP moet worden opgesteld.

3.10. Op 19 september 2023 stelt de gemeenteraad van de gemeente Moerbeke het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

3.11. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 2 oktober tot 30 november 2023 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP wordt georganiseerd, worden verschillende adviezen uitgebracht en worden meerdere bezwaren ingediend.

3.12. In zitting van 17 januari 2024 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) de adviezen en bezwaren.

3.13.1. Met het bestreden besluit van 27 februari 2024 stelt de gemeenteraad van de gemeente Moerbeke het gemeentelijk RUP definitief vast. Het gemeentelijk RUP omvat de volgende deelplannen en deelgebieden:

Deelplan 1: Alfaplant en compensatiegebieden

Met volgende deelgebieden:

- Deelgebied 1: Alfaplant
- Deelgebied 2: terrein van Scouts en Gidsen Sint-Antonius
- Deelgebied 3: park Kerk centrum
- Deelgebied 4: park Crevestraat
- Deelgebied 5: parking en groen nabij het Kerkhof centrum
- Deelgebied 6: Dambrug
- Deelgebied 7: park Bremstraatwijk
- Deelgebied 8: Baudelo

Deelplan 2: Lindenplaats

Deelplan 3: Recyclagepark en gemeenteloods

Deelplan 4: Wijzigen overdruk harde rand

Het deelgebied 1 ‘Alfaplant’ van deelplan 1 ‘Alfaplant en compensatiegebieden’, en de deelplannen 2 ‘Lindenplaats’ en 4 ‘Schrappen overdruk harde rand’ van het gemeentelijk RUP zijn te dezen relevant.

3.13.2. Het grafisch plan van deelgebied 1 'Alfaplant' van deelplan 1 'Alfaplant en compensatiegebieden' is het volgende:



De erbij horende legende luidt:

LEGENDE

— Wegenis	Art. 1 Woongebied	Art. 17 Overdruk Meergezinswoningen	— Art. 30 Indicatieve overdruk Zachte rand
▨ Gebouwen	Art. 2 Tuinzone	Art. 18 Overdruk Extra woonegelegenheden	... Art. 31 Indicatieve overdruk Zachte verbinding
□ Percelen	2A Art. 5 Woonprojectgebied 2A	Art. 21 Overdruk Verweving activiteiten	→ Art. 32 Indicatieve overdruk Ontsluiting
□ Contour deelgebied/RUP	Art. 13 Parkgebied	Art. 22 Overdruk Wonen in groene omgeving	
	Art. 16 Zone voor interne wegenis	Art. 14 Overdruk Parkgebied	

3.13.3. Het grafisch plan van het deelplan 2 'Lindenplaats' is het volgende:



De legende daarbij luidt:

LEGENDE

— Wegenis	Art. 1 Woongebied	Art. 18 Overdruk Extra woonegelegenheden	★ Art. 35 Overdruk Iconisch gebouw
▨ Gebouwen	1 Art. 3 Woonprojectgebied 1	Art. 20 Overdruk Uitbreidingszone watertoren	★ Art. 36 Overdruk Markant gebouw
□ Percelen	C Art. 6 Collectief woonprojectgebied	Art. 24 Overdruk Groene parking	★ Art. 37 Overdruk Markant landschapselement
□ Contour deelgebied/RUP	Art. 9 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	— Art. 29 Indicatieve overdruk Harde rand	
	Art. 16 Zone voor interne wegen	- - - Art. 30 Indicatieve overdruk Zachte rand	

3.13.4. Het grafisch plan van het deelplan 4 'Wijzigen overdruk harde rand' is het volgende:



De erbij horende legende is de volgende:

LEGENDE

— Wegenis	Art. 4 Woonprojectgebied 2	Art. 21 Overdruk Verweving activiteiten	Art. 34 Overdruk Busterminal
▨ Gebouwen	Art. 12 Zone voor verweefbare bedrijvigheid	Art. 28 Overdruk Verschuifbare zonegrens	Art. 35 Overdruk Iconisch gebouw
□ Percelen	Art. 15 Zone voor wegeis	Art. 29 Indicatieve overdruk Harde rand	
□ Contour deelgebied/RUP	Art. 16 Zone voor interne wegeis	Art. 30 Indicatieve overdruk Zachte rand	
	Art. 19 Overdruk Woonverweving	Art. 31 Indicatieve overdruk Zachte verbinding	

IV. Tussenkomen

4. De bv H., J.V., de bv A. en C.G. hebben er belang bij dat het beroep wordt verworpen. Hun verzoeken tot tussenkomst dienen dan ook te worden ingewilligd.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van het vertrouwens-, materiële motiverings-, rechtszekerheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij vatten het middel in hun verzoekschrift als volgt samen:

“B.1 Samenvatting van het middel

DOORDAT de verwerende partij het consensusplan voor de ontwikkelingen van de verzoekende partijen principieel goedkeurde in haar schepencollege;

EN DOORDAT de verwerende partij het rechtmatig vertrouwen heeft gewekt bij verzoekende partijen dat zij voormeld consensusplan zouden kunnen uitvoeren, ook na de tussenkomenst van de bestreden beslissing;

TERWIJL de bestreden beslissing de ontwikkelingen van de verzoekende partijen kennelijk hypothekeert, onder meer door de aanduiding en invulling van de harde en zachte randen op haar eigendommen;

ZODAT de bestreden beslissing de hogervermelde beginselen schendt.”

Beoordeling

6.1. De verzoekende partijen stellen dat het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij op 17 januari 2022 (hierna: de collegebeslissing van 17 januari 2022) met de ontwikkelingsparameters voor hun percelen akkoord is gegaan, en menen dat die beslissing bij hen het rechtmatig vertrouwen heeft gewekt dat deze parameters bij de opmaak van het gemeentelijk RUP zouden worden in acht genomen. Dit principieel akkoord werd niet gerespecteerd en de door hen voorziene ontwikkelingen worden gehypothekeerd. Bovendien omvat de bestreden beslissing geen enkele motivering in verband met de reden waarom afgeweken wordt van de goedgekeurde ontwikkelingsparameters.

6.2. Het vertrouwensbeginsel houdt in dat een overheid rechtmatige verwachtingen in principe niet mag schenden. De burger moet kunnen vertrouwen op de vaste gedragslijn van die overheid of op toezeggingen of beloften die deze overheid in een concreet geval heeft gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze haar beoordeling heeft gewijzigd, bijvoorbeeld door terug te komen op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

6.3. De collegebeslissing van 17 januari 2022, waarop de verzoekende partijen zich in hun verzoekschrift beroepen om een schending van het vertrouwensbeginsel te doen aannemen, is niet genomen door de gemeenteraad maar door het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij, dat niet bevoegd is om ontwikkelingsmogelijkheden vast te stellen die de gemeenteraad als plannende overheid bij de vaststelling van een gemeentelijk RUP dient te volgen. Gezien het gestelde onder randnummer 6.2 kunnen de verzoekende partijen uit de collegebeslissing van 17 januari 2022, die van een ander overheidsorgaan uitgaat, hoe dan ook geen rechtmatige verwachtingen putten. Om dezelfde reden kunnen evenmin rechtmatige verwachtingen worden geput uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 augustus 2021, waarmee dit college volgens de verzoekende partijen met het inplantingsplan instemt.

6.4. In het licht van wat voorafgaat, kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden in hun betoog dat het overleg met het college van burgemeester en schepenen de rechtmatige verwachting heeft gewekt dat het vooropgestelde gemeentelijk RUP volledig in overeenstemming met het door hen uitgetekende “consensusplan” zou worden vastgesteld.

6.5. Gelet op wat voorafgaat, diende de plannende overheid niet te motiveren waarom het gemeentelijk RUP afwijkt van de door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde ontwikkelingsparameters met betrekking tot verzoekers’ percelen.

6.6. Het besluit is dat geen schending van de aangevoerde rechtsregels wordt aangetoond.

6.7. Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 2.2.5, § 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), alsook van het rechtszekerheids-, materiële motiverings-, en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij vatten het middel in hun verzoekschrift als volgt samen:

“A.1 Samenvatting van het middel

DOORDAT met de bestreden beslissing een RUP wordt vastgesteld waarin onduidelijke voorschriften liggen vervat die rechtsonzekerheid creëren;

EN DOORDAT met de bestreden beslissing een RUP wordt vastgesteld waarbij in het toelichtende deel verordenende voorschriften worden opgenomen;

TERWIJL artikel 2.2.5, §1, 3° VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vereisen dat de duidelijke, leesbare en (rechts)zekere stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen in een RUP;

EN TERWIJL artikel 2.2.5, tweede lid VCRO stelt dat (enkel) het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan verordenende kracht hebben;

ZODAT de bestreden beslissing de hogervermelde bepalingen en beginselen schendt.”

Beoordeling

8.1. Het eerste middelonderdeel heeft betrekking op de vermeende onduidelijkheid van verschillende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

8.2. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd.

9.1. De stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP met betrekking tot de ‘indicatieve overdruk zachte rand’ vertonen volgens de verzoekende partijen een tegenstrijdigheid, waar, enerzijds, een “indicatieve” overdruk wordt vastgesteld, maar, anderzijds, wordt bepaald dat “gebouwen en afsluitingen voor minstens 50% uitgelijnd moeten worden langs de aangeduide lijn”. Zij menen dat het voor hen onduidelijk is hoe de inrichting van de betrokken zone moet worden opgevat. Bovendien zouden de ontwikkelingsparameters die door het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij in dit verband principieel werden goedgekeurd niet gerespecteerd worden door de aanduiding van de zachte rand, zodat de inplanting van de gebouwen zoals voorzien door de verzoekende partijen niet overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de overdruk zachte rand, hoewel de gemeente op basis van het consensusplan goed weet welke deze inplanting is.

De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de ‘indicatieve overdruk harde rand’ van het gemeentelijk RUP vertonen volgens de verzoekende partijen eenzelfde gebrek. Ook hier moet de lijn worden gerespecteerd wanneer de inplanting van gebouwen en afsluitingen wordt voorzien (minstens voor 70%), maar is deze lijn tegelijk slechts “indicatief”.

9.2. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 29.1 van het gemeentelijk RUP luiden:

“Artikel 29.1 INRICHTING EN BEHEER

§1. Gebouwen en afsluitingen moeten voor minstens 70% uitgelijnd worden langs de aangeduide lijn (zoals aangeduid op het grafisch plan). Het percentage van de uitlijning wordt bepaald op het niveau van het bouwblok waarin de overdruk harde rand is gelegen.

§2. Langs de Moervaart wordt er toegelaten de verdiepingen 2 meter te laten uitspringen ten opzichte van het gelijkvloers, zolang er een doorgang gegarandeerd wordt van minimum 4 meter vrije hoogte.”

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 30.1 van het gemeentelijk RUP bepalen:

“30.1 INRICHTING EN BEHEER

§1. Gebouwen en afsluitingen moeten voor minstens 50% uitgelijnd worden langs de aangeduide lijn (zoals aangeduid op het grafisch plan). Het percentage van de uitlijning wordt bepaald op het niveau van het bouwblok waarin de overdruk zachte rand is gelegen.

§2. De indicatieve overdruk zachte rand dient gerealiseerd te worden op de aanduiding van het grafisch plan of tot maximum 3 meter uit de aanduiding van het grafisch plan.

§3. Langs de Opperstraat wordt er toegelaten de verdiepingen 2 meter te laten uitspringen ten opzichte van het gelijkvloers, zolang er een doorgang gegarandeerd wordt van minimum 4 meter vrije hoogte.”

9.3. De indicatieve aanduidingen op een bij een RUP horend grafisch plan dienen te worden gelezen in samenhang met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

De gebouwen en afsluitingen moeten volgens de kwestieuze stedenbouwkundige voorschriften uitgelijnd worden langs de op het grafische plan aangeduide lijn – zijnde de harde, dan wel de zachte rand – en dit volgens het in die voorschriften aangegeven percentage – 50% voor de zachte rand, 70% voor de harde rand – dat per bouwblok in de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald. De inplanting van de gebouwen en afsluitingen kan zodoende binnen een bepaald percentage afwijken van de op het grafische plan ingetekende lijn. Zoals de eerste verwerende partij terecht opmerkt, zit het indicatieve karakter van de overdruk in het feit dat de vergunningsaanvrager binnen de in de stedenbouwkundige voorschriften bepaalde grenzen kan afwijken van de op het grafische plan ingetekende lijn.

De stedenbouwkundige voorschriften, in samenhang gelezen met het grafische plan van het gemeentelijk RUP, zijn voldoende duidelijk.

9.4. Waar de verzoekende partijen betogen “dat de ontwikkelingsparameters die door het schepencollege van de gemeente Moerbeke [...] principieel werden goedgekeurd, niet worden gerespecteerd door de aanduiding van de zachte rand”, volstaat het te verwijzen naar de beoordeling van het tweede middel hiervoor (randnummer 6.1 en volgende).

9.5. In zoverre de verzoekende partijen voor het eerst in hun memorie van wederantwoord opwerpen dat het ruimtelijk onmogelijk is om 50% van de gebouwen of afsluitingen uit te lijnen op de aangeduide rand wat het bouwblok betreft dat bepaald wordt door de randen Opperstraat-Eikenstraat-Spoorwegstraat binnen deelplan 1, is hun kritiek laattijdig en derhalve niet ontvankelijk.

10.1. Artikel 3 ‘Woonprojectgebied 1’ van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP is, wat de inplanting en achteruitbouwstroken betreft, volgens de verzoekende partijen tegenstrijdig met de artikelen 29 en 30 van dit RUP. Immers bepaalt artikel 3.2, § 13, dat er een achteruitbouwstrook van vier meter geldt langs de zuidelijke rand van de zone die is ingekleurd als artikel 3. Deze achteruitbouwstrook kan nooit worden gerespecteerd, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de harde en zachte randen bepalen dat de gebouwen voor minstens 70% respectievelijk 50% langs de aangeduide lijn moeten worden uitgelijnd.

10.2.1. Deze kritiek betreft het deelplan 2, waar een ‘woonprojectgebied 1’ is ingetekend. De zuidelijke rand van dit ‘woonprojectgebied 1’ bevat een harde rand (hierna geel omrand) en een zachte rand (hierna blauw omrand), zoals blijkt uit het hierna hernomen uittreksel uit het verordenende grafisch plan (zie ook randnummer 3.13.2):



10.2.2. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3.2, §§ 13-18, bepalen:

“INPLANTING EN ACHTERUITBOUWSTROKEN

§13. Er mag in tweede bouwlijn gebouwd worden binnen het gebied. Langs de zuidelijke rand van het gebied moet een achteruitbouwstrook van 4 m voorzien worden. Nieuwe gebouwen worden daarop uitgelijnd en het project omvat de aanleg van die groene strook.

ONTSLUITING EN PARKEREN

§14. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet via de omliggende straten of pleinen gebeuren.

§15. Per woongelegenheden moeten minimum 1 autoparkeerplaats en minimum 1,5 fietsparkeerplaats voorzien worden op eigen terrein. Auto's worden ondergronds geparkeerd of op maaiveldniveau met aandacht voor kwalitatieve landschappelijke integratie.

§16. Bij woonprojecten vanaf 3 woongelegenheden moet minimum 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woongelegenheden worden voorzien.

§17. Het aantal parkeerplaatsen wordt steeds afgerond naar boven.

§18. Als er bij ontwikkeling parkeerplaatsen voor deelwagens gerealiseerd worden, dan kan men afwijken van de minimum parkeernorm.”

10.3. Opgemerkt wordt vooreerst dat de door de verzoekende partijen bekritiseerde paragraaf 13 van artikel 3.2 van het gemeentelijk RUP inhoudelijk

identiek is aan het voorschrift dat onder de toepassing van het door hen geprefereerde PRUP geldt.

10.4. Het komt de Raad van State niet tegenstrijdig voor dat, enerzijds, gebouwen en afsluitingen voor minstens 50% respectievelijk 70% “langs” – niet óp – de aangeduide lijn van de zachte en de harde rand uitgelijnd worden, en, anderzijds, “[l]angs de zuidelijke rand van het gebied [...] een achteruitbouwstrook van 4 m [moet] voorzien worden”, waarop “[n]ieuwe gebouwen worden [...] uitgelijnd”. Uit de stedenbouwkundige voorschriften voor de harde en de zachte rand en voor het woonprojectgebied 1, gecombineerd met de aanduidingen op het erbij horende grafische plan, blijkt voorts voldoende duidelijk waar nieuwe gebouwen in het zuiden van dit woonproject ingeplant dienen te worden.

11.1. Voorts menen de verzoekende partijen dat de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3.2, §§ 15-16, in verband met ontsluiting en parkeren (zie randnummer 10.2.2) onduidelijk zijn. Deze kritiek uiten zij eveneens met betrekking tot artikel 6.2, § 12, van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, dat als volgt luidt:

“Per woongelegenheid moet minimum 1 autoparkeerplaats en 0,75 fietsparkeerplaats voorzien worden op eigen terrein. Die normen gelden niet voor een woonzorgcentrum. Tot de helft van de autoparkeerplaatsen kan gedeeld worden met andere functies binnen het gebied. Auto’s worden in elk geval binnen de bebouwing of ondergronds geparkeerd.”

11.2. Volgens de verzoekende partijen is niet duidelijk wat onder het begrip ‘eigen terrein’ moet worden begrepen.

11.3. Dat het eigen terrein het terrein van de ontwikkelaar betreft, begrijpen de verzoekende partijen volgens hun uiteenzetting zelf ook zo. Er kan voorts geen onduidelijkheid over bestaan dat de benodigde parkeerplaatsen binnen het woonprojectgebied zelf – zij het ‘woonprojectgebied 1’ of ‘collectief woonprojectgebied’ – gesitueerd moeten worden. Het impliceert dat de

verzoekende partijen het aantal parkeerplaatsen niet kunnen “verspreiden” over de terreinen die zij elders binnen het gemeentelijk RUP bezitten.

11.4. Een en ander valt volgens de verzoekende partijen niet te rijmen met het stedenbouwkundige voorschrift dat tot de helft van de autoparkeerplaatsen met andere functies binnen het gebied kan gedeeld worden. Hier viseren zij klaarblijkelijk § 12 van artikel 6.2 van de stedenbouwkundige voorschriften (zie randnummer 11.1).

De verzoekende partijen zien klaarblijkelijk over het hoofd dat dit voorschrift betrekking heeft op een collectief woonproject. Enige onduidelijkheid ervan wordt door hen niet aangetoond.

12. Waar de verzoekende partijen voor het eerst in hun memorie van wederantwoord ingaan op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot deelwagens, is hun kritiek laattijdig en om die reden niet ontvankelijk.

13.1. Artikel 4 ‘Woonprojectgebied 2’ van de stedenbouwkundige voorschriften is volgens de verzoekende partijen onduidelijk, waar in artikel 4.2, §§ 18-19, het woord ‘hoofdzakelijk’ niet wordt gedefinieerd, noch toegelicht of gekwantificeerd en dus voor interpretatie vatbaar is.

13.2. De te dezen relevante bepalingen luiden:

“FUNCTIEVERDELING BINNEN DE ZONE

§16. Minimum 75 % van de totale vloeroppervlakte moet bestemd worden voor de woonfunctie.

§17. Maximum 25 % van de totale vloeroppervlakte kan bestemd worden voor de andere toegelaten functies (zie Overdruk Verweving activiteiten).

§18. De verdiepingen zijn hoofdzakelijk bestemd voor de woonfunctie.

§19. Het gelijkvloers (de plint) is hoofdzakelijk bestemd voor de andere toegelaten functies (zie Overdruk Verweving activiteiten).”

13.3. De bepalingen van de §§ 16-19 dienen als een geheel te worden gelezen.

Het enkele feit dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften het begrip ‘hoofdzakelijk’ niet nader omschrijven, houdt nog geen schending van het rechtszekerheidsbeginsel in. Stedenbouwkundige voorschriften bij een RUP kunnen flexibel worden opgevat, derwijze dat zij binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De kwestieuze voorschriften dienen te worden begrepen in de zin dat een groter aandeel van de oppervlakte op de verdiepingen een woonfunctie dient te hebben, terwijl op het gelijkvloers de oppervlakte voor andere toegelaten functies groter dient te zijn dan de woonfunctie. Van enige onduidelijkheid of rechtsonzekerheid is geen sprake. Dat de kwestieuze voorschriften “niet in het belang” zijn van de verzoekende partijen, zoals zij in hun laatste memorie betogen, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

14. Ten slotte menen de verzoekende partijen dat de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de indicatieve randen in het deelplan 4 onverenigbaar en praktisch onmogelijk te realiseren zijn. Met de eerste verwerende partij moet echter worden vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten om deze bewering in hun verzoekschrift concreet toe te lichten. In zoverre voldoen zij niet aan hun stelplicht en is het middel onontvankelijk.

Dat een invulling van de site zoals de verzoekende partijen dit wensen niet mogelijk zou zijn, toont voorts nog niet aan dat de stedenbouwkundige voorschriften onmogelijk te realiseren en om die reden onwettig zouden zijn.

15. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

16.1. Luidens een tweede middelonderdeel zijn volgens de verzoekende partijen “verdoken” verordenende voorschriften in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Concreet viseren de verzoekende partijen de volgende toelichting bij artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften (woonprojectgebied 2):

“Langs de Opperstraat en aan de rotonde worden volumes voorzien met een handelsplint die een harde rand vormt langs hoogwaardige voetpaden. Op de handelsplint kunnen woningen komen. Ten opzichte van de perceelsgrenzen is er een achteruitbouwstrook van 4 m. Er kunnen ca. 28 grondgebonden woningen en ca. 32 appartementen voorzien worden [...]”

Daarnaast viseren zij ook de toelichting bij artikel 21 van de stedenbouwkundige voorschriften, waar inzake kleinhandel wordt vermeld dat “[d]e dakoppervlakte van een handelszaak [...] kwalitatief [moet] gebruikt worden”.

Ten slotte viseren de verzoekende partijen ook de toelichting bij artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften, die bepaalt:

“Langs de Opperstraat worden milieuvriendelijke KMO’s voorzien in gestapelde gebouwen (noordelijke gevels van min. 8 m hoog) met beperkte omvang en lichte logistiek. De gebouwen zijn gericht naar de dwarse straten (waar ze ook gebruik maken van de gedeelde buitenruimtes/parkings).

[...]

In algemene regel moet de bebouwing langs de Opperstraat een bouwhoogte van ca. 8 m volgen (1 verdieping boven het productieve gelijkvloers) en langs de Moervaartpromenade een bouwhoogte van ca. 14 m (3 verdiepingen boven het commerciële gelijkvloers) volgen.

[...]

Langs de Moervaartpromenade zijn hekken niet toegestaan. Open ruimten die voorbehouden worden voor privégebruik mogen enkel afgeïjnd worden met lage muren (geïntegreerd met de architectuur van het gebouw) of met landschappelijke elementen zoals hagen [...]”

16.2. Zoals de verzoekende partijen zelf aangeven, volgt uit artikel 2.2.5, § 1, tweede lid, VCRO dat enkel het grafische plan en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften van een RUP verordenende kracht hebben. De toelichtende vermeldingen bij de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP ontberen die kracht, zodat een daaraan klevend gebrek in beginsel niet van aard is het gemeentelijk RUP te vitiëren. Voorts toont de vrees van de verzoekende

partijen dat de vergunningverlenende overheid op grond van de toelichting “bijkomende verplichtingen” zal opleggen, de onwettigheid van het bestreden besluit nog niet aan. In voorkomend geval kunnen zij zich tegen een dergelijk optreden tot de daartoe bevoegde rechter richten.

16.3. Dat de verzoekende partijen door de kwestieuze bepalingen uit de toelichtingsnota niet zouden kunnen inschatten welke voorschriften er op hun projecten zullen worden toegepast, wordt mede in het licht van wat voorafgaat niet aannemelijk gemaakt.

16.4. Het tweede middelonderdeel wordt evenzeer verworpen.

17. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

18. De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van artikel 16 van de Grondwet, artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EAP EVRM), van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten (hierna: het GBOL-beginsel), alsook van het materiële motiverings-, redelijkheids-, evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij vatten het middel in hun verzoekschrift als volgt samen:

“C.1 Samenvatting van het middel

DOORDAT de verwerende partij met het GRUP de ontwikkelingsmogelijkheden van de verzoekende partijen hypothekeert;
EN DOORDAT de verwerende partij aldus het eigendomsrecht van de verzoekende partijen fnuikt, minstens op onrechtmatige wijze beperkt doordat zij dit recht niet meer ten volle kunnen uitoefenen;
TERWIJL de verwerende partij eerder de ontwikkelingsparameters voor de deelprojecten van de verzoekende partijen goedkeurde;

EN TERWIJL een eigendomsbeperking maar rechtmatig is voor zover deze voldoet aan de evenredigheidstoets;
ZODAT de bestreden beslissing de hogervermelde bepalingen en beginselen schendt.”

Beoordeling

19.1. Waar de schending van het GBOL-beginsel wordt aangevoerd, wordt erop gewezen dat dit beginsel een vergoedend en geen verbiedend karakter heeft, zodat de gebeurlijke schending ervan niet tot de vernietiging van het gemeentelijk RUP kan leiden.

19.2. De verzoekende partijen bekritisieren het gemeentelijk RUP omdat dit de ontwikkeling van hun percelen ernstig hypothekeert. Zij menen dat de waarde van hun eigendom en de ontwikkelingsmogelijkheden ervan “onderuitgehaald worden”, wat volgens hen een schending inhoudt van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 EAP EVRM.

19.3. Wat het betoog van de verzoekende partijen betreft dat “de verwerende partij eerder de ontwikkelingsparameters voor de deelprojecten van de verzoekende partijen goedkeurde”, volstaat het te verwijzen naar de beoordeling van het tweede middel hiervoor (randnummer 6.1 en volgende).

19.4. Uit het bestreden gemeentelijk RUP vloeien voor de percelen van de verzoekende partijen beperkingen voort die rechtens geen onteigening zijn, doch die wel kunnen worden aangemerkt als een inmenging in het recht op eigendom. Een dergelijke inmenging houdt evenwel niet *ipso facto* een schending van artikel 1 EAP EVRM in. Zo bepaalt het tweede lid van dit artikel dat het recht op ongestoord genot op geen enkele wijze het recht aantast dat een staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang. Derhalve kan de ordening van de ruimte op wettige wijze eigendomsbeperkingen inhouden.

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

19.6. De verzoekende partijen, die de motieven die aan het gemeentelijk RUP ten grondslag liggen niet bij de uiteenzetting van hun middel betrekken, tonen niet aan dat er geen redelijk verband van evenredigheid tussen de beperking van hun eigendomsrechten en het door het gemeentelijk RUP beoogde doel zou voorliggen.

19.7. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP valt te lezen dat het gemeentebestuur van Moerbeke met het gemeentelijk RUP de knelpunten uit het PRUP wenst te halen, zodat de dorpskern van Moerbeke kwalitatief ontwikkeld kan worden. Vervolgens wordt in de toelichtingsnota per deelplan ingegaan op de mogelijkheden volgens het PRUP en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Door niet concreet in te gaan op deze motieven, tonen de verzoekende partijen evenmin een schending van het motiveringsbeginsel aan.

De kritiek van de verzoekende partijen dat er “geen sprake [is] van een zorgvuldige belangenafweging door de gemeente” kan om diezelfde reden niet aangenomen worden.

19.8. Verzoekers' kritiek dat het door hen uitgewerkte voorstel niet ongewijzigd gerealiseerd zal kunnen worden, toont voorts nog niet aan dat de plannende overheid de grenzen van de redelijkheid zou zijn te buiten gegaan of anderszins onwettig zou hebben gehandeld. Het louter op algemene wijze poneren dat hun ontwikkelingsmogelijkheden “ernstig [...] beknot” worden en dat hun eigendommen “niet meer ten volle” ontwikkeld kunnen worden, volstaat daartoe niet.

19.9. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.

19.10. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

20. De verzoekende partijen voeren in een vierde middel de schending aan van artikel 4.2.3, § 3, van het decreet van 5 april 1995 ‘houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid’, de artikelen 26*bis*, § 1, 36*ter*, § 3, eerste lid, en § 4, van het decreet van 21 oktober 1997 ‘betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu’, alsook van het materiële motiverings-, redelijkheids-, evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij vatten het middel in hun verzoekschrift als volgt samen:

“D.1 Samenvatting van het middel

DOORDAT geen plan-MER werd opgemaakt voor het GRUP Gedeeltelijke Herziening Suikerfabrieksite;

EN DOORDAT geen passende beoordeling werd opgemaakt in functie van het plan;

EN DOORDAT de bestreden beslissing noch de plan-MER-ontheffing geen enkele garantie biedt op vlak van effecten op de speciale beschermingszones;

EN DOORDAT de bestreden beslissing geen (afdoende) motivering bevat inzake de ontheffing op de plan-MER-plicht;

TERWIJL artikel 4.2.3, §3 DABM bepaalt dat de opmaak van een plan-MER enkel niet vereist is wanneer wordt aangetoond dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben;

EN TERWIJL artikel 36*ter*, §3 Natuurdecreet een passende beoordeling vereist wanneer er een betekenisvol effect op een speciale beschermingszone;

EN TERWIJL artikel 36*ter*, §4 Natuurdecreet stelt dat een plan slechts mag worden goedgekeurd indien er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszones optreedt;

ZODAT de bestreden beslissing de hogervermelde bepalingen en beginselen schendt.”

Beoordeling

21.1. Luidens de uiteenzetting van hun belang in het verzoekschrift bekritisieren de verzoekende partijen, als eigenaar/ontwikkelaar van eigendommen binnen het plangebied, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van deze eigendommen, waarop zij meerdere gebouwen wensen in te planten, “op onaanvaardbare wijze, en tegen de uitgangspunten van het initiële PRUP in, worden beknot”.

De rechtsregels die door het middel geschonden worden geacht, en de natuurbelangen die ze beogen, zijn juist van aard om de harde bestemmingen die bebouwing en verharding toelaten te beperken teneinde de natuur te vrijwaren. In deze omstandigheden dringt het zich op dat de verzoekende partijen er geen belang bij hebben het middel te doen gelden. De desbetreffende ontvankelijkheidsexcepties van de eerste verwerende partij zijn gegrond.

21.2. Dat de verzoekende partijen bij een gebeurlijke omgevingsvergunningsaanvraag zouden kunnen verwijzen naar, en terugvallen op, een effectbeoordeling van het plan, verschaft hen, mede in het licht van wat voorafgaat, geen voldoende rechtstreeks en zeker belang bij het middel.

21.3. Het middel wordt verworpen.

22. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet zodoende hoe dan ook als ongegrond verworpen worden.

BESLISSING

1. De verzoeken tot tussenkomst van de bv H., J.V., de bv A. en C.G. worden ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt het beroep.

3. De verzoekende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 600 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de eerste verwerende partij.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkommsten, begroot op 600 euro, elk voor een vierde.

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

Stephan De Taeye,	waarnemend voorzitter, staatsraad
Patricia De Somere,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Stephan De Taeye