

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0032  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0063-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>MERELBEKE</b></li><li>2. de gemeente <b>MERELBEKE</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>CONSTRUCTIVO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 oktober 2017 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 24 augustus 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij van 3 april 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren, na afbraak bestaand gebouw en rooien van bomen, op de percelen gelegen te 9820 Merelbeke, Heidestraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 801R en 802C2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
De Raad verwerpt met een arrest van 20 oktober 2017 met nummer 1718-RvVb-0063-UDN de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.  
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 januari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar (in de UDN-procedure) wel het administratief dossier. Tussenkomen partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor tussenkomen partij.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 24 november 2016 bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren, na afbraak van een bestaand gebouw en het rooien van bomen.

In het kader van de aanvraag wordt een project-MER-screeningsnota gevoegd, waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

*11. Welke potentiële effecten zijn er te verwachten op het watersysteem? ...*

*- Er worden verharde oppervlakten of overdekte constructies gepland met afvoer van hemelwater. Motiveer waarom die ingreep niet aanzienlijk is.*

*Op eigen terrein wordt een voldoende groot infiltratie en bufferbekken voorzien (zie hemelwaterformulier en inplantingsplan) zodat het opgevangen hemelwater vooreerst gebufferd wordt en de kans krijgt om in de bodem te infiltreren. Indien de buffer bij te grote regenbuien toch niet voldoende zou zijn dan pas wordt het afgevoerd naar de openbare riolering via een knijpleiding.*

*12. Heeft het project potentieel een effect op mens, natuur of landschap? ...*

*- Toename in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden. Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn. Als er een mobiliteitsstudie werd opgesteld, kunt u daarnaar verwijzen.*

*Er wordt voldoende parkeermogelijkheid voorzien voor werknemers alsook toeleveranciers en transport op het terrein zelf (76 parkeerplaatsen). Het parkeren wordt aldus geïncorporeerd in het terrein. Met betrekking tot het gegroepeerd parkeren kan daarnaast gesteld worden dat zich naast het terrein van de aanvrager reeds een gecentraliseerde parking bevindt. Aldus is er veruit voldoende parkeergelegenheid waardoor er in dit opzicht geen effect wordt verwacht op de verkeersleefbaarheid van de omgeving. De ontsluiting van het terrein zal gebeuren langs de Heidestraat, via de zuidkant. Thans is het voor de bouw van dit bedrijf een ideale locatie, daar het gaat om regionale bedrijvigheid die een goede autobereikbaarheid vereist. Thans zal het grootste deel van de vervoersbewegingen plaatsvinden richting in- en oprit van de E40, gelegen op 50m van de ontsluiting van het perceel. Verwacht wordt dat de extra vervoersbewegingen van en naar het centrum van Merelbeke via de Heidestraat door het*

*oprichten van de constructie verwaarloosbaar blijft. Daar de invoegstroken voor de oprit naar de E40 reeds zeer uitgebreid werden ingepland, en de Heidestraat op heden niet verzadigd is zullen de extra vervoersbewegingen niet voor een extra mobiliteitsimpact zorgen.*

*- Effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed (zie vraag 7) in de buurt van het projectgebied. Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.*

*Sinds 1989 werd geen enkel initiatief genomen om het gebouw effectief te beschermen. Integendeel heeft de gemeente Merelbeke in haar gemeentelijk structuurplan (2005) de beleidsvisie uitgedrukt dat het de nabestemming van 'regionaal bedrijventerrein' kan krijgen. Ook het Vlaamse Gewest heeft dit bevestigd gevoerd met de opmaak van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Het beschermingswaardig karakter van het gebouw (in een industriële omgeving) weegt onmogelijk op tegen de gigantische renovatiekosten om het gebouw bewoonbaar (laat staan energiezuinig) te maken. Het punt is dat er niets beschermd is en het advies van Onroerend Erfgoed niet bindend is. Het terrein ligt in een zone bestemd voor woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein. Het gebouw staat reeds lange tijd leeg, bijgevolg kan de nabestemming worden gerealiseerd.*

*- Effecten op voor de natuur waardevolle gebieden (zie vraag 7) of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden. Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn. ...*

*De achterzijde van het terrein is aangeduid als biologisch waardevol. Daarom wordt ook een aanzienlijk grote groenzone op het eigen terrein bewaard en behouden.*

*...*

Hieromtrent wordt in het kader van de beoordeling van de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag geoordeeld dat er *“in de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van aard zijn dat zij als aanzienlijk moeten beschouwd worden”,* en dat *“de opmaak van een project-MER dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens kan bevatten over aanzienlijke milieueffecten”* en *“de opmaak van een project-MER niet nodig is”*.

2.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – Verordenend Grafisch Plan 20 – Deelproject R4 Merelbeke (3D)', definitief vastgesteld op 16 december 2005 (hierna: GRUP), binnen de zone 'woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein'.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen deelt op 6 maart 2017 mee dat haar advies niet vereist is.

Het Agentschap voor Natuur en Bos deelt op 3 maart 2017 mee dat het geen advies moet uitbrengen, gezien het Bosdecreet niet van toepassing is op de bouwplaats.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt geen advies uit binnen de decretaal bepaalde vervaltermijn.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 20 maart 2017 ongunstig omwille van de onduidelijkheid van de plannen en de ontoereikende oppervlakte van de infiltratievoorzieningen:

*“ ...*

*Het perceel bevindt zich volgens de overstromingskaarten NIET binnen een mogelijk/effactief overstromingsgevoelig gebied.*

*...*

*Op deze locatie met drainageklasse c is het realiseren van ondergrondse infiltratievoorzieningen gevuld met argex (hoogte 50cm) mogelijk. De voorzieningen moeten uitgevoerd worden tot 10cm boven de hoogst gemeten grondwaterstand.*

*De infiltratievoorzieningen zijn enkel schematisch weergegeven op het rioleringsplan. Er is geen dwarsprofiel uitgewerkt. Om te voldoen aan het provinciaal beleidskader en de stedenbouwkundige verordening hemelwater moet een buffervolume van 263m<sup>3</sup> met een infiltratieoppervlakte van 420m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Als de voorziene volumes (2 x 134m<sup>3</sup>) gevuld worden met argexkorrels dan is het buffervolume beperkt tot het % holle ruimtes, ca. 30% afhankelijk van het type argex-korrels. De voorziene afmetingen (2 x 134m<sup>3</sup>) zijn daarom niet voldoende.*

*Bovendien moet de aansluiting op de riolering worden aangepast. Ter hoogte van de aansluiting op de riolering moet een noodoverlaat gecreëerd worden tot op het niveau van de bovenkant van de infiltratievoorziening. Dit kan eenvoudig uitgevoerd worden door het voorzien van een toezichtspuit met overstortmuurtje voor de aansluiting op de riolering.*

*Ongunstig advies wordt verleend ...*

*Het project komt in aanmerking voor gunstig advies in kader van de watertoets op voorwaarde dat:*

- het project voldoet aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- de 2 infiltratievoorzieningen uitgevoerd worden tot 10cm boven de hoogst gemeten grondwaterstand.*
- het volume van de infiltratievoorziening gedimensioneerd wordt rekening houdend met het % holle ruimtes bij gebruik van argex-korrels.*
- ter hoogte van de aansluiting op de riolering een noodoverlaat gecreëerd wordt tot op het niveau van de bovenkant van de infiltratievoorziening. Dit kan uitgevoerd worden door het voorzien van een toezichtspuit met overstortmuurtje voor de aansluiting op de riolering.*
- langs de waterloop enkel bomen worden aangeplant op de kruin met een tussenafstand van 10m. Bomen in de 5m-zone zijn niet toegelaten.*

*...*

De gemeentelijke dienst Milieu en Natuur stelt op 10 maart 2017 dat het aangewezen is dat het gemeentebestuur een visie opstelt voor het gehele kasteelpark waarin wordt bepaald welke elementen mogen behouden of veranderd worden en dat, conform het standpunt van eerste verzoekende partij van 13 juli 2015, voor deze aanvraag het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie moet worden ingewonnen.

De erfgoedcommissie van tweede verzoekende partij adviseert in haar aanbeveling van 15 maart 2017 om geen sloop/kapvergunning te verlenen omwille van de belangrijke erfgoedwaarde van het kasteel en de bijhorende parktuin.

Eerste verzoekende partij weigert op 3 april 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

*“ ...*

*TOETSING AAN DE GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*... De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren na de afbraak van het kasteel "La Moineaudière" en het rooien van de bomen in de kasteeltuin.*

*In de aanvraag wordt de nabestemming gerealiseerd, namelijk het gebied te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein. De bestemming met als hoofdactiviteit logistiek wordt toegelaten. In de nota wordt melding gemaakt van het bouwen van een bedrijfsgebouw voor logistiek en opslag van materialen. De aanvraag is in overeenstemming met de toegelaten hoofdactiviteit. Als nevenactiviteit wordt een beperkte oppervlakte voor kantoren toegelaten die gekoppeld zijn aan het bedrijf. De kantoren zijn geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en beperkt.*

*Overeenkomstig de voorschriften van het GRUP dient elke stedenbouwkundige vergunning beoordeeld aan de hand van volgende criteria:*

- *zorgvuldig ruimtegebruik;*

*Zorgvuldig ruimtegebruik gaat verder dan alleen het fysieke grondgebruik zoals het maximaliseren van het gebruik per vierkante meter. Het heeft ook betrekking op hergebruik en behoud van bestaande gebouwde elementen, ecologische structuren. De mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke toestand (of beter) van het gebied. In deze aanvraag werd met bovenstaande elementen geen rekening gehouden, enkel het maximaal innemen van elke vierkante meter.*

- *een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;*

*Bij een kwaliteitsvolle aanleg vertrekt men van de bestaande structuren, zoals waterlopen, voetwegen, waardevolle natuurelementen, historisch erfgoed en hoe deze kunnen geïntegreerd worden in een nieuwe ontwikkeling. De voorliggende aanvraag voorziet in een kaalslag/sloop en maximale bezetting, zonder rekening te houden met de bestaande structuren.*

- *parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;*

*Het parkeren valt niet onder de noemer gegroepeerd parkeren. Er worden parkeervoorzieningen voorzien over het gehele terrein. Er zijn tegenstrijdigheden in de aanvraag. Op plan worden +/- 67 parkeerplaatsen genoteerd, terwijl in de nota sprake is van 76 parkeerplaatsen. Uit de aanvraag kan dan ook niet opgemaakt worden wat de behoefte is voor een dergelijk bedrijf. Er zijn geen cijfers aanwezig van het aantal werknemers, bezoekers, enz... De aanvraag kan op dit punt dan ook niet beoordeeld worden.*

- *bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden;*

*Zie ongunstig advies van 20 maart 2017-van de Provincie Oost-Vlaanderen.*

- *Impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid;*

*Om de mobiliteitsimpact te kunnen beoordelen ontbreekt het in het dossier aan cijfers van vervoersbewegingen. Dit punt kan dan ook niet beoordeeld worden.*

*De aanvraag is in strijd met de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Aanvullend dient evenwel te worden vastgesteld dat in de toelichtingsnota bij het geldende GRUP voor dit deelgebied een uitgebreide ruimtelijke visie werd vastgelegd, die - hoewel niet verordenend vastgelegd - wel goedgekeurd is door de Vlaamse regering. In deze nota worden een aantal sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied vooropgesteld. In het bijzonder wordt hierin bepaald dat dient te worden ingezet op het behoud van de ecologische structuur opgebouwd rond de beken, de historische tuin en het loofbos, waarbij de Helstraatgracht, Schellebellebeek, Rodsenheirwegbeek en het bestaand loofbosje tussen de carpoolparking en de E40 behouden blijven als een groene ecologische structuur, die de site uit de voorliggende aanvraag ("herenwoning met de bijhorende historische tuin"), de glastuinbouw en de woningen langsheen de Heidestraat omsluiten. Deze visie werd ook vertaald in de structuurschets die daartoe in de toelichtingsnota werd opgenomen. Bijgevolg kan gesteld worden dat de in de voorliggende vergunningsaanvraag voorgestelde sloop van het kasteel en het (quasi volledig) tenietgaan van de bijhorende kasteeltuin zonder meer strijdig is met de terzake in de toelichtingsnota bij het geldende RUP vastgelegde ruimtelijke visie.*

In de voorschriften staat ook vermeld dat een inrichtingsstudie, voor een nieuw bedrijf, wordt bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor 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 het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Dergelijke inrichtingsstudie is niet aanwezig in het dossier, zodat het aspect goede ruimtelijke ordening niet kan beoordeeld worden.

#### HET OPENBAAR ONDERZOEK

##### Wettelijke bepalingen

De aanvraag ... werd facultatief aan een openbaar onderzoek onderworpen.

...

##### Evaluatie bezwaren

Het ingediende bezwaarschrift heeft betrekking op het feit dat het voorliggende bouwproject de vastgestelde erfgoedwaarde van het kasteel en de bijhorende tuin, (opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed) volledig vernietigt.

Gezien de voorliggende aanvraag voorziet in de sloop van het kasteel en het volledig verwijderen van de bijhorende kasteeltuin, zonder rekening te houden met de vastgestelde erfgoedwaarden ervan en/of een aanzet van integratie van deze erfgoedwaarden voor te stellen, worden deze bezwaren zonder meer als gegrond beschouwd.

#### VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

##### BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats is gelegen binnen het volop in ontwikkeling zijnde regionaal bedrijventerrein in het binnengebied tussen Fraterstraat, Heidestraat en E40 ...

De site zelf wordt getypeerd door het voorkomen van een groene, parkachtige omgeving waarbinnen het kasteel 'La Moineaudière' staat ingeplant. Het kasteel en de achterliggende kasteeltuin vormen een onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel, wat zich onder meer uit in het feit dat het kasteel is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed en dat een aantal waardevolle bomen zijn aangemerkt als houtig erfgoed. De onmiddellijke omgeving van de site wordt gekenmerkt door het voorkomen van industriële volumes binnen het regionaal bedrijventerrein, nog beperkt verweven met een, aantal eerder kleinschalige eengezinswoningen, en de aanwezigheid van diverse verkeersinfrastructuren (E40, R4, Ringvaart, spoorlijn Brussel-Oostende). De eengezinswoningen op de naastliggende percelen zijn bestemd om gesloopt te worden in functie van het bouwen van een bedrijfsgebouw en werden in die context al deels ontmanteld. Het perceel wordt ontsloten via de Heidestraat, die rechtstreeks aansluit op het op- en afrittencomplex van het nabijgelegen snelwegennetwerk. De geplande werken strekken tot het slopen van het kasteel en het verwijderen van de (bomen in de) kasteeltuin met het oog op het oprichten van een grootschalig bedrijfsvolume met een footprint van 5.320 m<sup>2</sup> en bijkomende verharding voor het parkeren en de circulatie.

##### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De kasteelsite uit de voorliggende aanvraag is nog één van de weinige waardevolle landschapselementen in de nabije omgeving die verwijzen naar het historische verleden van deze locatie; een stille getuige van hoe deze tot vóór WO II zeer landelijke omgeving aan sneltempo werd omgevormd tot het infrastructuur- en industriële landschap zoals we het vandaag kennen. Alleen al vanuit deze historische context is het aangewezen om dit zowel bouwkundig als natuurlijk relict (zoveel als mogelijk) te conserveren. De site werd bovendien tot aan het overlijden van de laatste bewoner/eigenaar in 2011 bewoond en onderhouden, zodat ze op vandaag in een zeer goede bouwfysische staat verkeert, die het behoud meer dan verantwoordt. Het zonder meer slopen van deze waardevolle en bewaarde erfgoedelementen brengt dan ook onomkeerbare schade toe aan het cultuurhistorisch patrimonium van de gemeente en is om die reden fundamenteel strijdig met de goede plaatselijke aanleg.

*De GECORO keurde in zitting op datum van 7 december 2016 een adviserende nota goed over deze site, waarin wordt geadviseerd om dit zowel bouwkundig als natuurlijk relict zoveel als mogelijk te conserveren en ze op te waarderen met een functie die complementair is aan de omliggende bedrijvigheid. Het mogelijks uitbreiden van de bestaande gebouwen mag er geenszins toe leiden dat het aanwezige erfgoed (letterlijk en figuurlijk) in de schaduw komt te staan van de nieuwe bebouwing. De bestaande beeldkwaliteit van het kasteel, omringd door een parktuin met monumentale bomen, moet steeds de bovenhand krijgen. De GECORO vraagt aan het college om een faciliterende rol op te nemen en alle mogelijkheden van het RUP te onderzoeken (met inachtneming van de wettelijk geregelde afwijkingsmogelijkheden) om de vrijwaring van de hele site ook regelgevend te garanderen. Deze nota wordt zonder meer bijgetreden.*

*In de voorschriften wordt ook verwezen naar een inrichtingsstudie om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen bij elk nieuw bedrijf. Een dergelijke studie is niet aanwezig in het dossier.*

*Een mogelijks nieuwe ontwikkeling, als uitbreiding bij het bestaande kasteel, die voldoet aan zoveel mogelijk criteria die werden gemotiveerd, kan opnieuw worden voorgelegd/besproken en in overweging worden genomen.”*

*...*

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 12 mei 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

## *2. Motivering*

### *2.1 De watertoets*

*... De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen heeft op 20 maart 2017 de aanvraag ongunstig geadviseerd omwille van de onduidelijke plannen en ontoereikende oppervlakte van de infiltratievoorzieningen.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets niet en voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.*

*Er is schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad.*

*...*

### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet strijdig met de hoofdbestemming van het geldend RUP ...*

*Echter, de voorschriften van het GRUP stellen dat elke stedenbouwkundige vergunning beoordeeld dient te worden aan de hand van volgende criteria:*

#### *- zorgvuldig ruimtegebruik;*

*Zulks overstijgt het maximaliseren van het gebruik per vierkante meter. Het slaat al evenzeer op hergebruik en behoud van bestaande gebouwde elementen, ecologische structuren. Dit slaat ook op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar een oorspronkelijke toestand of betere toestand van het gebied. In deze aanvraag werd hiermee geenszins rekening gehouden en heeft men zich enkel gefocust op maximale terreinbezetting.*

#### *- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;*

*Bij een kwaliteitsvolle aanleg vertrekt men van de bestaande structuren, zoals waterlopen, voetwegen, waardevolle natuurelementen, historisch erfgoed en hoe deze kunnen*

geïntegreerd worden in een nieuwe ontwikkeling. De voorliggende aanvraag voorziet in een kaalslag/sloop en maximale bezetting, zonder rekening te houden met de bestaande structuren.

- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;

Het parkeren valt niet onder de noemer gegroepeerd parkeren. Er worden parkeervoorzieningen voorzien over het gehele terrein. Er zijn tegenstrijdigheden in de aanvraag. Op plan worden +/- 67 parkeerplaatsen genoteerd, terwijl in de nota sprake is van 76 parkeerplaatsen, hetgeen volgens het beroepschrift een schrijffout zou zijn. Uit de aanvraag kan niet opgemaakt worden wat de behoefte is voor een dergelijk bedrijf. Er zijn geen cijfers aanwezig van het aantal werknemers, bezoekers, enz... De aanvraag kan op dit punt dan ook niet beoordeeld worden. Het louter voorzien van parkeerplaatsen gerelateerd aan de bedrijfsoppervlakte miskent de relatie met de echte parkeerbehoefte die men uitgaande van de specificiteit van het bedrijf nodig heeft.

- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden;

De aanvraag faalt voor wat betreft de watertoets gelet op het ongunstig advies van 20 maart 2017 van de dienst Integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen.

- impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid;

Om de mobiliteitsimpact te kunnen beoordelen ontbreekt het in het dossier aan cijfers van vervoersbewegingen. Dit punt kan dan ook niet beoordeeld worden.

De aanvraag is aldus in strijd met de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en de visie desbetreffend van het college van burgemeester en schepenen dient te worden bijgetreden.

Verder stelt het college van burgemeester en schepenen nog ... Er dient aldus te worden vastgesteld dat het gevraagde strijdt met de diepere intenties van het RUP.

In de voorschriften staat ook vermeld dat een inrichtingsstudie, voor een nieuw bedrijf, wordt bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor 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 het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Dergelijke inrichtingsstudie is niet aanwezig in het dossier en ook niet in het beroepschrift, zodat het aspect goede ruimtelijke ordening niet kan beoordeeld worden.

a. De goede ruimtelijke ordening

Bovenop gestelde onoverkomelijke legaliteitsbeletsels, dient ook nog in rekening gebracht hetgeen volgt.

De drager van de site is het kasteeldomein; nog één van de weinige waardevolle architectuur- en landschapselementen in de nabije omgeving die verwijzen naar het historische verleden van deze locatie.

Het college van burgemeester en schepenen stelt ...

De bouwkundige waarde, gekoppeld aan de goede staat en de historiek maakt inderdaad dat dit erfgoed niet mag verloren gaan. Onroerend erfgoed is niet reproduceerbaar en het behoud en de valorisatie ervan, zeker in het kader van dit groter geheel met het park erbij, dient de basis te zijn van eender welk project op deze site. Dit erfgoed geheel is op beeldbepalende wijze drager van lokale identiteit van deze omgeving en dient beschermd en met de nodige omzichtigheid behandeld, ook al gaat dit deels in tegen de beoogde economische return die op korte termijn wordt nagestreefd met dit project dat in deze de vernietiging van dit erfgoed beoogt. Het 'cultureel kapitaal' vraagt projecten die duurzame ontwikkeling op lange termijn beogen in symbiose met de economische aspecten.



*Het advies van de GECORO is in deze ook heel terecht, in de zin dat het voorstelt om dit zowel bouwkundig als het landschappelijk-natuurlijk relict zoveel als mogelijk te conserveren en deze op te waarderen met een functie die complementair is aan de omliggende bedrijvigheid. Het mogelijks uitbreiden van de bestaande gebouwen mag er geenszins toe leiden dat het aanwezige erfgoed naar beeldvorming toe wordt geschaad door de nieuwe bebouwing. De bestaande beeldkwaliteit van het kasteel, omringd door een parktuin met monumentale bomen, moet steeds de bovenhand krijgen.*

*In de voorschriften wordt ook verwezen naar een inrichtingsstudie om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen bij elk nieuw bedrijf. Zoals reeds gesteld, is dergelijke studie is niet aanwezig in het dossier.*

*Een concept dat rekening houdt met het bovenstaande, kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.*

*De vergunning dient derhalve op basis van geciteerde negatieve legaliteits- en opportuniteitsstoetsing te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 27 juni 2017, in het kader waarvan tussenkomende partij in het licht van de ongunstige beoordeling van de watertoets een aangepast plan indient, wordt een beslissing over het beroep verdaagd, teneinde een nieuw advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen te vragen.

Op 28 juli 2017 adviseert de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen voorwaardelijk gunstig:

*“*  
*...*

*De infiltratievoorzieningen in het oorspronkelijk ontwerp waren enkel schematisch weergegeven op het rioleringsplan. Er was geen dwarsprofiel uitgewerkt. Om te voldoen aan het provinciaal beleidskader en de stedenbouwkundige verordening hemelwater moet een buffervolume van minstens 263m<sup>3</sup> met een infiltratieoppervlakte van minstens 420m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Aangezien de voorziene volumes gevuld worden met argexkorrels is het buffervolume beperkt tot het % holle ruimtes, ca. 30% afhankelijk van het type argex-korrels. De oorspronkelijk voorziene afmetingen (2 x 134m<sup>3</sup>) waren daarom niet voldoende.*

*In het nu voorliggend ontwerp werden de buffer- en infiltratievoorzieningen aangepast, rekening houdend met bovenstaande opmerkingen.*

*Het regenwater van alle verharde oppervlakte (10501m<sup>2</sup>) wordt verzameld in 2 wadi's met een diepte van 0,60m en een overstortdrempel op 0,10m onder het maaiveld ...  
De 2 wadi's samen hebben een volume van 366m<sup>3</sup> en een infiltratieoppervlakte van 992m<sup>2</sup>.  
Uit de aangepaste plannen blijkt dat het open wadi's zijn, zonder vulling met argex.*

*De aansluiting met de riolering wordt aangepast door een noodoverlaat te creëren tot op het niveau van de bovenkant van de infiltratievoorziening. Dit wordt uitgevoerd door het voorzien van een toezichtspuit met overstortmuurtje voor de aansluiting op de riolering.*

*Gezien de aanpassingen aan de buffer- en infiltratievoorzieningen en de aansluiting aan de riolering zal het project ons inziens geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.*

*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn (aanvullend) verslag van 4 augustus 2017 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*De vergunning dient op basis van de geciteerde negatieve legaliteits- en opportuniteitsstoetsing te worden geweigerd. De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het RUP (ontbreken inrichtingsstudie, ontwerp voldoet niet aan de voorziene criteria). Bovendien betreft het een waardevol kasteeldomein waarbij het wenselijk is dit bouwkundig relict zoveel als mogelijk te conserveren.*

*De na het verslag ingediende replieken en de tijdens de hoorzitting geformuleerde argumenten zijn niet van die aard dat zij een afwijkend advies ten opzichte van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verantwoorden.*

*In zitting van 13 juli 2017 stuurde u het dossier terug naar de dienst voor toetsing van de aanvullende plannen, zeker met betrekking tot water. De plannen werden voor advies voorgelegd aan de dienst Integraal Waterbeleid, dewelke op 28 juli 2017 een gunstig advies verleende.*

*De ruimtelijke bezwaren in verband met deze aanvraag blijven evenwel bestaan.*

*De dienst blijft dan ook bij het standpunt dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt en potenties heeft voor een creatieve invulling.*

...”

Op 24 augustus 2017 verklaart verwerende partij het beroep gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juni 2017;*

...

*1. Feitelijke en juridische gronden ...*

*1.1 Planologische voorschriften*

*- ... De aanvraag is volgens ... het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening grootstedelijk gebied Gent Verordenend Grafisch Plan 20 - Deelproject R4 Merelbeke (3D)", gelegen in een "woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein" waarvoor artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is. Het gebied kan, als nabestemming, ontwikkeld worden als regionaal bedrijventerrein. De bepalingen van artikel 1 "gemengd regionaal bedrijventerrein" zijn dan van toepassing. Het voormelde GRUP heeft de oorspronkelijke gewestplanbestemming vervangen. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan artikel 2 "woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein" en artikel 1 "gemengd regionaal bedrijventerrein" van het GRUP.*

...

*1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*De bouwplaats is gelegen binnen het in ontwikkeling zijnde regionaal bedrijventerrein in het binnengebied tussen Fraterstraat, Heidestraat en E40, op het deel van de Fraterstraat tussen het kruispunt met de Guldensporenlaan en de autosnelweg E40.*

...

*De site zelf wordt getypeerd door het voorkomen van een groene, parkachtige omgeving waarbinnen het kasteel 'la Moineaudière' staat ingeplant.*

*Het kasteel en de achterliggende kasteeltuin vormen een onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel, wat zich onder meer uit in het feit dat het kasteel is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed en dat een aantal waardevolle bomen zijn aangemerkt als houtig erfgoed.*

*De onmiddellijke omgeving van de site wordt gekenmerkt door het voorkomen van industriële volumes binnen het regionaal bedrijventerrein, nog beperkt verweven met een aantal eerder kleinschalige eengezinswoningen, en de aanwezigheid van diverse verkeersinfrastructuren (E40, R4, Ringvaart, spoorlijn Brussel-Oostende).*

*De eengezinswoningen op de naastliggende percelen zijn bestemd om gesloopt te worden in functie van het bouwen van een bedrijfsgebouw en werden in die context al deels ontmanteld.*

*Het perceel wordt ontsloten via de Heidestraat, die rechtstreeks aansluit op het op- en afrittencomplex van het nabijgelegen snelwegennetwerk.*

*De geplande werken strekken tot het slopen van het kasteel en het verwijderen van de (bomen in de) kasteeltuin met het oog op het oprichten van een grootschalig bedrijfsvolume met een footprint van 5.320 m<sup>2</sup> en bijkomende verharding voor het parkeren en de circulatie.*

...

## 2. Motivering

### 2.1 De watertoets

*Artikel 4.3.1. §1 4° van de VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8. §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen heeft op 20 maart 2017 de aanvraag ongunstig geadviseerd omwille van de onduidelijke plannen en ontoereikende oppervlakte van de infiltratievoorzieningen.*

*De aanvrager heeft beperkte aanpassingen doorgevoerd aan de plannen, waardoor door de dienst Integraal Waterbeleid 28 juli 2017 alsnog een voorwaardelijk gunstig advies verleend werd:*

" ...

*Gezien de aanpassingen aan de buffer- en infiltratievoorzieningen en de aansluiting aan de riolering zal het project ons inziens geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving.*

*Gunstig advies wordt verleend ... op voorwaarde dat ...*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

*Het gevraagde doorstaat aldus de watertoets.*

" ...

...

### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag is niet strijdig met de hoofdbestemming van het geldend RUP, zoals hoger omschreven. In de aanvraag wordt de nabestemming gerealiseerd, namelijk het gebied te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein. De bestemming met als hoofdactiviteit logistiek wordt toegelaten. Als nevenactiviteit wordt een beperkte oppervlakte voor kantoren toegelaten die gekoppeld zijn aan het bedrijf. De kantoren zijn geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en beperkt qua oppervlakte.*

*De voorschriften van het GRUP stellen dat elke stedenbouwkundige vergunning beoordeeld dient te worden aan de hand van volgende criteria:*

*- zorgvuldig ruimtegebruik;*

*Het gevraagde resulteert duidelijk in een zuinig ruimtegebruik.*

*- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;*

*Bij een kwaliteitsvolle aanleg vertrekt men van de bestaande structuren, zoals waterlopen, voetwegen, waardevolle natuurelementen, historisch erfgoed en hoe deze kunnen geïntegreerd worden in een nieuwe ontwikkeling.*

*De aanvraag voldoet hieraan, in de mate van het mogelijke. De aanvrager toont op overtuigende wijze aan dat het behoud van het bestaande gebouw geen optie is.*

- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;

*Er worden voldoende parkeervoorzieningen voorzien over het, gehele terrein.*

- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden;

*De aanvraag doorstaat de watertoets gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen op basis van de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen.*

- impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid;

*Gelet op de schaal van het gevraagde kan niet verwacht worden dat dit zal resulteren in een onaanvaardbare impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid van deze site.*

*Er kan geconcludeerd worden dat het gevraagde in overeenstemming is met het geldende plan, dat voorziet in industrie op deze plek.*

## **2.5 De goede ruimtelijke ordening**

*Het college van burgemeester en schepenen stelt ...*

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.*

*Gelet op de ligging van dit terrein in een op industrie gericht rup kan het gevraagde niet geweigerd worden met het oog op het behoud van dit stuk erfgoed, gelet op de slechte staat ervan, en het moeilijk geschikt zijn voor de realisatie van de geldende bestemming.*

*Appellant stelt terecht dat het behouden van woningen met buffering niet mogelijk is, dat omheen de site nog bedrijven staan zonder buffering, dat een bijgebouw van het kasteel wel werd gesloopt, dat geen voorkeurecht werd uitgeoefend, dat het advies van de erfgoedcommissie niet bindend is, dat de omringende percelen volgebouwd zijn, dat voldoende parkeerplaats voorhanden is (1 per 80m<sup>2</sup> bedrijfsruimte), dat de mobiliteit beschreven werd in de MER-screening, en dat de plannen kunnen worden aangepast om te voldoen aan de watertoets.*

*De woonfunctie van het bestaande gebouw was uitgedoofd, en daardoor is het in verval geraakt. Er moest al een bijgebouw afgebroken worden op vraag van de gewestelijke administratie.*

*Het ontwerp past zich op een duurzame en ruimtezuinige ruimte in op dit terrein en binnen deze omgeving.*

*Er kan geconcludeerd dat de aanvrager er met voorliggend ontwerp in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Eerste verzoekende partij stelt dat zij *“een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan (in eerste aanleg) is, waardoor zij conform art. 4.8.11, §1, 2° VCRO beschikt over het rechtens vereiste belang”*. Tweede verzoekende partij stelt dat zij *“conform art. 4.8.11, §1, 3° VCRO belanghebbende partij is, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt als gevolg van de bestreden beslissing”*. Zij wijst op het feit dat *“de te slopen kasteelsite nog één van de weinige waardevolle landschapselementen is in de nabije omgeving die verwijst naar het historische verleden van deze locatie”*, waarbij *“het zonder meer slopen van deze waardevolle en bewaarde erfgoedelementen, alsook de aantasting/vernietiging van de waardevolle kasteeltuinen, onomkeerbare schade toebrengt aan het cultuurhistorisch patrimonium van de gemeente”*, zodat *“het behoud en valorisatie ervan de basis dient te zijn van eender welk project op deze site”*. Zij stelt dat zij *“als taak (heeft) om een vergunningsbeleid te voeren (dat) erop gericht is om dergelijke waardevolle en beeldbepalende site te behouden”*, terwijl *“de overheidstaak en de bestuursopdracht waarmee (zij is) belast door de bestreden beslissing in ernstige mate wordt aangetast”*.

2.

Tussenkomende partij betwist dat verzoekende partijen een legitiem belang hebben. Zij stelt dat zij *“hun belang bij de vernietiging van de afbraakvergunning volledig enten op het dreigende verlies van erfgoedwaarden van het herenhuis en de parkachtige omgeving”*, terwijl *“het behoud van het herenhuis en park reeds door vroegere beleidsbeslissingen werd 'opgegeven’”*, zodat hun belang *“volkomen indruist tegen de voorschriften van het GRUP, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van verzoekende partijen, artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet”*. Zij benadrukt met name dat *“de Vlaamse regering op definitieve wijze heeft geoordeeld en vastgesteld dat de beschermenswaardigheid van het landhuis/kasteel niet van die aard is dat zij een nabestemming bedrijvigheid op die plaats in de weg kan staan”*, gezien het gebouw met parktuin middels de (door verzoekende partijen niet betwiste) goedkeuring van het GRUP worden gesitueerd in een zone met nabestemming bedrijventerrein, waarin een *“uitdoofbeleid”* wordt gevoerd waarbij *“de bewoners het 'recht' hebben om er te blijven wonen maar eveneens het 'recht' hebben om de nabestemming te realiseren”*, zoals reeds blijkt uit de feitelijke situatie waarbij *“alle vroeger bestaande woningen op het bedrijventerrein zijn gesloopt en vervangen door bedrijfsgebouwen”*. Zij stelt dat dit werd bevestigd in de vergunningsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, en merkt op dat *“het behoud van het landhuis bovendien manifest in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”*, waarin onder meer wordt opgenomen dat *“de woningen langsheen Heidestraat verdwijnen”*. Zij stelt dat *“de bestemming van bedrijventerrein op het perceel zonder sloop van het herenhuis of het rooien van de bomen niet kan worden gerealiseerd, zodat deze ingrepen/nadelen inherent zijn aan de definitieve vaststelling van de bestemming bedrijventerrein en niet rechtstreeks voortvloeien uit het bestreden besluit”*, waarmee *“louter 'uitvoering' wordt gegeven aan het RUP”*. Zij merkt op dat *“de woonfunctie op het terrein geruime tijd is uitgedoofd”*, en meent dat *“verzoekende partijen er met onderhavige procedure voor ijveren dat (haar) eigendom blijft bestaan zoals die nu is, wat volkomen indruist tegen de voorschriften en de geest van het GRUP”*. Zij meent bovendien dat *“het streven van verzoekende partijen naar het behoud van het landhuis/kasteel en de eraan verbonden woonfunctie volkomen in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en de Grondwet”*, gezien *“men mensen niet op rechtmatige wijze kan 'verplichten' om te wonen in een bedrijventerrein waar veel hogere*

*geluidsnormen gelden, terwijl er niet de minste interne buffering t a v. de naastgelegen bedrijven in het RUP is voorzien*", waarbij zij verwijst naar de overweging in de toelichtingsnota bij het GRUP dat *"de aanwezige woningen kunnen behouden blijven in zoverre een leefbare situatie kan worden gegarandeerd en ze in te passen zijn in het bedrijventerrein"*.

3.

Verzoekende partijen betwisten in hun toelichtende nota de exceptie van (rechtmatig) belang van tussenkommende partij. Zij stellen dat tweede verzoekende partij *"instaat voor het ruimtelijk- en cultuurhistorisch beleid op haar grondgebied en dit beleid dient te verdedigen wanneer zij hierin ten gevolge van een vergunningsbeslissing rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ondervindt"*. Zij benadrukken dat het daarbij *"volstaat dat aannemelijk wordt gemaakt dat er een risico bestaat op het rechtstreeks of onrechtstreeks ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen"*, en herhalen dat tweede verzoekende partij hierin ingevolge de bestreden beslissing wordt gehinderd. Zij benadrukken dat *"het vergunningenbeleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening een rechtstreekse impact kan hebben op het behoud en valorisatie van sites met een cultuurhistorische erfgoedwaarde van een (deel van een) bepaalde stad of gemeente"*. Zij wijzen ook op *"de duidelijke weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste aanleg"*.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Eerste verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO, op basis waarvan een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *"de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen"*. Zoals blijkt uit het dossier en door partijen niet wordt betwist, heeft eerste verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning op 3 april 2017 in eerste administratieve aanleg geweigerd, en is zij een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. In die optiek heeft zij van rechtswege belang bij voorliggende procedure.

2.

Tweede verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO, op basis waarvan een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *"elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing"*. Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat tweede verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door tweede verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin tweede verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dient te geven van haar belang).

Tweede verzoekende partij stelt dat zij als publiekrechtelijke rechtspersoon, die *"instaat voor het ruimtelijk- en cultuurhistorisch beleid op haar grondgebied"*, ingevolge de bestreden beslissing

hinder en nadelen ondervindt, die haar *“overheidstaak en bestuursopdracht in ernstige mate aantast”*. Zij stelt met name dat de sloop van het kasteel en de aantasting van de kasteeltuin *“onomkeerbare schade toebrengt aan het cultuurhistorisch patrimonium van de gemeente”*, en dat *“het behoud en valorisatie ervan de basis dient te zijn van eender welk project op deze site”*. Tweede verzoekende partij beschikt in beginsel over het vereiste belang wanneer zij tegen een vergunningsbeslissing opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig of planologisch beleid. Door expliciet te wijzen op het feit dat het verdwijnen van de kasteelsite als waardevol landschapselement haar ruimtelijk- en cultuurhistorisch beleid doorkruist, maakt zij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

3.

De vaststelling dat verzoekende partijen, in het kader van het waken over het cultuurhistorisch patrimonium van het grondgebied van de gemeente en hun streven naar het behoud en de valorisatie van het kasteel met bijhorende parktuin, voorheen geen concrete initiatieven hebben ondernomen, in het bijzonder in het kader van de opmaak of de vaststelling van het GRUP, waarin de site wordt bestemd als ‘woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein’, dan wel in het kader van de opmaak of de vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en evenmin gebruik hebben gemaakt van het voorkeurecht voor de gemeente, doet geen afbreuk aan de legitimiteit van hun belang bij huidige procedure. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt de aanvraag volgens het geldende GRUP in ‘woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein’, waarbij de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften (in artikel 2 GRUP) bepalen dat *“bestaande woningen langs de Heidestraat en de Fraterstraat kunnen behouden blijven”*. Gelet op de bestemming ‘woongebied’ wordt het door verzoekende partijen beoogde behoud en valorisatie van de kasteelsite door het GRUP niet per definitie uitgesloten (ondanks het ‘uitdoofbeleid’ waarnaar door tussenkomende partij wordt verwezen). Bovendien hebben verzoekende partijen alleszins belang bij de naleving van het GRUP en de daarin opgenomen criteria in functie van een zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied, gegroepeerd parkeren, het behoud van het waterbergend vermogen van het terrein en de impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen maken verzoekende partijen redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikken over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° dan wel 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Tussenkomende partij stelt dat haar aanvraag en de bestreden stedenbouwkundige vergunning bestaan *“uit twee opsplitsbare onderdelen”*, met name enerzijds de afbraak van het bestaande gebouw en het rooien van bomen en anderzijds het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren. Zij stelt dat beide onderdelen evengoed *“elk afzonderlijk hadden kunnen aangevraagd en vergund worden”*, maar dat *“zij louter om praktische redenen in één aanvraag werden opgenomen”*, hoewel *“ze ontegensprekelijk perfect afsplitsbaar zijn”*. In die optiek meent zij dat *“beide delen afzonderlijk op hun wettigheid kunnen worden getoetst”*, en verzoekt zij de Raad *“om specifiek een oordeel te vellen over de wettigheid van de afbraakvergunning en de vergunning tot het rooien van de bomen”*. Zij verzoekt (in het beschikkende gedeelte van haar schriftelijke uiteenzetting) om *“ondergeschikt, de vernietiging uitdrukkelijk te beperken tot de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw”*.

*met kantoren en dus met uitsluiting van de vergunning voor de afbraak van het bestaande gebouw en het rooien van de bomen”.*

3.

Verzoekende partijen merken in hun toelichtende nota vooreerst op dat de argumentatie van tussenkomende partij inzake de *“afsplitsbaarheid van de onderdelen van de vergunning”* tegenstrijdig is. Zij stellen dat *“daar waar tussenkomende partij verzoekt om enkel de wettigheid van de sloopvergunning (en de te rooien bomen) te onderzoeken, dit in voorkomend geval enkel kan leiden tot de eventuele vernietiging van dit onderdeel”*, terwijl zij *“echter in het beschikkend gedeelte verzoekt om de sloopvergunning ongemoeid te laten en een eventuele vernietiging te beperken tot het op te richten bedrijfsgebouw met kantoren”*, in de rand waarvan zij opmerken dat het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging *“nergens wordt onderbouwd”*. Zij stellen dat de bestreden beslissing bovendien geenszins ‘afsplitsbaar’ is, gezien *“de sloop van het kasteel en het rooien van bomen een noodzakelijke voorwaarde is teneinde het bedrijfsgebouw met kantoren te kunnen oprichten”*, zodat *“de eventuele vernietiging van de sloopvergunning de realisatie van de nabestemming in elk geval onuitvoerbaar maakt”*. Zij menen bovendien dat *“de sloop van het kasteel (dat is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed) nooit zou worden goedgekeurd louter om het terrein bouwrijp te maken zonder enig zicht te hebben op wat nadien zal worden gerealiseerd”*, onder meer gezien *“niet kan worden gemotiveerd waarom een gebouw met erfgoedwaarde zonder enige voorwaarden mag worden gesloopt”*. Zij merken tenslotte nog op dat het voorwerp van de vernietiging wordt afgebakend door hun verzoekschrift, waaruit duidelijk blijkt dat zij de vernietiging beogen van de volledige beslissing, *“daar de middelen zowel betrekking hebben op de sloop als op de te realiseren bedrijfsgebouwen”*.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, omvatten zowel de aanvraag als de bestreden stedenbouwkundige vergunning de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw met kantoren na de sloop van het bestaande kasteel en het rooien van bomen in de kasteeltuin. Er bestaat evenmin betwisting omtrent het voorwerp van het verzoek tot vernietiging van verzoekende partijen, zoals omschreven in hun verzoekschrift, met name de vernietiging van het besluit van verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg van 3 april 2017 wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

2.

De tussenkomst in een procedure (tot vernietiging) is in beginsel ondergeschikt aan de hoofdvordering en mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen. Tussenkomende partij kan de bestreden beslissing van verwerende partij ondersteunen (onder meer door de weerlegging van de aangevoerde middelen), maar zij dient daarbij binnen de klijtlijnen van het gerechtelijk debat te blijven, zoals getrokken door verzoekende partijen. Het staat in eerste instantie aan verzoekende partijen om het voorwerp van hun beroep te omschrijven. Tussenkomende partij kan de inzet van het geding, en met name het voorwerp van het beroep, niet wijzigen. Overigens hebben de middelen van verzoekende partijen betrekking op beide ‘onderdelen’ van de bestreden vergunning.

3.

Ongeacht de vaststelling dat beide ‘onderdelen’ van de bestreden beslissing het voorwerp uitmaken van het verzoek tot vernietiging en tussenkomende partij de grenzen van het debat in beginsel niet mag wijzigen, maakt zij evenmin aannemelijk op basis waarvan zij meent dat de sloop van een kasteel en het rooien van bomen enerzijds en de bouw van een bedrijfsgebouw met



kantoren op de vrijgekomen ruimte anderzijds *“ontegensprekelijk perfect afsplitsbaar zijn”*. Zoals tussenkomende partij zelf stelt, is een stedenbouwkundige vergunning in beginsel één en ondeelbaar en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging, tenzij bepaalde onderdelen van de vergunning van elkaar kunnen worden afgesplitst (en desgevallend afzonderlijk vernietigd), en de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou hebben genomen ongeacht of de betreffende onderdelen al dan niet mede deel uitmaakten van de aanvraag. Tussenkomende partij toont niet aan dat de sloop van het bestaande gebouw en het rooien van de omgevende bomen redelijkerwijze zonder meer kunnen worden afgesplitst van de nieuwbouw die op die plaats wordt voorzien. Zij maakt met name niet aannemelijk dat verwerende partij, gelet op de bestemming van het terrein als ‘woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein’, de sloop van het op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen kasteel en het rooien van bomen in de kasteeltuin, die noodzakelijk voorafgaandelijk aan de nieuwbouw moeten worden uitgevoerd, ook zonder concreet nieuwbouwproject zou hebben goedgekeurd. In die optiek komt haar verzoek tot beperking van de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing *“tot de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren en dus met uitsluiting van de vergunning voor de afbraak van het bestaande gebouw en het rooien van de bomen”* (waarbij zij anderzijds wel verzoekt *“om specifiek een oordeel te vellen over de wettigheid van de afbraakvergunning en de vergunning tot het rooien van de bomen”*) neer op een hervorming van de bestreden vergunning door de Raad, die zich alsdan in de plaats zou stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid.

Het verzoek van tussenkomende partij met betrekking tot de afsplitsing van de betreffende twee onderdelen van de bestreden vergunning wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van het GRUP, van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de toets van de aanvraag aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg.

Zij wijzen met name op de vaststelling dat elke aanvraag volgens (artikel 1 van) het GRUP moet worden beoordeeld aan de hand van welbepaalde criteria, in het bijzonder een zorgvuldig ruimtegebruik; een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen; het gegroepeerd parkeren voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat; het maximaal behoud bij de aanleg van het terrein van het waterbergend vermogen van het gebied; en de impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid. Zij menen dat uit (de motieven van) de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij de toets van de aanvraag aan de betreffende criteria op zorgvuldige en redelijke wijze heeft uitgevoerd, terwijl zij terzake nochtans een verzwaarde motiveringsplicht had, gezien zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies als eerste verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg oordeelden dat de aanvraag daaraan niet voldoet. Zij menen dat verwerende partij ten onrechte vooral op basis van stijlformules louter

een tegengesteld standpunt inneemt ten opzichte van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dezelfde zin wijzen zij op de ontstentenis van antwoord in de bestreden beslissing op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in navolging van het standpunt van eerste verzoekende partij, dat de aanvraag strijdig is met de diepere intenties van het GRUP, en dat er in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP geen inrichtingsstudie was gevoegd bij de vergunningsaanvraag voor het nieuwe bedrijf.

2.

Tussenkomende partij (die zowel wat betreft het onderdeel van de bestreden vergunning inzake de sloop- en rooiwerken als het onderdeel inzake de nieuwbouw een repliek formuleert op de middelen) betwist het middel. Zij betwist vooreerst dat de beoordeling van de aanvraag aan de hand van de beoordelingscriteria in (artikel 1 van) het GRUP blijkt (de motieven van) de bestreden beslissing niet zorgvuldig en redelijk zou zijn gebeurd. Specifiek wat betreft het beoordelingscriterium inzake het zuinig ruimtegebruik stelt zij dat de aanvraag opteert voor een maximaal *“aaneensluitend ruimtelijk geheel zodat nog 8.000m<sup>2</sup> nuttige open ruimte over blijft”*. Zij wijst op de omliggende (bedrijfs)gebouwen die door eerste verzoekende partij werden vergund, en benadrukt dat daarbij werd geopteerd *“voor een optimale benutting van de beschikbare bedrijfspercelen zonder groen”*, zodat *“de aanvraag alleszins voldoet aan de beleidsvisie van eerste verzoekende partij zelf”*. Zij verwijst naar haar repliek op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin zij stelde dat *“de aanvraag op het vlak van ruimtegebruik, uitzicht, materiaalkeuze en parking vrijwel identiek is aan de aanpalende of in de onmiddellijke omgeving gelegen bedrijfsgebouwen”*. Zij meent dat *“verwerende partij dan ook volkomen terecht kon oordelen dat de aanvraag tegemoet komt aan een zorgvuldig ruimtegebruik, een begrip dat nergens nader gedefinieerd wordt en de invulling ervan dus volledig binnen de subjectieve appreciatie van verwerende partij valt”*. Zij stelt ook nog dat *“de verzoekende partijen en de PSA dit begrip ten onrechte linken aan het behoud van ‘historisch erfgoed’”,* terwijl *“dit uitgangspunt geen enkele wettelijke grondslag kent en het dus niet onwettig is dat verwerende partij het behoud van het bestaande erfgoed catalogeert onder het toetsingscriterium ‘kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied’”*. Wat betreft voormeld beoordelingscriterium stelt zij dat verwerende partij *“terecht motiveert dat ‘de aanvrager op overtuigende wijze aantoon’ dat het behoud van het bestaande gebouw geen optie is”* en *“daarmee op afdoende wijze motiveert waarom de afbraak van het landhuis strookt met een kwaliteitsvolle aanleg van het gebied”*. Zij stelt dat *“het de logica zelve is dat de term ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ betrekking heeft op de vergunning tot het oprichten van een nieuw gebouw met parking en niet op de afbraakvergunning waarmee juist ruimte wordt gecreëerd, doch niet ‘gebruikt’”*. Specifiek wat betreft het beoordelingscriterium inzake het parkeren en de impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid stelt zij dat *“verzoekende partijen helemaal niet te goeder trouw zijn”*, waarbij zij verwijst naar luchtfoto's waaruit blijkt dat de aanvraag *“identiek hetzelfde stramien aanhoudt dan de vergunningen afgeleverd in haar onmiddellijke omgeving op het vlak van parking en schaal, zodat de vaststelling van verwerende partij dat ‘er voldoende parkeervoorzieningen worden voorzien over het gehele terrein’ en er ‘gelet op de schaal van het gevraagde niet [kan] verwacht worden dat dit zal resulteren in een onaanvaardbare impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid van deze site’ de aflevering van een vergunning rechtvaardigt”*. Zij benadrukt dat *“de inpassing binnen de omgeving en de mobiliteit wel degelijk werd getoetst door uitdrukkelijke verwijzing naar de beschrijving in de MER-screening”*, terwijl *“het volstaat dat de verwerende partij deze beschrijving via de verwijzing ernaar tot de hare heeft gemaakt”*. Zij merkt op dat *“er ook een gunstig advies is van AWV en de wegenis bovendien juist werd verbreed ter hoogte van de Heidestraat (met afbraak bijgebouw van het landhuis) om de toegang te optimaliseren voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein”*, zodat *“er geen enkele aanleiding is om aan te nemen dat er zich een mobiliteitsprobleem zou stellen ingevolge de bouw van één bedrijfsgebouw”*. Zij meent dat *“de eis van verzoekende partijen dat er cijfers ontbreken van het aantal werknemers, bezoekers enz .. in geen enkele wetgeving of voorschrift steun vindt en in het stadium van de aanvraag van een vergunning volstrekt onredelijk is”*. Specifiek wat betreft

het beoordelingscriterium inzake het waterbergend vermogen stelt zij dat *“verzoekende partijen er zich uitsluitend toe beperken om ‘alle voorbehoud te maken’ bij de aanpassing aan de plannen”*. Zij meent dat dit *“bezwaarlijk ‘een middel’ is te noemen en zeker niet van die aard is dat het de overweging van verwerende partij dat ‘de aanvraag de watertoets doorstaat gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen op basis van de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen’ doet wankelen”*.

Zij betwist ook de kritiek dat verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag strijdig is met de diepere intenties van het GRUP niet bij haar beoordeling betrok. Zij benadrukt dat *“het de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn die verordenende kracht hebben en in casu bepalen dat éénmaal de woonfunctie is uitgedoofd de eigendom van tussenkomende partij mag ontwikkeld worden als bedrijventerrein”*, terwijl *“de toelichtingsnota een bijlage is bij het GRUP en er uitdrukkelijk in is bepaald dat deze geen verordenende kracht heeft”*. Zij stelt dat *“verwerende partij in het bestreden besluit dan ook terecht verwijst naar de verordenende voorschriften van het GRUP”*, en dat *“voormelde overweging samen gelezen met de uitdrukkelijk opgegeven redenen waarom het behoud van het met elkaar verbonden geheel van bouwkundig en houtig erfgoed niet wenselijk is, maakt dat het bestreden besluit wel degelijk uitlegt waarom het standpunt van eerste verzoekende partij en de PSA niet gevolgd wordt”*. Zij meent dat *“het PSA-verslag in casu niets meer is dan een opmerkelijk kritiekloze overname van het standpunt van eerste verzoekende partij”*. Zij merkt op dat *“verwerende partij zeer duidelijk stelt dat een behoud van het erfgoed geen optie is omwille van de slechte staat ervan en het feit dat dit moeilijk geschikt is voor de realisatie van de nabestemming (bedrijvigheid)”*, terwijl *“dit pertinente motieven zijn die de beslissing om de afbraak van het bestaande gebouw en het rooien van de bomen op het terrein toe te laten, dragen”*. Zij verwijst in dit kader naar de stukken die zij op de hoorzitting heeft neergelegd en *“die de zéér slechte staat van het pand aantonen”*.

Zij betwist tevens de kritiek dat er bij de aanvraag geen inrichtingsstudie werd gevoegd. Zij stelt dat *“uit de door eerste verzoekende partij afgeleverde vergunningen in de onmiddellijke omgeving (blijkt) dat zij de vaste beleidsvisie heeft dat naast een plan niet afzonderlijk nog eens expliciet een inrichtingsstudie moet worden gevoegd”*. Zij stelt dat dit met name blijkt uit de inzage in de aanvraagdossiers van de nabijgelegen bedrijven op het bedrijventerrein (die vrijwel nooit een 'inrichtingsstudie' bevatten) en wordt bevestigd door de omgevingsambtenaar. Zij merken op dat *“de aanvraag door verzoekende partijen volledig en ontvankelijk is verklaard”*, terwijl *“verzoekende partijen geen middel kunnen putten uit hun eigen onwettig handelen”*.

### 3.

Verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota geen aanvullende argumenten toe inzake de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de beoordelingscriteria in (artikel 1 van) het GRUP.

Wat betreft de repliek van tussenkomende partij op hun standpunt dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag strijdig is met de diepere intenties van het GRUP niet afdoende in de bestreden beslissing wordt betrokken, benadrukken zij dat *“het ‘niet verordend karakter’ van de toelichtingsnota door (hen), noch door de PSA, wordt ontkend (wel integendeel)”*. Zij verduidelijken dat *“het onderdeel in het verslag van de PSA aangaande de toelichtingsnota een aanvullend argument is waarin de bedoeling van het GRUP tekstueel wordt geciteerd en toegepast op voorliggende aanvraag”*, waarbij *“deze toelichting niet verordend is maar wel aanvullend kan worden aangewend teneinde de principes van de verordenende voorschriften te interpreteren”*. Zij herhalen dat zij *“geenszins de schending aanvoeren van de toelichtingsnota op zich, doch wel de schending van de materiële motiveringsplicht daar waar de Deputatie nalaat om tegemoet te komen aan de aanvullende motivering van de PSA waarin wordt gesteld dat het volledig slopen*

*van het kasteel en (quasi volledig) tenietgaan van de bijhorende kasteeltuin zonder meer strijdig is met de visie die is vastgelegd in de toelichtingsnota".*

Wat betreft de ontstentenis van een inrichtingsstudie en de repliek van tussenkomende partij dat dit document niet noodzakelijk zou zijn stellen zij dat deze stelling strijdig is met de verordenende voorschriften (in artikel 1) van het GRUP. Zij menen dat een inrichtingsstudie in voorliggend dossier *"bovendien des te meer is aangewezen nu de sloop van een kasteel met erfgoedwaarden wordt beoogd samen met de (quasi volledige) verwijdering van de kasteeltuin, terwijl rekening moet worden gehouden met de bestaande ecologische structuur en de nog steeds aanwezige - alsook in het GRUP vastgelegde - woonfunctie binnen het gebied"*. Zij stellen dat *"enkel kan worden vastgesteld dat een inrichtingsstudie ontbreekt waarin wordt aangetoond op welke wijze de aanvrager het bestaande kasteel en de kasteeltuin op ruimtelijk verantwoorde wijze tracht te integreren in het project"*, en menen dat tussenkomende partij *"zelfs geen poging onderneemt om te komen tot een ontwerp (met inrichtingsstudie) waarbij het kasteel wordt geïntegreerd in een te ontwikkelen bedrijventerrein"*. Zij herhalen dat tussenkomende partij niet aantoon *"dat de site onleefbaar zou zijn om te wonen, noch dat het kasteel ten tijde van de aanvraag verkrot was of op instorten stond"*. Zij benadrukken dat *"de kwetsieuze site is gelegen in een woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein"* en dat *"het kasteel is opgenomen (op) de Inventaris Onroerend Erfgoed"*, zodat *"de hoofdbestemming op heden nog steeds 'woongebied' is en het regionaal bedrijventerrein slechts als nabestemming geldt"*, die *"optioneel is en geenszins verplichtend"*, terwijl *"voor zover deze nabestemming toch wordt beoogd, dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals voorzien in artikel 1 van het toepasselijk GRUP (waaronder een op te maken inrichtingsstudie)"*.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verwerende partij dient als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het geldende GRUP en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §1 VCRO *“neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord”*. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern syntheseadvies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies inzake de beoordeling van de criteria in (artikel 1 van) het GRUP, en oordeelt dat de aanvraag daaraan voldoet, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat het betreffende advies gelijklopend is aan de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg.

3.

De aanvraag beoogt het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren na de afbraak van het bestaande gebouw en het rooien van bomen. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt de aanvraag binnen de perimeter van het GRUP, in ‘woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein’ (artikel 2), waarvan de relevante bepalingen als volgt luiden:

“ ...

*In dit gebied kunnen bestaande woningen langs de Heidestraat en de Fraterstraat behouden blijven.*

...

*Voor bedrijfswoningen gelden de bepalingen overeenkomstig het stedenbouwkundig voorschrift gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 1). Het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.*

*Het gebied kan, als nabestemming, ontwikkeld worden als regionaal bedrijventerrein. De bepalingen voor het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn dan van toepassing.*

...”

Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag de verwezenlijking beoogt van de nabestemming ‘regionaal bedrijventerrein’, zodat de bepalingen voor het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (artikel 1) van toepassing zijn, die als volgt luiden:

*“Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten: productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen; logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel; dienstverlening aan bedrijven).*

...

*Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:*

- zorgvuldig ruimtegebruik;*
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.*
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;*

- *parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;*
- *bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.*
- *impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid.*

*Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.*

*De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.*

*...*

Gelet op geciteerde bepaling betreft de toets van de aanvraag aan de betreffende criteria (aan de hand van een inrichtingsstudie) een essentieel aandachtspunt bij de beoordeling van elke aanvraag binnen het GRUP. Verwerende partij diende (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) de aanvraag terzake, op basis van het aanvraagdossier, dan ook zorgvuldig te onderzoeken en motiveren, temeer gelet op het ongunstig advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in navolging van het standpunt van eerste verzoekende partij.

4.

Specifiek wat betreft het criterium inzake het “*zorgvuldig ruimtegebruik*” wordt in de bestreden beslissing (zonder meer) overwogen dat “*het gevraagde duidelijk resulteert in een zuinig ruimtegebruik*”. Geciteerde overweging betreft geen afdoende motivering maar een loutere stijlformule, die niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met dit criterium, gezien daaruit niet blijkt op basis waarvan verwerende partij tot deze conclusie komt. Deze vaststelling geldt des te meer in het licht van het standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die (in navolging van eerste verzoekende partij) terzake oordeelt dat zorgvuldig ruimtegebruik “*het maximaliseren van het gebruik per vierkante meter overstijgt*” en “*evenzeer slaat op hergebruik en behoud van bestaande gebouwde elementen, ecologische structuren*” en “*op de mogelijkheid om na het beëindigen van de functie te kunnen terugkeren naar een oorspronkelijke toestand of betere toestand van het gebied*”, terwijl “*hiermee in deze aanvraag geenszins rekening werd gehouden en men zich enkel heeft gefocust op maximale terreinbezetting*”. Ongeacht de discussie in hoeverre dit standpunt al dan niet correct is, stond het alleszins aan verwerende partij om dit niet louter tegen te spreken en terzake een gemotiveerd oordeel te vellen.

5.

Specifiek wat betreft het criterium inzake “*een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen*” wordt in de bestreden beslissing, in navolging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (en van eerste verzoekende partij), overwogen dat “*men bij een kwaliteitsvolle aanleg vertrekt van de bestaande structuren, zoals waterlopen, voetwegen, waardevolle natuurelementen, historisch erfgoed en hoe deze kunnen geïntegreerd worden in een nieuwe ontwikkeling*”. Vervolgens wordt geoordeeld dat “*de aanvraag*

*hieraan, in de mate van het mogelijke, voldoet*, en dat *“de aanvrager op overtuigende wijze aantoonst dat het behoud van het bestaande gebouw geen optie is”*, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake (in navolging van eerste verzoekende partij) oordeelde dat *“de aanvraag voorziet in een kaalslag/sloop en maximale bezetting, zonder rekening te houden met de bestaande structuren”*. Ongeacht de discussie in hoeverre voormeld standpunt al dan niet correct is en afdoende gemotiveerd, betreft geciteerde overweging van verwerende partij geen afdoende motivering die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met dit criterium. Er blijkt daaruit niet op basis waarvan zij oordeelt dat *“de aanvraag in de mate van het mogelijke”* aan dit criterium voldoet (en *“men vertrekt van de bestaande structuren”* om te komen tot de beoogde kwaliteitsvolle aanleg), noch op basis waarvan zij oordeelt dat uit de aanvraag *“op overtuigende wijze”* blijkt *“dat het behoud van het bestaande gebouw geen optie is”*.

6.

Specifiek wat betreft het criterium dat *“parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat”* wordt in de bestreden beslissing (zonder meer) overwogen dat *“er voldoende parkeervoorzieningen worden voorzien over het gehele terrein”*. Geciteerde overweging betreft geen afdoende motivering die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met dit criterium. Er blijkt daaruit met name niet op basis waarvan verwerende partij meent dat de aanvraag voldoet aan het met het GRUP beoogde gegroepeerd parkeren (dan wel het ‘incorporeren’ van het parkeren in het bedrijfsgebouw). Deze vaststelling geldt des te meer in het licht van het standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in navolging van eerste verzoekende partij) dat *“het parkeren niet valt onder de noemer gegroepeerd parkeren”*, gezien *“er parkeervoorzieningen worden voorzien over het gehele terrein”*; dat *“er tegenstrijdigheden zijn in de aanvraag”*, gezien *“op plan +/- 67 parkeerplaatsen worden genoteerd, terwijl in de nota sprake is van 76 parkeerplaatsen”*; dat *“uit de aanvraag niet kan opgemaakt worden wat de behoefte is voor een dergelijk bedrijf”*, gezien *“er geen cijfers aanwezig zijn van het aantal werknemers, bezoekers, enz...”* en *“de aanvraag op dit punt dan ook niet kan beoordeeld worden”*; en dat *“het louter voorzien van parkeerplaatsen gerelateerd aan de bedrijfsoppervlakte de relatie miskent met de echte parkeerbehoefte die men uitgaande van de specificiteit van het bedrijf nodig heeft”*. Verwerende partij maakt abstractie van voormelde (pertinente) overwegingen, en beperkt zich tot de loutere vaststelling dat *“er voldoende parkeervoorzieningen worden voorzien”*. Zij betwist nochtans klaarblijkelijk niet dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de parkeerbehoefte van het nieuwe bedrijf, terwijl evenmin blijkt op welke concrete gegevens (van het aanvraagdossier) zij zich terzake heeft gesteund. De vaststelling dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (onder de titel *‘de goede ruimtelijke ordening’*) overweegt *“dat voldoende parkeerplaats voorhanden is (1 per 80m<sup>2</sup> bedrijfsruimte)”* doet geen afbreuk aan voormeld oordeel.

7.

Specifiek wat betreft het criterium inzake de *“impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid”* wordt in de bestreden beslissing (zonder meer) overwogen dat *“gelet op de schaal van het gevraagde niet kan verwacht worden dat dit zal resulteren in een onaanvaardbare impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid van deze site”*. Geciteerde overweging betreft geen afdoende motivering die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met dit criterium. Deze vaststelling geldt des te meer in het licht van het standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in navolging van eerste verzoekende partij) dat *“het in het dossier aan cijfers van vervoersbewegingen ontbreekt om de mobiliteitsimpact te kunnen beoordelen”*, zodat *“dit punt dan ook niet kan beoordeeld worden”*. Verwerende partij maakt abstractie van voormelde (pertinente) overweging, en beperkt zich tot de loutere verwijzing naar *“de schaal”* van het nieuwe bedrijf. Zij betwist nochtans klaarblijkelijk niet dat er onduidelijkheid bestaat omtrent het te verwachten aantal vervoersbewegingen, terwijl evenmin blijkt op welke concrete gegevens (van het aanvraagdossier) zij zich terzake heeft gesteund. De vaststelling dat zij bij de beoordeling van

de goede ruimtelijke ordening overweegt “*dat de mobiliteit beschreven werd in de MER-screening*” doet geen afbreuk aan voormeld oordeel, temeer daaruit niet blijkt dat zij zich onverminderd aansluit bij de conclusies in de mer-screeningsnota en dat de betreffende conclusies op zichzelf afdoende zijn onderbouwd aan de hand van concrete gegevens.

8.

Tenslotte maakt de bestreden beslissing ook abstractie van de ontstentenis van een inrichtingsstudie, terwijl klaarblijkelijk niet wordt betwist dat dit informatief document in beginsel bij de aanvraag diende te worden gevoegd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte (in navolging van eerste verzoekende partij) nochtans op dat “*dergelijke inrichtingsstudie niet aanwezig is in het dossier en ook niet in het beroepschrift, zodat het aspect goede ruimtelijke ordening niet kan beoordeeld worden*”. De vaststelling dat eerste verzoekende partij de aanvraag (ondanks het gebrek aan een inrichtingsstudie) ontvankelijk en volledig heeft verklaard doet geen afbreuk aan de plicht van verwerende partij om de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het ontbreken van een inrichtingsstudie concreet bij haar beoordeling te betrekken, gezien zij de aanvraag ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep in haar volledigheid onderzoekt, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

9.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, in het bijzonder wat betreffende de verschillende criteria waaraan elke aanvraag in beginsel (aan de hand van een inrichtingsstudie) moet worden getoetst, niet afdoende in het licht van het andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (en de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg). Hoewel bepaalde weigeringsmotieven in voormeld advies globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de aanvraag conform is met (de criteria in artikel 1 van) het GRUP.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 600 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding ten belope van het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit van 700 euro, dat in het licht van de voorafgaande schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid overeenkomstig artikel 20/1, §2, lid 1 Procedurebesluit met 20% dient



te worden verhoogd tot 840 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het gevraagde verhoogde basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend ten belope van het basisbedrag van 700 euro, verhoogd met 20% tot 840 euro.

3.

Tussenkommende partij verzoekt om de kosten ten laste te leggen van verzoekende partijen. Wat betreft het door tussenkommende partij betaalde rolrecht (in de vernietigingsprocedure), komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partijen), gezien tussenkommende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkommende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partijen) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkommende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de impliciet gevorderde rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat “*de tussenkommende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van tussenkommende partij inzake de kosten wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CONSTRUCTIVO is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren, na afbraak bestaand gebouw en rooien van bomen, op de percelen gelegen te 9820 Merelbeke, Heidestraat 4, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 801R en 802C2, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 600 euro rolrechten en 840 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE