

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 179.312 van 5 februari 2008
in de zaak A. 185.033/X-13.435.**

In zake :

1. André CLAERHOUT,
2. Lode CLAERHOUT,
die woonplaats kiezen bij
advocaat K. ROELANDT,
kantoor houdende te 1160 BRUSSEL,
Charles Madouxlaan 13-15,
3. Ann-Sofie CLAERHOUT,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. VAN MARCKE,
kantoor houdende te 8570 ANZEGEM,
Kerkstraat 1

tegen :

1. de deputatie van de provincieraad van
WEST-VLAANDEREN,
2. de gemeente OOSTROZEBEKE,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. VAN HEUVEN en J. BELEYN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6, bus 24.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat André CLAERHOUT en Ann-Sofie CLAERHOUT op 3 september 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 mei 2007 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Spookkasteel” van de gemeente Oostrozebeke, en van het besluit van 8 maart 2007 van de gemeenteraad van Oostrozebeke houdende definitieve vaststelling van hetzelfde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 22 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 december 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. ROELANDT, die verschijnt voor de eerste en tweede verzoekende partij, van advocaat C. VAN MARCKE, die verschijnt voor de derde verzoekende partij, van adjunct-adviseur P. DE WULF, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat J. BELEYN, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

De raadsman van de derde verzoekende partij dient op 18 december 2007 een aanvullende nota in. Dergelijke nota is niet voorzien in het procedurereglement. Zij wordt om deze reden uit de debatten geweerd.

2. Feiten in de huidige stand van het geding

2.1. De gemeente Oostrozebeke wenst op haar grondgebied ruimte te voorzien voor lokale bedrijvigheid.

Meer bepaald zouden de terreinen gesitueerd tussen de Hulstestraat, de Leegstraat, het kanaal Roeselare-Leie en de bedrijfssite van Spano daarvoor in aanmerking komen.

Deze gronden zijn op het gewestplan Roeselare-Tielt bestemd tot agrarisch gebied.

De verzoekende partijen wonen in de Hulstestraat 7, aan de rand van dit gebied.

De eerste verzoeker is tevens mede-eigenaar van de percelen kadastraal gekend onder sectie D/2, nrs. 142/a en 143, gelegen aan de overzijde van

de straat, terwijl de tweede en derde verzoekende partijen (zijn kinderen) oprichter en uitbater zijn van het afvalverwerkend bedrijf “Clean Environmental Technologies” (CLENTEC), gevestigd op hetzelfde adres.

2.2. De gemeenteraad van Oostrozebeke stelt op 14 september 2006 een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Spookkasteel” voorlopig vast.

De plannen tonen dat het gebied zou ingekleurd worden als zone voor lokale bedrijvigheid, met daarrond aan de zijde van de Hulstestraat en de Leegstraat een bufferstrook.

De ontsluiting is voorzien via een centrale bedieningsweg die uitmondt op de weg langs het reeds hierboven genoemde kanaal.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de eerste verzoeker.

Op de eerste plaats beklaagt deze zich daarin over het feit dat het gemeentelijk RUP voorziet in de onteigening van zijn gronden, dit terwijl deze perfect kunnen aangewend worden voor de uitbreiding en herlokalisering van het bedrijf CLENTEC van zijn kinderen.

Verder heeft de eerste verzoekende partij het in zijn bezwaarschrift nog over een “schending van de goede ruimtelijke ordening” die besloten zou liggen in de stedenbouwkundige voorschriften die toelaten dat in het bovenste volume van de toekomstige bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning kan voorzien worden, hetgeen inkijk ten opzichte van de belendende percelen en woningen zou mogelijk maken, en over de “te beperkte ontsluiting” van het bedrijventerrein via slechts één insteekweg.

2.4. De deputatie van West-Vlaanderen verleent op 30 november 2006 een gunstig advies.

De Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening, verstrekt op 5 december 2006 een voorwaardelijk gunstig advies.

2.5. Op 16 januari 2007 adviseert de GECORO van Oostrozebeke het dossier voorwaardelijk gunstig.

Voorgesteld wordt het bezwaarschrift van de eerste verzoekende partij ongegrond te verklaren, behoudens voor wat betreft het aangevoerde

privacyprobleem, met betrekking tot hetwelk gesuggereerd wordt de zijdelingse bufferstrook met 5 meter te verbreden.

2.6. De gemeenteraad van Oostrozebeke beslist in vergadering van 8 maart 2007 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Spookkasteel” definitief vast te stellen.

Het advies van de GECORO wordt gevolgd, en op de plannen wordt langsheen de Leegstraat en de Hulstestraat een verbreding van de bufferstrook van 10 naar 15 meter ingetekend.

2.7. Met een besluit van 24 mei 2007 hecht de deputatie van de provincie West-Vlaanderen haar goedkeuring aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Van dit besluit van de deputatie en van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 3 juli 2007.

3. Ontvankelijkheid

3.1. De verwerende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen.

De eerste verwerende partij werpt, onder de hoofding “belang” in essentie op dat het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissingen, maar uit de later af te leveren vergunningen.

De tweede verwerende partij werpt in essentie op dat de bestemmingswijziging het bedrijf van de tweede en de derde verzoekende partij tot voordeel strekt.

3.2. Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de bestreden besluiten de vervanging van een agrarisch gebied door een bedrijvenzone inhouden en dat de verzoekende partijen aan de rand van dit gebied wonen.

De verzoekende partijen voeren dan ook op goede gronden aan dat de uitvoering van de bestreden besluiten hun woonklimaat zal aantasten.

De excepties zijn ongegrond.

4. Grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

5. Ernstig middel

5.1. Standpunten van de partijen

5.1.1. De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel het volgende aan :

“Schending van de artikelen 4 en 38, §1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening (hierna ‘DRO’); Schending van het rechtszekerheids-, vertrouwens-, en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur;

Doordat, de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Spookkasteel’ voor de ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ onder meer bepalen wat volgt:

‘Artikel 1. Zone voor lokale bedrijvigheid

1.1 Bestemming

(...)

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Kaveloppervlakte

De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt:

- binnen deelzone A : 2500 m².

- binnen deelzone B :

/ in geval van individuele bedrijven: 5000 M2

/ enkel in geval van een bedrijfsverzamelgebouw mag de kavel groter zijn dan 5000 m².’

Dat met voormelde verordenende voorschriften in geval van een bedrijfsverzamelgebouw een onbeperkte afwijking van de vooropgestelde norm van 5000 m² wordt toegelaten; Dat immers met de termen ‘groter dan’ niet bepaald wordt in welke mate kan worden afgeweken van de norm en er bijgevolg op het lokale bedrijventerrein kavels van onvoorspelbare en onbeperkte oppervlakte kunnen ontstaan; Dat bijgevolg voormelde verordenende voorschriften niet in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen is gesteld opdat de verzoekende partijen in redelijke mate de gevolgen van die voorschriften kunnen voorzien; Dat het dan ook voor verzoekende partijen onmogelijk is om de naleving van deze bepaling te controleren of te sanctioneren;

Dat in de verordende voorschriften daarenboven geen beperkende bepalingen werden opgenomen omtrent de bruto vloeroppervlakte en het bruto bouwvolume van een bedrijfsverzamelgebouw; Dat de verordende

voorschriften het mogelijk maken dat er op een kavel een bedrijfsverzamelgebouw van onbeperkte vloeroppervlakte en volume wordt ingeplant; Dat een dergelijk voorschrift niet kan verhinderen dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden aangezien de kavelgrootte voor bedrijfsverzamelgebouwen en dus ook de vloeroppervlakte en het volume ervan onbeperkt is;

Dat de verordenende voorschriften mb.t. een bedrijfsverzamelgebouw op zodanige wijze zijn geconcipieerd dat de bepaling van de grootte van de kaveloppervlakte voor een bedrijfsverzamelgebouw volledig wordt overgelaten aan de willekeur van de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan ten uitvoer legt;

Dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften er voor een beperkt aantal kavels van de 'maximale' kaveloppervlakte ook nog eens kan worden afgeweken, 'op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element 'zuinig ruimtegebruik',

Dat minstens dient te worden vastgesteld dat de toelating om af te wijken van een 'zogenaamde' norm afhankelijk wordt gemaakt van vage, niet concreet ingevulde voorwaarden waardoor de ruimtelijke ordening volledig wordt overgelaten aan de willekeur van de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan ten uitvoer legt; Dat het oordeel of een afwijking al dan niet de goede ruimtelijke ordening schaadt, omwille van de rechtszekerheid niet aan de vergunningverlenende overheid mag worden overgelaten maar in de verordenende voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden opgenomen; Dat een dergelijk voorschrift tevens verzoekende partijen in het ongewisse laat over hoe de betrokken zone er gaat uitzien aangezien op het geografisch plan niet wordt aangeduid waar zich hoek- of eindpercelen zullen situeren; Dat bovendien de toelichting dat de afwijkingmogelijkheid enkel kan worden toegelaten 'om duidelijk aantoonbare redenen' inhoudsloos is aangezien verzoekende partijen niet weten wat die 'redenen' om te mogen afwijken juist zijn; Dat bijgevolg het niet meer duidelijk is wat er nu juist verboden dan wel toegelaten is;

Terwijl, een ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 38, §1 van het DRO op zorgvuldige wijze de voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer moet bevatten;

Dat volgens het grondbeginsel van de rechtszekerheid de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht; Dat hieruit volgt dat de verordenende voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan op voldoende duidelijke wijze dienen te worden geformuleerd en rechtszekerheid moeten verschaffen met betrekking tot de rechtstoestand van de gronden die binnen het beheersingsgebied van datzelfde ruimtelijk uitvoeringsplan zijn gelegen (...);

Dat overeenkomstig artikel 4 van het DRO bij de ruimtelijke ordening, in casu door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan, steeds moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied dat men wil ordenen; Dat voor wat betreft de inplanting van een bedrijfsverzamelgebouw er dus een normering inzake kavelgrootte en ook vloeroppervlakte en volume van de gebouwen - diende te worden opgenomen in de verordenende voorschriften, teneinde te kunnen verzekeren dat de ruimtelijke draagkracht niet zou worden overschreden;

Zodat, de aangehaalde bepaling en beginselen werden geschonden;”.

“Voor wat betreft de elementen waarin de deputatie wordt geïmagineerd, wordt dit betwist en wordt verwezen naar de hierna opgenomen argumenten.

Door de verzoekende partijen wordt aangegeven dat door het toelaten van bedrijfsverzamelgebouwen groter dan 5000m² er bijgevolg kavels van onvoorspelbare en onbepaalde oppervlakte kunnen ontstaan. De realisatie en het noodzakelijke beheer van een bedrijfsverzamelgebouw behoort toe aan één ontwikkelaar en is een grote investering waardoor rekening dient gehouden te worden met de markt wil men winst boeken. De vraag naar een plek binnen een bedrijfsverzamelgebouw is beperkt. De realisatie van meer dan één bedrijfsverzamelgebouw per bedrijventerrein is dan ook niet realistisch. Het zal bijgevolg enkel om één kavel gaan en niet om meerdere. Deze kavel zal ook nooit een onvoorspelbare en onbepaalde oppervlakte kunnen hebben. Er zijn immers nog steeds de beperkingen van de plancontouren en de daarbij horende voorschriften. Zo is een bedrijfsverzamelgebouw enkel toegelaten in de deelzone B van de zone voor lokale bedrijvigheid. Bovendien verdeelt de zone voor openbare wegenis en de zone in overlay: openbare wegenis met interne ontsluitingsfunctie deze deelzone reeds in 3 delen. Hierdoor kan het bedrijfsverzamelgebouw maximaal 1 van deze 3 delen innemen.

Door de verzoekende partijen wordt aangegeven dat niet vermeden kan worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt gezien het verordenend voorschrift bedrijfsverzamelgebouwen toelaat groter dan 5000m². Dit wordt betwist.

Indien 1 van de 3 voornoemde ‘absolute maximale kavels’ zou ingenomen worden door een bedrijfsverzamelgebouw, dan zou de ruimtelijke draagkracht van het gebied bovendien niet overschreden worden. Het voorziene bedrijventerrein wordt immers rechtstreeks ontsloten op de N382, een weg met een belangrijke verbindingsfunctie. De N382 is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als een secundaire weg I. Dit zijn wegen die in de eerste plaats een verbindende functie vervullen op bovenlokaal niveau voor alle verkeersmodi en bijgevolg verkeer aankunnen van grootschalige bedrijven. Verkeer van de bedrijven langsheen de omliggende woonstraten wordt onmogelijk gemaakt door de rechtstreekse ontsluiting op de N382 zodat op dit punt de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Door de interne zonering van de zone voor lokale bedrijvigheid wordt rekening gehouden met een ruimtelijke en functionele inpassing naar de omliggende woningen. Deze interne zonering houdt zowel rekening met de schaal van de bedrijven als met de hinder van de bedrijfsactiviteiten. Bovendien wordt tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende woonstraten een bufferzone van 15 meter voorzien. Of een bedrijfsverzamelgebouw in de deelzone B een grootte heeft van 4000m², 6000 m² of 10.000 m², dit zal geen effect hebben op de ruimtelijke draagkracht van het gebied juist door de voorgaande vastgelegde randvoorwaarden in het uitvoeringsplan.

Bovendien grenst er aan het ruimtelijk uitvoeringsplan Spookkasteel een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het grootschalig bedrijf Spano. Ten opzichte van het bedrijf Spano is de ruimtelijke impact van een bedrijfsverzamelgebouw zo goed als nihil.

Ingevolge de toepassing van het subsidiariteitsbeginsel is het een gemeentelijke bevoegdheid om uitspraken toe doen omtrent invulling van een lokaal bedrijventerrein op haar grondgebied. De Deputatie waakt er echter als toezichthoudende en goedkeurende overheid over dat de gemeentelijke opties voldoende onderbouwd zijn op basis van aspecten van goede ruimtelijke ordening (cf. artikel 4 DRO). Binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan is aan deze voorwaarde voldaan.

De verzoekende partijen geven ook aan dat het voorschrift, ‘Van bovenstaande maxima kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element ‘zuinig ruimtegebruik’. vage en niet concreet ingevulde voorwaarden zijn waardoor de ruimtelijke ordening volledig wordt overgelaten aan de willekeur van de overheid die het uitvoeringsplan ten uitvoer legt.

Dit wordt betwist.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is een nieuw planningsinstrument die in verhouding tot de vroegere BPA's flexibeler zijn. Het bestreden verordenend voorschrift noodzaakt een afweging bij de beoordeling van de vergunning, maar is voldoende duidelijk en biedt voldoende garanties dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het beoordelen of de vergunning aan de randvoorwaarden voldoet kan dus niet willekeurig. De Deputatie heeft er als toezicht- en goedkeurende overheid over gewaakt dat de voorschriften voldoende garanties bieden voor een ruimtelijke invulling die beantwoordt aan aspecten van goede ruimtelijke ordening. Dit voorschrift beantwoordt hieraan.

Er wordt door de verzoekende partijen eveneens aangegeven dat het inhoudsloos is door de afwijkingsmogelijkheden toe te laten als er ‘duidelijke aantoonbare redenen’ zijn. Bij het aanvragen van een vergunning moet bijgevolg duidelijk en grondig gemotiveerd worden waarom de vergunningaanvrager een beroep moet doen op deze afwijkingsmogelijkheid. Door de verzoekende partijen geven aan dat ze niet weten wat die ‘redenen’ om te mogen afwijken juist zijn. In de voorschriften staat echter dat er enkel kan afgeweken worden in functie van een optimale benutting van het lokale bedrijventerrein. De optimale benutting van het bedrijventerrein is dan ook de enige reden. De aanvrager dient bijgevolg grondig te motiveren dat de afwijking de benutting van het bedrijventerrein ten goede komt”.

5.1.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar nota :

“17. Decretaal wordt enkel bepaald dat ruimtelijke uitvoeringsplannen stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer kunnen bevatten. Er bestaat zodoende geen decretale verplichting in hoofde van de planopmakende overheid om specifieke voorschriften inzake de maximale bebouwbare oppervlakte/kaveloppervlakte in te schrijven. Er kan terzake dan ook niet gewaagd worden van een schending van het rechtzekerheidsbeginsel. Van een schending van voormelde artikelen uit het D.R.O. is evenmin sprake.

18. Van belang is wel dat wanneer zeker voorschriften opgenomen worden, deze duidelijk zijn, ook voor rechtsonderhorigen, hetgeen evenwel niet willen zeggen dat in die voorschriften geen zeker mate van flexibiliteit mag ingebouwd worden.

Uw Raad drukte het in een eerder arrest kernachtig als volgt uit:

‘Overwegende dat uit het voorgaande lijkt te volgen dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid, op voldoende duidelijke wijze dienen te worden geformuleerd; dat de vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid op het eerste gezicht overigens niet verhindert dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning’.

19. De door verzoekers gehekelde norm gaat als volgt :
(...)

In de toelichtende tabel bij de voorschriften wordt het begrip ‘bedrijfsverzamelgebouw’ gedefinieerd en wordt de afwijkmogelijkheid nader toegelicht (pagina 27). Deze bepaling mist geen duidelijkheid, en laat zeker geen onredelijke vrijheid in hoofde van de vergunningverlenende overheid bij de toepassing van deze bepaling n.a.v. stedenbouwkundige aanvragen.
(...)”.

5.2. Bespreking

5.2.1. Luidens artikel 38, § 1, eerste lid, 2/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de “erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer”. Deze voorschriften hebben verordenende kracht (artikel 38, § 1, tweede lid DRO).

Volgens het grondbeginsel van de rechtszekerheid moet de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht.

Uit het voorgaande lijkt te volgen dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid, op voldoende duidelijke wijze dienen te worden geformuleerd.

De eerste verwerende partij vermag zich niet te beroepen op het subsidiariteitsbeginsel om een miskennis van dit rechtsbeginsel te rechtvaardigen.

Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert op het eerste gezicht overigens niet dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

5.2.2. Het voorschrift dat stelt dat “enkel in geval van een bedrijfsverzamelgebouw (...) de kavel groter (mag) zijn dan 5000 m²” (artikel 1, 1.2.1) is op het eerste gezicht niet in voldoende nauwkeurige, duidelijke en rechtszekerheid biedende bewoordingen gesteld opdat de rechtzoekende in redelijke

mate de gevolgen van dit voorschrift kan voorzien. Het is hem op het eerste gezicht -zoals de verzoekende partijen betogen- “onmogelijk (...) om de naleving van deze bepaling te controleren of te sanctioneren”.

Dit essentieel voorschrift laat met name toe dat “bedrijfsverzamelgebouwen” worden opgericht op kavels die groter zijn dan 5.000 m², zonder enige verdere beperking, en het bevat ook geen enkele aanduiding omtrent de omvang en het volume van dergelijke gebouwen.

De tweede verwerende partij voert aan dat de toelichtende tabel het begrip “bedrijfsverzamelgebouw” nader omschrijft.

Met de verzoekende partijen dient echter vastgesteld te worden dat die verduidelijking geen gegevens bevat m.b.t. de oppervlakte en het volume van dergelijke gebouw. Alleen wordt gesteld dat het een gebouw betreft “dat bestemd is en geschikt is om een tijdelijk onderdak te bieden aan verschillende ondernemers en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die ondernemers door het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten”.

Die tabel geeft ook niet met voldoende duidelijkheid aan hoe groot de betrokken kavels wel mogen zijn.

Weliswaar wordt in de toelichting gesteld dat de afwijkingsmogelijkheid bedoeld is voor eind- of hoekpercelen, doch de daarop volgende vermelding dat het gaat om percelen “waar omwille van optimale benutting van het terrein de mogelijkheid open gelaten wordt om aldaar toch een kavel te voorzien met een iets grotere oppervlakte” is zelf ook te vaag om rechtszekerheid te bieden. De, in de toelichting opgelegde, verplichting dat afwijkingen formeel moeten worden gemotiveerd volstaat op zichzelf niet om dit euvel te verhelpen.

De eerste verwerende partij stelt in haar verweer overigens geenszins dat het slechts om een geringe afwijking kan gaan, doch voert aan dat, gelet op de opgesomde feitelijke omstandigheden, het slechts om één kavel gaat. Noch deze bewering, noch de door die partij aangebrachte feitelijke elementen ter staving ervan, kunnen in het kader van deze kortgedingprocedure afdoende getoetst

worden. De Raad van State vermag thans dan ook alleen in te gaan op de juridische inhoud van de bekritiseerde voorschriften.

5.2.3. De verzoekende partijen voeren prima facie eveneens terecht aan dat ook het voorschrift dat “voor een beperkt aantal kavels” van de maximale oppervlakte kan afwijken worden “in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein”, onder meer “op voorwaarde dat de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt, in het bijzonder wat betreft het element ‘zuinig ruimtegebruik’”, te vaag is om rechtszekerheid te verschaffen omtrent de toegelaten grootte van de kavels.

Het feit dat die afwijking bovendien kan worden toegestaan “op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad” lijkt op zich niet voldoende om het gebrek aan duidelijkheid van de andere afwijkingsvoorwaarden te ondervangen.

5.2.4. Het middel is in de hierboven besproken mate ernstig.

6. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

6.1. Standpunten van de partijen

6.1.1. De verzoekende partijen voeren ter zake het volgende aan in hun verzoekschrift :

“Verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van de percelen die vallen binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Spookkasteel’ (...).

Deze percelen zijn volgens het gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit d.d. 17 december 1979, gelegen in agrarisch gebied.

Door de herbestemming van deze percelen tot lokale bedrijvenzone, wordt het wonen leefklimaat van verzoekende partijen ernstig aangetast. De visuele hinder en geluidshinder (rijden en parkeren van vrachtwagens en auto's in de bedrijvenzone) die voortvloeit uit de nieuwe bestemming is zonder meer ernstig te noemen. De woonplaats van verzoekende partijen, gelegen te Hulstestraat 7, grenst immers vrijwel aan de in te planten bedrijvenzone (...). Op heden zijn de percelen bestemd tot weiland (...), de welke per definitie geen geluidshinder genereren. Het verschil zal dan ook immens zijn.

In het RUP wordt aangegeven dat heel het gebied van het RUP op vandaag weiland is. Verzoekende partijen genieten vanaf hun woning, die onmiddellijk grenst aan RUPgebied (...), van een uitzicht over de betreffende weiden (...). De open ruimte zal ingevolge het ruimtelijk uitvoeringsplan volledig verdwijnen en plaats maken voor een geheel van gebouwen met een kroonlijsthoogte van

7 tot 10 meter. Er is geen enkele garantie dat een groenscherm deze gebouwen volledig ‘camoufleert’. Voorts voorzien de verordenende voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat voor wat betreft ‘technische elementen’ kan worden afgeweken van de bepalingen betreffende de hoogte. Bijgevolg kunnen in de onmiddellijke omgeving van verzoekende partijen schoorstenen, silo's, verluchtingskanalen e.d. van ongekeerde hoogte worden ingeplant. Het kan niet geredelijk worden betwist dat dergelijke constructies visuele hinder met zich meebrengen voor verzoekende partijen. Een groenscherm maakt uiteraard het verlies van het uitzicht op weiland niet ongedaan en is bovendien niet van aard om technische elementen (die qua hoogte niet strikt gelimiteerd zijn) volledig van het zicht te onttrekken, aangezien verzoekende partijen vrijwel wonen op de grens van het RUPgebied.

Ook het gegeven dat ‘hinderlijke’ inrichtingen (productie-, verwerkende-enlof diensverlenende bedrijven) worden toegelaten in de lokale bedrijvenzone sluit in dat verzoekende partijen een ernstig nadeel dreigen te ondergaan ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten. Het is immers de nieuwe bestemming die de inplanting van hinderlijke bedrijven mogelijk maakt. Dat er een graduele overgang wordt voorzien van 'minder hinderlijke' naar 'meer hinderlijke' bedrijven, neemt niet weg dat de hinder van welke aard ook dagelijks zal bestaan, terwijl verzoekende partijen nu kunnen genieten van de rust en kalmte die eigen is aan de bestemming agrarisch gebied (in casu weiland).

Het nadeel dat verzoekende partijen dreigen te ondergaan ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten is dan ook zeer ernstig.

Bovendien zijn de later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen louter gesteund op de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat het ernstig nadeel rechtstreeks toe te wijten is aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan (R.v.St., 2 februari 2001, CANNEAUX, nr. 92.958). M.a.w., het ruimtelijk uitvoeringsplan wijzigt de rechtstoestand van het betrokken gebied onmiddellijk en maakt de door de verordende voorschriften toegelaten bestemming mogelijk.

Bovendien zijn de ingeroepen nadelen nog moeilijk te herstellen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan creëert de basis voor de ontwikkeling van het terrein, waarbij tientallen bijkomende vergunningen (stedenbouwkundige en milieuvergunningen) afgeleverd zullen worden aan verschillende actoren. Indien het gebied ingericht en ontwikkeld is, zal het zeer moeilijk zijn om deze ontwikkeling om te keren.

Verzoekende partijen dreigen dan ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te ondergaan ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten”.

6.1.2. De eerste verwerende partij repliceert als volgt in haar nota :

“De komst van de door verzoekers gevreesde bedrijven zal het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Een bouwaanvraag maakt steeds het voorwerp uit van een door het decreet opgelegde procedure en zal ook gepaard gaan met een openbaar onderzoek. Desgewenst zullen verzoekende partijen hun bezwaren dan kunnen herhalen. Hier moet het scharnierartikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 worden vermeld, dat gericht is op een duurzaam ruimtelijk beleid. Elk bestuur zal dan ook een afweging moeten maken van de goede ruimtelijke ordening. Gebeurlijke nadelen dreigen dan ook pas te ontstaan indien de bedrijven waarvoor verzoekers vrezen zouden worden vergund (...)

Tussen het ingeroepen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel en het bestreden goedkeuringsbesluit bestaat geen causaal verband, laat staan een rechtsreeks verband”.

6.1.3. De tweede verwerende partij antwoordt :

“12. Verzoekers bewijzen geen MTHEN:

Verzoekers blijven vooreerst bijzonder vaag in hun betoog en lijken er vanuit te gaan dat de herbestemming naar lokaal bedrijventerrein hen per definitie een MTHEN zou opleveren. Zonder concrete duiding wordt gewag gemaakt van hinderlijke bedrijvigheid en een verlies van woonklimaat. Een dergelijk betoog volstaat niet en maakt al helemaal geen bewijs van een MTHEN uit.

Zoals onder randnummer 8 uiteengezet kunnen verzoekers voor Uw Raad toch maar bezwaarlijk gewag maken van een nadeel dat gepaard zou gaan met de herbestemming naar lokaal bedrijventerrein, waar deze herbestemming hen veeleer tot voordeel dan tot nadeel strekt. Minstens moet vastgesteld worden dat verzoekers niet oprecht zijn in hun betoog terzake.

Waar verzoekers gewag maken van een wijziging van hun woonklimaat en het verdwijnen van hun zicht op de open groene weiden moet verwezen worden naar de fotoreportage in bijlage (E.5.).

Vooreerst is de woning van verzoekers werkelijk volledig verscholen achter hoogstammig (ook winter) groen.

Als verzoekers al op iets uitkijken dat is het op de - te zacht uitgedrukt - weinig fraaie illegale exploitatie van CLENTEC, het bedrijf van tweede en derde verzoeker.

Ook waar verzoekers in abstracte termen gewag (durven) maken van dreigende geluidshinder door verkeer, en stellen dat de ‘agrarische rust’ rond hun woning verstoord zal worden, kan / moet verwezen worden naar de exploitatie van CLENTEC, onmiddellijk naast hun deur, waarover zij ook in alle talen zwijgen. Er is geen nadeel in hun hoofde, minstens geen ernstig nadeel.

Verzoekers negeren de verschillende beschermingsmaatregelen die voor de woonbuurt (Leegstraat en Hulstestraat) rond het plangebied in het GRUP ‘Spookkasteel’ werden ingeschreven. Er kan verwezen worden naar de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften (F.2.). Vooreerst wordt het volledige plangebied omzoomd met een groene buffer van 15 meter(...) breed dicht hoogstammig groen (waarin elke bedrijfsactiviteit, ook stapelactiviteit, verboden is) en een zone voor openbare wegenis met hoofdzakelijk verblijfskarakter(...). Verzoekers zullen, verkeerdelijk abstractie makend van het groen op hun eigen terrein, uitzien op deze groenegordel. Zoals hieronder verder aangegeven zal worden, vergissen verzoekers zich in feite over de breedte van deze groenzone. In de zone voor lokale bedrijvigheid worden verder enkel bedrijven toegelaten voorzover de hinder die met de exploitatie zou gepaard gaan beperkt kan worden tot en binnen de inrichting zelf (voorschrift 1.1.1). Het lokale bedrijventerrein wordt verder ingedeeld in twee

deelzones. In de deelzone A (1. 1.3), die ook grenst aan de eigendommen van verzoekers, wordt enkel ‘zachte bedrijvigheid’ voorzien, dit zijn kleinschalige bedrijven die geen of nauwelijks ook maar enige hinder zouden kunnen veroorzaken. Stapelen in open lucht wordt uitgesloten. Enkel in deelzone B (1. 1.4) wordt bedrijvigheid toegelaten die potentieel meer hinderlijk zou kunnen zijn, maar zulks nog steeds onder de absolute voorwaarde dat het moet gaan over bedrijven wiens hinder kan beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. In deelzone A gelden ook speciale technische

voorschriften. Zo wordt de kroonlijsthoogte aldaar beperkt tot 7,00 - 10,00 meter, terwijl dit voor deelzone B 8,00-12,00 meter bedraagt (1.2.5). Afwijkingen hierop kunnen enkel restrictief en om veiligheidsredenen toegestaan worden voor zekere technische elementen(...). In deelzone A geldt eveneens een maximale bedrijfskaveloppervlakte van 2.500 m², terwijl dit in deelzone B tot 5.000 m² kan voor individuele bedrijven (1.2.1). Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen enkel in deelzone B op een nog grotere kavel. Ook voor de plaatsing van de hoofdgebouwen gelden andere voorschriften. In deelzone A dient ook het zogenaamde schakelingsprincipe (1.2.2) in acht genomen te worden. Zelfs naar esthetiek van de bedrijfsgebouwen toe (1.2.6) werd het nodige voorzien om een maximale integratie in de onmiddellijke omgeving te kunnen bewerkstelligen. Verzoekers bewijzen helemaal niet dat al die voorzorgsmaatregelen niet zouden volstaan. Ook daarom kan niet gesteld worden dat de herbestemming naar lokaal bedrijventerrein een MTHEN zou uitmaken in hoofde van verzoekers.

13. Bezwaarlijk kan geopperd worden dat het woonklimaat van verzoekers door onderhavige planwijziging ernstig of op onredelijke wijze dreigt genoopt te worden”.

6.2. Bespreking

Er kan in redelijkheid bezwaarlijk betwist worden dat, gelet op de ligging van de woningen van de verzoekende partijen ten opzichte van het plangebied, het woonklimaat van de verzoekende partijen door de omvorming van een agrarisch gebied tot een bedrijvenzone dermate drastisch in negatieve zin wordt beïnvloed dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van de Raad van State-wet dreigt.

Het betoog van de verzoekende partijen in dit verband is overtuigend.

Het feit dat zich voor hun woning hoogstammen bevinden, en het gegeven dat het plangebied omzoomd is door een bufferstrook van 15 meter, met hoogstammig groen, doen daaraan geen afbreuk.

Uit het ernstig bevinden van het hierboven besproken middel blijkt bovendien dat niet exact kan worden ingeschat welke de ruimtelijke impact van het bestreden RUP zal zijn, en dat van bepaalde voorschriften kan worden afgeweken in voor de verzoekende partijen ongunstige zin.

Het feit dat de tweede en de derde verzoekende partij zelf een hinderlijke inrichting uitbaten, en de wijze waarop dit gebeurt, zijn vreemd aan het

oordeel over de gevolgen op het woonklimaat van de drie verzoekende partijen van hetgeen door het bestreden RUP vlak tegenover hun woning wordt toegelaten.

Het bestreden plan vormt de noodzakelijke rechtsgrond om toe te laten dat individuele stedenbouwkundige en milieuvergunningen worden afgeleverd die de hierboven besproken verstoring van het woonklimaat van de verzoekende partijen tot gevolg zullen hebben. Het is bovendien van aard dat de vergunningverlenende overheden niet nog over een dermate grote discretionaire bevoegdheid zouden beschikken dat thans zou kunnen worden voorgehouden dat moet worden afgewacht wat precies vergund zal worden om de nadelige gevolgen ervan te kunnen beoordelen.

Er bestaat aldus een voldoende rechtstreeks en causaal verband tussen de ingeroepen nadelen en de bestreden besluiten.

Ook aan de tweede schorsingsvoorwaarde is voldaan.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van:

1. het besluit van 24 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Spookkasteel” van de gemeente Oostrozebeke, en van
2. het besluit van 8 maart 2007 van de gemeenteraad van Oostrozebeke houdende definitieve vaststelling van hetzelfde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als de geschorste besluiten.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf februari 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.