

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 194.593 van 23 juni 2009
in de zaak A. 137.784/X-11.457.**

In zake :

1. Lutgart VERHEYDE,
 2. Nancy DE WINDT,
 3. Peter HUYBRECHT,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat J. CALLEBAUT,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Binnenstraat 39/1

tegen :

1. de gemeente LEDE,
 2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
- dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

François DE LOOSE,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Lutgart VERHEYDE, Nancy DE WINDT en Peter HUYBRECHT op 11 juni 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan François DE LOOSE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor vleeshandel op een terrein gelegen te Lede, Keiberg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 776/c en 778/c;

Gelet op het arrest nr. 127.361 van 23 januari 2004 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 26 februari 2004 ingediend door Lutgart VERHEYDE, Nancy DE WINDT en Peter HUYBRECHT;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 30 maart 2004 ingediend door François DE LOOSE;

Gelet op de beschikking van 20 april 2004 die de tussenkomst van François DE LOOSE toelaat;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij;

Gezien de toelichtende memorie ten aanzien van de eerste verwerende partij en de memorie van wederantwoord ten aanzien van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

Gelet op de beschikking van 9 november 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de verzoekende partijen;

Gelet op de beschikking van 16 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. VAN STEENBERGHE, die loco advocaat J. CALLEBAUT verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat E. DE VYLDER, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. WINDERICKX, die loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van eerste auditeur
E. LANCKSWEERDT;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Bij besluit van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt aan François DE LOOSE de vergunning verleend voor het bouwen van bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Keiberg te Lede, kadastraal bekend sectie C, nrs. 776/c-778/a. Meer bepaald betreft het de oprichting van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van $\pm 1350 \text{ m}^2$. De kwestieuze percelen zijn gelegen nabij een quasi rechte hoek, gevormd door 2 delen van de Keibergstraat. De grond is 42m breed en 120m tot 128m diep. De bouw van de twee bedrijfsgebouwen wordt voorzien in 4 fasen. Fase 1 en 2 betreffen de bouw van een bedrijfsgebouw van 25m breed en 27m diep, gelegen op 44m van de straat, en op respectievelijk 6m en 11m van de linker en rechter perceelgrens. Fase 3 en 4 betreffen de bouw van een bedrijfsgebouw van dezelfde afmetingen, in te planten op 15m achter het eerste bedrijfsgebouw, op 6m van de linker perceelgrens, op 9m van de rechter perceelgrens en op 10m van de achterste perceelgrens. De beide gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van 6,75m en worden uitgevoerd in witte cellenbetonwanden met alu-schrijnwerk en worden afgedekt met grijze gegolfde platen. Op het terrein zijn vooraan een oprit en parkeerplaatsen voorzien en rondom een groenscherm.

Het betrokken terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem voor het overgrote deel gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen, en voor een klein gedeelte in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling, en evenmin binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

1.2. Het advies van de gemachtigde ambtenaar over het onder randnummer 1.1 vermelde project, is negatief.

1.3. Bij arrest nr. 88.575 van 30 juni 2000 schorst de Raad van State de tenuitvoerlegging van het onder randnummer 1.1 vermelde besluit. Bij arrest nr. 109.110 van 10 juli 2002 wordt dit besluit vernietigd.

1.4. Op 20 september 2001 dient François DE LOOSE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een gewijzigde aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor vleeshandel op het voormelde terrein. De aanvraag betreft thans de oprichting van een industrieel gebouw op ongeveer 60m achter de rooilijn en op afstanden van respectievelijk ongeveer 30m en 15m van de linker en achterste perceelgrens en op een afstand van 5,5m van de rechter perceelgrens. In onbebouwde stroken links van het gebouw wordt een groenzone voorgesteld op het bouwplan terwijl rechts en vóór het gebouw verhardingen voorzien worden. Het bedrijfsgebouw zelf is vrijstaand, heeft een hoogte variërend tussen 5,5m en 9,5m en heeft als gevelmateriaal witte cellenbetonpanelen.

1.5. De gemachtigde ambtenaar brengt op 14 mei 2002 een gunstig advies over de voormelde aanvraag uit, onder de volgende voorwaarden :

“1. de in rood op het inplantingsplan voorgestelde parkeerruimte achteraan het perceel wordt uitgesloten uit dit gunstig advies

2. alle gevels dienen uitgevoerd te worde(n) in silex betonpanelen van een lichte kleur i.p.v. de voorgestelde witte cellenbetonpanelen

3. de groenzones dienen aangeplant te worden uiterlijk tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de in gebruik name van het bedrijfsgebouw”.

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de gemachtigde ambtenaar wat volgt :

“Gelet dat het voorgestelde gebouw naar functie conform is met de planologische voorzieningen van het gewestplan als KMO-gebied : het betreft een vleeshandel in een gebouw met typisch industriële kenmerken zoals de in de rubriek hiervoor beschreven hoogte en materiaalgebruik ervan;

Gelet dat de omgevende perceelsstructuur en bestaande bebouwing (zie de beschrijving in voorgaande rubriek ‘Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag’) het bouwperceel geschikt maken voor de inplanting van een gebouw in vrijstaande bouwwijze;

Gelet dat de inplanting van het bedrijfsgebouw op het perceel op correcte wijze rekening houdt met de voorwaarden van artikel 7.2 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen inzake de aanleg van bufferzones voor een ambachtelijk bedrijf in een KMO-gebied :

- t.a.v. het 50 m-woongebied (links achteraan het perceel) wordt een bufferzone voorgesteld van 30m breed
- t.a.v. de percelen links (gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied) wordt een bufferzone van 15m voorzien;

Gelet dat het bedrijfsgebouw op nagenoeg dezelfde bouwlijn t.a.v. de voorliggende Keibergstraat wordt ingeplant;

Gelet dat de toegang tot het perceel verloopt langsheen de rechter perceelsgrens hetgeen hinder vermijdt voor de links gelegen eigendommen;

Gelet dat achteraan het perceel een beperkte parkeerruimte voor vier auto's wordt voorzien;

Gelet dat enerzijds die parkeerruimte zich situeert in de hiervoor beschreven bufferzone;

Gelet dat anderzijds voldoende mogelijkheid op het terrein bestaat om die parkeerruimte elders op het perceel te voorzien;

Gelet dat om die redenen de parkeerruimte op die plaats niet aanvaardbaar is en wordt uitgesloten uit dit gunstig advies (zie rubriek 'Voorwaarden');

Gelet dat wordt voorgesteld om de gevels uit te voeren in witte cellenbetonpanelen;

Gelet dat het hier gaat om een bedrijfsgebouw dat zich situeert aan de rand van een KMO-gebied in een directe en landelijk gebouwde omgeving van eengezinswoningen links en aan de overzijde van de staat en een bestaand bedrijfsgebouw rechts in grijze silex betonpanelen met zwarte golfplaten als dakbedekking en groene ramen en poorten;

Gelet dat in een dergelijke omgeving het voorgestelde gebruik van witte cellenbetonpanelen te afwijkend is van de gebouwen waarmee het visueel in direct verband staat en op die manier een visuele hinder zou vormen voor deze landelijke omgeving;

Gelet dat het voorgestelde materiaalgebruik om die reden hier niet verantwoord is en in de navolgende rubriek 'Voorwaarden' zal gesteld worden dat die gevelmaterialen dienen vervangen te worden door silex betonpanelen in een lichte kleur naar het goede voorbeeld van het rechts bestaande bedrijfsgebouw".

1.6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede verleent op 21 mei 2002 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

1.7. Bij 's Raads arrest nr. 116.898 van 11 maart 2003 wordt ten verzoeken van de huidige verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van voornoemd besluit bevolen op grond van het ernstig bevonden middel afgeleid uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, in het bijzonder wegens het niet vermeld zijn van een eigen redengeving van het college van burgemeester en schepenen.

1.8. Bij besluit van 8 april 2003 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede de op 21 mei 2002 verleende stedenbouwkundige vergunning in en verleent zij opnieuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit, dat als eigen redengeving van het college van burgemeester en schepenen het volgende vermeldt :

“Het College van Burgemeester en Schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemachtigde ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen.

Na grondig onderzoek van de bestaanbaarheid van het ontworpen gebouw met de geldende voorschriften van het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van het aangevraagde gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van mening dat de door de Gemachtigde Ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het College hieraan niets toe te voegen heeft. Het College treedt het door de Gemachtigde Ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij, en maakt dit advies tot het hare”.

2. Over de gegrondheid van het beroep - het derde onderdeel van het eerste middel

2.1. Het aangevoerde derde onderdeel van het eerste middel

In een derde onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “art. 2 en 3 W. 29 juli 1991, in samenhang met art. 19 K.B. dd. 28 december 1972: ontsluiting van de site?”:

“Art. 19 in fine van het K.B. 28 december 1972 stelt :

‘De vergunning wordt evenwel, al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.’

Voor de betrokken percelen bestaat er geen BPA of een soort uitvoeringsplan, zodat de vergunningverlenende overheid nauwer moet toezien op de goede plaatselijke ordening.

Het betrokken perceel maakt deel uit van een grotere zone voor ambachtelijke bedrijven, genaamd ‘Keiberg’, voorzien op het gewestplan.

(...)

Momenteel is nog maar één perceel van dit gebied bebouwd, nl. met een loods. Het bouwwerk van de Heer De Loose zou het tweede zijn.

Door het beoogde bouwwerk van de Heer De Loose wordt de ontsluiting van het grotere gebied sterk ingeperkt.

Dit was eerder al opgemerkt door de gemachtigde ambtenaar n.a.v. de eerdere bouwaanvraag. (...)

Hij stelde toen : ‘Overwegende dat het KMO-gebied een specifieke ligging en configuratie heeft in het voormelde gewestplan ; overwegende dat het op twee plaatsen rechtstreeks paalt aan een openbare weg en slechts aldaar

(Keibergstraat) kan ontsloten worden voor alle erin gelegen gronden ; overwegende dat er evenwel geen goedgekeurd ordeningsplan bestaat dat de ontsluiting en structuur ervan vastlegt ; overwegende dat het bebouwen van de eigendommen die gelegen zijn aan de Keibergstraat aldus bij gebrek aan een goedgekeurd ordeningsplan, de aanleg van de KMO-gronden die niet gelegen zijn aan de Keibergstraat, zou onmogelijk maken...’

(...)

Verzoekers maken bij deze de terechte overwegingen van de gemachtigde ambtenaar tot de hunne.

Door de specifieke inplanting van het gebouw, met afsluiting van een mogelijke toegang vanuit links tot de ambachtelijke zone, wordt noodzakelijkerwijze de gehele ontsluiting van die zone verplaatst naar de Keiberg waar eerste en derde verzoeker wonen. Er zijn overigens nog drie bewoonde woningen t.h.v. de enige overblijvende ontsluiting, direct ingeplant aan de weg.

De ontsluiting van het gehele KMO-gebied, is een belangrijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening.

Indien dit aspect in genendele wordt bekeken, noch door de gemachtigde ambtenaar, noch door de vergunningverlenende overheid, dan blijven zij in gebreke te onderzoeken of het beoogde bouwwerk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening”.

2.2. Beoordeling

2.2.1. De percelen waarvoor de bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend, liggen in een gebied dat door het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem bestemd is voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen. Het terrein links-achteraan, ter hoogte van het eigendom van de tweede en de derde verzoekende partij, ligt in woongebied.

2.2.2. Artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : het inrichtingsbesluit) bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

2.2.3. Noch het advies van de gemachtigde ambtenaar van 14 mei 2002, noch het bestreden besluit, dat dit advies uitdrukkelijk bijtreedt, bevat een afdoende motivering betreffende de mogelijkheid tot ontsluiting van het betrokken KMO-gebied ingevolge het gevraagde project. Dit terwijl de gemachtigde ambtenaar in een eerder advies over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor dezelfde percelen overwoog “(...) dat het KMO-gebied een specifieke ligging en configuratie heeft in het voormelde gewestplan; (...) dat het op twee plaatsen rechtstreeks paalt aan een openbare weg en slechts aldaar (Keibergstraat) kan ontsloten worden voor alle erin gelegen gronden; (...) dat er evenwel geen goedgekeurd ordeningsplan bestaat dat de ontsluiting en structuur ervan vastlegt; (...) dat het bebouwen van de eigendommen die gelegen zijn aan de Keibergstraat aldus bij gebrek aan een goedgekeurd ordeningsplan, de aanleg van de KMO-gronden die niet gelegen zijn aan de Keibergstraat, zou onmogelijk maken (...)” en de ontsluitingsproblematiek derhalve een essentieel element bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening blijkt te zijn.

2.2.4. Met haar betoog dat er “geen enkele wettelijke bepaling (is) die oplegt dat er eerst een ordeningsplan moet zijn vooraleer een KMO-zone kan worden ingevuld” en “de verzoekers (...) ook geen enkele geschonden wetsbepaling op dit punt aan(voeren)”, gaat de tweede verwerende partij voorbij aan artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit, waarvan de verzoekende partijen uitdrukkelijk de schending aanvoeren en dat vereist dat een vergunning slechts kan worden afgegeven indien de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

2.2.5. Het betoog van de tweede verwerende partij dat “het College van Burgemeester en Schepenen (...) in casu (heeft) onderzocht wat de precieze inplanting in de omgeving is van het betreffende project” kan niet als een afdoende motivering met betrekking tot de ontsluitingsproblematiek worden weerhouden. De omstandigheid dat er in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 14 mei 2002 wordt op gewezen dat het bedrijfsgebouw zich aan de rand van een KMO-gebied situeert en erin wordt onderzocht hoe de toegang gebeurt, volstaat evenmin als een afdoende beoordeling van de voormelde ontsluitingsproblematiek. Het betoog van de tussenkomende partij dat “het perceel (...) zich(...) uiterst links bevindt op de rand van het KMO-gebied, en de ontsluiting van dit perceel met opzet rechts van het op te richten gebouw werd voorzien” zodat “er zich geen probleem (...) m.b.t. de

ontsluiting van het gehele KMO-gebied (voordoet)”, dat “de ontsluiting van het bedrijf van verzoeker tot tussenkomst (...) zich immers naar de rest van het KMO-gebied (rechts) toe (opent), en bovendien (...) ook naast het perceel van verzoeker tot tussenkomst nog voldoende mogelijkheid (is) om de rechtse en achterliggende percelen te ontsluiten” en “de ontsluiting van het gebied (ook) best mogelijk (is) langs de aansluiting van het kmo-gebied net ten Zuiden van de woning van tweede verzoekster” doet niet anders besluiten, aangezien enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden. Dit laatste geldt onverminderd voor het betoog van de tweede verwerende partij dat uit het besluit van 3 september 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening en de beslissing van 26 februari 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen duidelijk zou blijken dat door een bouwproject op de betreffende percelen de verdere aanleg van de KMO-gronden niet in het gedrang komt. Het eerst vermelde besluit werd overigens bij ’s Raads arrest nr. 109.110 vernietigd.

2.2.6. De “bedenking” en de “ernstige vragen” die de tussenkomende partij in haar verzoekschrift formuleert met betrekking tot de ernst van de verzoekende partijen wanneer zij zich verzetten tegen de inplanting van het ontworpen gebouw omwille van de verkeershinder die dit gebouw met zich zou meebrengen, terwijl zij zouden verkiezen dat de toegang tot het ganse kmo-gebied, met alle verkeershinder, via het kwestieuze perceel zou geschieden, zijn evenmin van aard om anders te oordelen.

Het middelonderdeel is gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 8 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij aan François DE LOOSE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor vleeshandel op een terrein gelegen te Lede, Keiberg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 776/c en 778/c.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 1050 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.