

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.107 van 23 november 2010
in de zaak A. 197.588/X-14.608.**

In zake : 1. Koen DEJAEGHERE
 2. Freddy THERMOTE
 3. Jacques WYLIN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marleen Ryelandt
 kantoor houdend te 8000 BRUGGE
 Filips de Goedelaan 11
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de n.v. IMMO OKAY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Pieter-Jan Defoort en Sofie De Maesschalck
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 2 september 2010, strekt tot de
schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 juni 2010 van de
Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en
Sport waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar
wordt ingewilligd, het beroep van het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Ledegem onontvankelijk wordt verklaard en de stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg op een perceel gelegen te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Gullegemsestraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 815/2 en 815/b.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 november 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen Ryelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves François, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sofie De Maesschalck, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

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

III. Tussenkomst

3. Met een op 8 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. IMMO OKAY om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 15 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. OKAY bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijbehorende parking en groenaanleg op percelen gelegen te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Gullegemsestraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 815/2 en 815/b.

4.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is de betrokken inplantingsplaats gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Zij is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4.3. Volgens de bijgevoegde plannen omvat het betrokken handelsgebouw een hoofdvolume van 32,10 m op 29,92 m, met links vooraan een bijgebouw van 16,23 m op 6,4 m voor een fietsenstalling en winkelwagentjes op het gelijkvloers en burelen, een technisch lokaal, twee kleedkamers en een refter op de eerste verdieping en links en deels achteraan een parking voor 72 voertuigen.

4.4. Tijdens het openbaar onderzoek worden twaalf bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekers.

In zitting van 20 oktober 2008 onderzoekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem de ingediende bezwaren en verklaart ze gegrond en wordt de aanvraag met een ongunstig preadvies overgezonden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.5. Op 24 december 2008 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit, waarin hij zich aansluit

bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem.

4.6. Bij besluit van 12 januari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

4.7. Inmiddels had de aanvraagster wegens het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem binnen de voorgeschreven termijn, reeds beroep ingesteld bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

4.8. Bij besluit van 5 maart 2009 willigt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het beroep in, op voorwaarde dat het groenscherm aan de linker perceelgrens wordt uitgevoerd met afwisselend hoog- en laagstammig streekeigen groen zodat een efficiënte groenbuffer ontstaat, dat de zijgevels van de winkel worden uitgevoerd in paramentsteen (in plaats van het voorziene cellenbeton) en dat een groenbuffer wordt aangelegd achteraan binnen de eerste 50 meter van de straat (woongebied met landelijk karakter), dit ten koste van de parkeerplaatsen achteraan op die manier dat de groenbuffer doorloopt langs de grens met agrarisch gebied.

4.9. Zowel het gemeentebestuur van Ledegem als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stellen tegen dit besluit beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

4.10. Op 29 september 2009 vindt een hoorzitting plaats, in aanwezigheid van de burgemeester van Ledegem en van de raadsman van de tussenkomende partij.

4.11. Bij het thans bestreden besluit van 17 juni 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem onontvankelijk verklaard, wordt het beroep van de gewestelijke

stedenbouwkundige ambtenaar ingewilligd en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend “onder de uitdrukkelijke voorwaarde van het oprichten van een groenscherm achteraan en de realisatie van aangepaste parkings, zoals eerder omschreven. Verder moeten alle voorwaarden van de deputatie die geen betrekking hebben op dit groenscherm achteraan worden nageleefd”.

V. Onderzoek van de vordering

5. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het derde middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. In een derde middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 4.3.1, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van het besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 5.1.0 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“Artikel 4.3.1., § 2 VCRO stelt;

‘De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.

Het bestreden besluit maakte volgende overweging;

‘Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 12 bezwaarschriften werden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen de ingediende bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond verklaarde voor wat betreft de aantasting en leefbaarheid van het woongebied met landelijk karakter, de inplanting gezien de aard en de omvang onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, de visuele hinder, het esthetisch onaanvaardbaar ontwerp (wegens architecturaal minderwaardig) de vrees voor eventuele geluids- geur- en milieuoverlast en de vrees voor verkeersoverlast en de verstoring van (nacht) rust;..dat de bezwaren inzake de uitbatingshinder elementen zijn die in het kader van de milieuvergunningaanvraag dienen te worden beoordeeld,...’

Een vergunningverlenende overheid die onterecht geen rekening houdt met één of ander aandachtspunt schendt artikel 4.3.1., § 2 VCRO. Een vergunning afgeleverd met miskennen van artikel 4.3.1., § 2 VCRO is onwettig (...)

Door verzoeker DEJAEGHERE werden tijdens het openbaar onderzoek in het kader van de bouw aanvraag, volgende bezwaren geformuleerd; (...)

‘Naast het visuele aspect kan de OKAY-vestiging bovendien zeker niet ingeplant worden in onze woonzone, gezien haar intrinsiek hinderlijk en storend karakter op volgende vlakken;

Er zal minstens sprake zijn van

-koeling en dus ventilatoren naar buiten toe (geluids- en geuroverlast)
-gezien de omvang, een toestroom van klanten van buiten de onmiddellijke omgeving; verkeersoverlast, de voorliggende weg is er niet aan aangepast.

-voertuigen die vertragen/ versnellen; meer uitlaatgassen, terug lawaai-overlast en gevaarlijke verkeerssituaties

-laden en lossen 's nachts, zoals gebruikelijk voor grootwarenhuizen, dus verstoring van de nachtrust van de omwonenden’.

Dezelfde bezwaren zijn ook terug te vinden in de bezwaarschriften van de twee andere verzoekers THERMOTÉ en WYLIN. (...)

Deze bezwaren werden door de bestreden beslissing niet beantwoord.

Dit impliceert niet alleen een inbreuk op artikel 4.3.1., §2 VCRO, maar ook een inbreuk op artikel 2 en 3 van de Wet van 1991 houdende de motivering van bestuurshandelingen, waarbij voorgeschreven wordt dat er toch gemotiveerd dient geantwoord te worden op de ingediende bezwaren, in casu ook diegene die verband houden met uitbatingshinder.

Een vergunning moet de met goede plaatselijke aanleg of goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In casu is de Minister in het bestreden besluit alleszins niet in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering is niet gebaseerd op een correcte feitelijke beoordeling van de situatie.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet 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 vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van het gebouw aan de omgeving. Met name moet worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.

Overeenkomstig het Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) situeert het ontwerp van NV OKAY zich in een woongebied met landelijk karakter.

Woongebieden zijn bij toepassing van art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover de taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979), situeert het ontwerp tevens deels in agrarisch gebied.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin.

Niet residentiële activiteiten, zoals in casu handel en diensten/kantoren, kunnen slechts in woongebied worden toegelaten onder een dubbele voorwaarde; vooreerst moeten de activiteiten van die aard zijn dat zij om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied dienen ondergebracht te worden. Vervolgens dienen zij alleszins verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving.

Art. 5.1.0. van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt het volgende;

2. Wat als de 'onmiddellijke omgeving' van een inrichting moet worden beschouwd, kan niet in absolute cijfers worden vastgelegd. Als behorend tot de onmiddellijke omgeving dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben.

3. De beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van de (uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Er diende dus in casu nauwkeurig en concreet gecontroleerd te worden wat de weerslag zal zijn van het gebouw en van de uitbating ervan op de levensomstandigheden van de omliggende percelen en woningen.

De voorwaarde van de goede ruimtelijke ordening is nu zelfs verplichtend opgenomen in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In die zin dienen verzoekers te verwijzen naar het arrest (...) waarbij als volgt werd geoordeeld;

'Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvaag met de goede ruimtelijke ordening, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

In dit verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en derhalve geenszins met door de tussenkomende partij, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, in haar verzoekschrift tot tussenkomst geformuleerde argumenten.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de

concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Bij de aftoetsing op basis van art. 4.3.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maakt het bestreden besluit volgende overwegingen;

1° De voorliggende gemeenteweg maakt mee de verbinding tussen de betreffende deelgemeente St-Eloois-Winkel en de gemeente Gullegem.

Het grootste deel van de lintbebouwing in St-Elooiswinkel strekt zich uit langsheen de Izegemstraat-Smissestraat-Gullegemstraat met een kleine woonconcentratie ter hoogte van de Smissestraat. De dorpskern zelf met kerk, dienstverlening en scholen is vrij centraal gelegen in het bebouwde gebied. Noordelijk, oostelijk en zuidelijk is de kern aangevuld met (sociale) verkavelingen. Betreffende grond situeert zich al in het buitengebied.

De meest relevante overweging is hierbij de volgende; betreffende grond situeert zich al in het buitengebied.

Er wordt verder niet vermeld hoever de dorpskern ligt, welke soort bebouwing er is.

Deze meest relevante overweging verwijst veel meer naar een onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Het buitengebied wijst juist naar het woongebied met landelijk karakter alwaar er enkel een residentiële bebouwing is.

Ook het Structuurplan Vlaanderen maakt de overweging dat de deelgemeente St-Eloois-Winkel tot het 'buitengebied' behoort, waarbij dit gebied dient gevrijwaard te worden voor zijn essentiële functie. Dit betekent dat er in deze zones een dynamische en duurzame ontwikkeling dient gegarandeerd te worden zonder de structuurbepalende functies, in casu de woonruimte langs de Gullegemstraat aan te tasten.

Links van het betreffende goed, aan de oostelijke zijde van de straat, komt een eengezinswoning voor, gekoppeld met deze op het verder aanpalend perceel. Beide woningen tellen twee bouwlagen met zadeldak. Verderop staat een vrijstaande eengezinswoning, vervolgens situeren zich tot aan de eerste dwarsstraat, de Tuileboomstraat, 5 eengezinswoningen, met gesloten bebouwingsvorm; Aan de Tuileboomstraat komen op korte afstand nog twee kleine gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen voor, ingevuld met grote bedrijfsgebouwen.

Er wordt totaal niet gespecificeerd in het bestreden besluit wat dient te worden verstaan 'op korte afstand'. Het is derhalve niet duidelijk aan wat er getoetst werd en of er nog wel sprake is van 'onmiddellijke omgeving'.

Er worden derhalve deducties gemaakt vanuit een andere zonering van het gewestplan, nl twee kleine gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Voorzover het bouwproject ingeplant wordt in een woongebied met landelijk karakter, dient er afgetoetst te worden aan de hand van de concrete situatie binnen het woongebied met landelijk karakter en niet met een verderop gelegen zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, zeker niet wanneer dan nog geen duidelijkheid is nopens de afstand van de verderop liggende zone. Trouwens kan de aftoetsing naar de ruimere omgeving slechts een ondergeschikte rol spelen. In casu heeft in het bestreden besluit en meer in het bijzonder in

bovenvermelde overweging, de aftoetsing naar de ruimere omgeving een doorslaggevende rol gespeeld.

Bovendien impliceert deze overweging tevens een schending van art. 2 en 3 van de Motiveringswet, dit wegens niet afdoende motivering. De aftoetsing naar de ruimere omgeving is vaag en niet concreet.

‘.....Aan de overzijde van het kruispunt met de Zuidhoekstraat bevinden zich enkele bedrijfsgebouwen. Verderop, aan de betreffende oostelijke zijde van de Gullegemsestraat is het 50 m diep woongebied met landelijk karakter en ter hoogte van de Zuidhoekstraat staan, in het agrarisch gebied, enkele grootschalige bedrijfsgebouwen.’

Opnieuw wordt er afgetoetst naar de ruimere omgeving, in casu naar het agrarisch gebied, daar waar het bestreden bouwproject, niet of niet meer in agrarisch gebied zal liggen, aangezien de buffer zich zal bevinden binnen woongebied met landelijk karakter overeenkomstig de opgelegde vergunningsvoorwaarde van de Bestendige Deputatie.

Er wordt in het bestreden besluit niet gespecificeerd over hoeveel bedrijfsgebouwen het betreft, op welke afstand van het bestreden bouwproject zij zich zullen bevinden, hoe groot deze bedrijfsgebouwen zijn en wat de functie en bestemming hiervan is.

Dit is een schending van de motiveringsplicht, vervat in de Motiveringswet van 1991, de motivering is niet precies, noch afdoende.

‘Aan de overzijde van de Gullegemstraat komen eengezinswoningen voor, met verschillende voorgevelbouwlijnen en al dan niet vrijstaand. Tegenover de vestiging staat een kleinere stapelruimte van een aannemer in verwarming en elektriciteit. De percelen in het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter zijn hier hoofdzakelijk bebouwd met woningen. Aan de hoek met de Tuileboomstraat komt een tankstation voor, gelegen in het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Langs de zuidelijke zijde van de Tuileboomstraat strekt zich een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen uit. Vele loten zijn reeds ingevuld met bedrijfsgebouwen. Dit gebied strekt zich, achter het 50 m diep woongebied met landelijk karakter aan de Gullegemstraat en een klein agrarisch gebied uit tot voorbij het kruispunt met de Zuidhoekstraat. Ter hoogte van de Zuidhoekstraat is het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen nog niet bebouwd.’

Opnieuw wordt in hoofdzaak getoetst aan de ruimere omgeving en niet of slechts op marginale wijze aan de onmiddellijke omgeving.

Er wordt getoetst aan de zone voor ambachtelijke bedrijven, van dewelke een beschrijving wordt gegeven.

Er wordt niet gespecificeerd op welke afstand het tankstation ligt, er wordt niet gespecificeerd hoeveel loten op welke afstand zijn ingevuld met bedrijfsgebouwen.

Dit is een schending van de motiveringsplicht, de motivering van de overweging is niet precies, concreet en derhalve niet afdoende.

‘Achter de eerste 3 links van de betreffende grond gelegen percelen komt een ambachtelijk gebouw voor deels in een woongebied en deels in een ongeveer 40 m breed en circa 94 m lang gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

Achter het betreffende goed, op ongeveer 40 m achter het woongebied met landelijk karakter, wordt dit gebied deels aangewend als opslagplaats voor afgedankte trailers; Dit kleine gebied is langs de westelijke, de zuidelijke en de oostelijke zijde ingesloten door agrarische gebieden.'

Opnieuw wordt afgetoetst op de ruimere omgeving, nl naar zone/ gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Er wordt tevens verwezen naar een zone en perceel gelegen achter het woongebied. Wel wordt er gesteld dat het gaat om een kleiner gebied, dat langs drie zijden is ingesloten door agrarische gebieden.

Ook wordt niet meegedeeld wat de invloed is van dit kleine gebied ten opzichte van het woongebied met landelijk karakter.

Opnieuw is dit een schending van de motiveringsplicht; de motivering in de overweging is niet concreet, noch precies en is derhalve niet afdoende.

'Uit de beschreven ruimtelijke situatie kan het volgende worden besloten. De strook woongebied met landelijk karakter langs de Gullegemstraat kent er, naast enige bedrijven, ook een uitgesproken residentieel karakter. De perceelsconfiguraties vertonen veelal een voortuinstrook, zijdelingse bouwvrije stroken en een achtergelegen zone voor koeren en hovingen. Door de nabij gelegen vele gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen komt dit woongebied op zich duidelijk niet meer landelijk over. Globaal kan gesteld worden dat de oprichting van een handelspand, zoals thans aangevraagd er bestaanbaar kan worden geacht in zijn ruimtelijke context en er aldus geen gewestplanstrijdigheid bestaat.'

Deze overweging is blijkbaar de conclusie van de voorgaande overwegingen.

De motivering van de overweging is evenwel tegenstrijdig; uit de overweging dat het woongebied met landelijk karakter een uitgesproken residentieel karakter heeft, kan niet afgeleid worden dat het woongebied niet meer landelijk overkomt, dit door te verwijzen naar de 'nabij gelegen vele gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen', zonder te specificeren wat dient te worden verstaan onder nabij gelegen, hoever is dit, vele gebieden, hoeveel gebieden betreft het dan wel, en opnieuw verwijzende naar de ruimere omgeving.

Het besluit en de overwegingen in het bestreden besluit, impliceren tevens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Een loutere en vage, niet concrete en niet gespecificeerde omschrijving van de ruimere omgeving, kan niet als de vereiste beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Het besluit van een 'uitgesproken residentieel karakter' bevestigt veeleer de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Er is en blijft een gewestplanstrijdigheid, die door een niet afdoende motivering en overwegingen niet kan worden 'weggemotiveerd'.

Evenmin werd er geantwoord op het beroepsschrift van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, meer in het bijzonder op volgend beroepsargument; (...)

'Huidige aanvraag betreft een groot bouwproject voorzien van een landschappelijke inkleding die in de agrarische zone geconcipieerd wordt.

Het betreft een groot bouwproject dewelke buiten de proporties van zijn omgeving wordt opgetrokken. Bijkomend wordt door de voorziene activiteiten de verkeersdruk verhoogd.'

Er werd in het bestreden besluit geen of onvoldoende aftoetsing gemaakt van de impact van het volume en de visuele aspecten, noch naar de omgeving, noch naar de omgevende percelen. Er werd enkel geargumenteed nopens de aanleg van een bufferzone en groenscherm, dit in het woongebied met landelijk karakter, in plaats van in agrarisch gebied. De gemaakte overwegingen zijn evenwel niet van aard om de eigen conclusie van 'vrij grootschalig ogende volume en het gebruik van aan woongebied met landelijk karakter vreemd gevelmateriaal, een afwerkingswijze die niet kadert in de omgeving', te beantwoorden dan wel 'weg' te motiveren.

In die zin dient de motivering zelfs als tegenstrijdig te worden beschouwd, wat een schending inhoudt van de motiveringsplicht vervat in de Motiveringswet van 1991.

Dit impliceert tevens een schending van art. 4.3.1., §2 VCRO, waarbij wordt gesteld;

'De overeenstemming met de ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen;

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen,

Nopens de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid, bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen;

'Het gebouw neemt van het ongeveer 3790 m² grote terrein, binnen het woongebied met landelijk karakter, 905 m² in. Er wordt in ongeveer 2050 m² verharding voorzien. Er rest bijgevolg ongeveer 835 m² voor groeninkleding. Achteraan in het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter is er geen groenbuffer voorzien.

...

De deputatie heeft de buffer in het woongebied met landelijk karakter gelegd, met reductie van de parkings tot gevolg. Zij heeft bijgevolg geoordeeld dat de initiële terreininvulling niet aanvaardbaar is. Deze wijziging wordt echter fundamenteel geacht en is bijgevolg in strijd met courante rechtspraak van de Raad van State.

...

In die zin wordt voorgesteld alle parkeerinfrastructuur aan de achterste perceelsgrens 0,60 m naar de straatzijde toe te verschuiven, en de diepte van de leeggoedzone met 0,60 m in te korten. Alsdan kan het voornoemde groenscherm binnen het woongebied met landelijk karakter ingericht worden, zonder dat dit een fundamentele wijziging van de initiële aanvraag impliceert.'

'De woning op het links aanpalende perceel is op een afstand van 8,50 m gelegen van de perceelsscheiding. Het voorziene groenscherm is aan die zijde 3 m breed. Ter hoogte van de leeggoedzone rechts achteraan het goed is het groenscherm minimum 3 m. Met de voorwaarden opgelegd door de deputatie wordt een voldoende

groenbuffer gegarandeerd naar de belendende percelen, met woonfunctie. Door het supprimeren van de parkeerplaatsen achteraan en een groenscherm in de plaats ervan te voorzien wordt het project, qua bezetting en bebouwing aanvaardbaarder. Er kan bijgevolg niet gesteld worden dat een goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.'

'Het vrij grootschalig ogende volume met platte daken, 5,70 m tot 7,90 m hoog en ongeveer 38,05 breed aan de straatzijde, vertoont aan de voor- en linker zijgevel hoofdzakelijk rode gevelsteen. De achtergevel en rechter zijgevel is in cellenbetonblokken uitgevoerd, deze worden niet verder afgewerkt.

Het gevelelement met het Okay-logo is afgewerkt met lichtgele crepi.

...

Het gebruik van cellenbetonblokken als gevelmateriaal is eerder vreemd in het woongebied met landelijk karakter, waar vooral kleinschalige gevelmaterialen voor de overheersend residentiële bebouwing zijn gebruikt. Een dergelijke afwerkingswijze kadert zich niet in de omgeving. Ook hiervoor heeft de deputatie enige voorwaarden opgelegd, om aan het bezwaar te voldoen.'

In haar overwegingen stelt het bestreden besluit dat;

-het een vrij grootschalig ogend volume betreft met platte daken

-gebruik van gevelmateriaal dat eerder vreemd is in het woongebied met landelijk karakter

-een afwerkingswijze die niet kadert in de omgeving

Het project kan slechts aanvaardbaar worden gemaakt qua bezetting en bebouwing door het opleggen van voorwaarden, waaronder aanpassen van de parkings, aanleg van een groenscherm achteraan en opleggen van een andere afwerkingswijze.

Dit impliceert dat het voorliggende project, zonder fundamentele aanpassingen en voorwaarden, niet aanvaardbaar is qua ruimtelijke impact.

Verder worden de naastliggende percelen, evenmin als de tegenoverliggende percelen, die toebehoren en bewoond worden door verzoekers, die tevens bezwaren hebben geuit in het kader van het openbaar onderzoek, in de beoordeling betrokken.

Voor zover het opleggen van voorwaarden, een wijziging met zich meebrengen in de indeling van het perceel van het project en in die mate zijn dat het gaat om voorwaarden, die het project naar de omgeving aanvaardbaar moeten maken, impliceert dit een fundamentele wijziging, en dienen nieuwe plannen en een nieuwe aanvraag te worden ingediend, die dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek.

Verder kan een loutere beschrijving van de omgeving niet als de vereiste beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid en beoordeling van visueel-vormelijke elementen worden beschouwd.

De overwegingen en de motivatie dragen niet het besluit dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

Nergens in de onmiddellijke omgeving komen de hoogtes van het bestreden project voor. De hoogte van het project is bovendien duidelijk onverenigbaar met de omliggende bebouwing.

Naar uitzicht en bouwstijl is er ook (op) geen enkele wijze aanknoping met de omliggende bebouwing. De omvang van het project past niet in de omgeving.

Het bestreden besluit kon niet in redelijkheid besluiten tot ‘dat de aanvraag omwille van de gestelde redenen zich voldoende kan kaderen in het omschreven woongebied met landelijk karakter; dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden; dat een goede ruimtelijke ordening van de plaats, zoals opgelegd door artikel 4.3.1. VCRO, niet in het gedrang komt’.

Nopens de functionele inpasbaarheid, ook op dit punt gebeurde geen aftoetsing op basis van art. 4.3.1., § 2 VCRO.

Nergens bevat het bestreden besluit een motivering of afweging hoe de handelsfunctie verenigbaar kan worden geacht met de residentiële functie van de omgeving.

Nochtans werd in de schriftelijke bezwaren van verzoekers in het kader van het openbaar onderzoek uitvoerig geargumenteed (...)

‘In de Gullegemstraat, meerbepaald in de omgeving van de plaats waar het (groot)warenhuis zou worden gebouwd, staan momenteel alleen maar woningen. Er is één landbouwbedrijf, dat echter, gevolg aan het overlijden van de bewoner, volgens de plannen binnenkort zal verdwijnen, en dat plaats zal maken voor nieuwe woningen.

...Opstellers kunnen zich daar natuurlijk in vinden, bijvoorbeeld voor wat betreft de aanwezigheid van een gewone bakkerij, slagerij, apotheek.. en dergelijke meer, gezien de vermelde winkels wegens hun beperkte grootte de omgeving in geen geval overlast bezorgen, en inherent zijn aan de woonfunctie.

Dit is echter totaal niet het geval voor de OKAY-vestiging. Volgens de plannen die nu voorliggen zal dit een (groot)warenhuis betreffen.

...Dit is geen buurtwinkel of kleinbedrijf meer, zoals feitelijk bedoeld wordt in art. 5 van het voormeld KB.

Een inrichting van dergelijk formaat is totaal niet meer verenigbaar met de functie van woongebied met landelijk karakter, en kan er dan niet in worden toegelaten.’

Hierop werd in het bestreden besluit niet in het minst geantwoord, dit impliceert een inbreuk op art. 4.3.1., § 2 VCRO en een inbreuk op de motiveringsplicht artikel 2 en 3 van de Wet van 1991.

Nopens de beoordeling van de mobiliteitsimpact, voorzien door art. 4.3.1., § 2 VCRO;

Het bestreden besluit argumenteerde dienaangaande in de overwegingen het volgende;

‘Het destijds opgemaakte mobiliteitsplan, in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, stelt dat de Gullegemsestraat geselecteerd wordt als lokale ontsluitingsweg. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat nieuwe bedrijven zich niet meer mogen ontwikkelen langs de linten, zoals onder meer hier langs de Gullegemsestraat. Een voedingszaak voorzien van 72 parkeerplaatsen zal wel degelijk een verkeersgenererend karakter hebben en de reeds bestaande verkeersdruk bijkomend belasten, doch het betreft hier een ontsluitingsweg, niet in het relatief kleine centrum waar een dergelijke functie veel eerder verkeersproblemen stelt.’

De motivering is tegenstrijdig en niet afdoende. Enerzijds wordt er gesteld dat het project een verkeersgenererend karakter zal hebben en de reeds bestaande verkeersdruk bijkomend zal belasten, anderzijds wordt gesteld dat het een ontsluitingsweg betreft, niet gelegen in het relatief kleine centrum, waar een dergelijke functie veel eerder verkeersproblemen zou stellen.

Of de ontsluitingsweg nu in het centrum, dan wel in het buitengebied ligt, er is een verkeersgenererend effect, dewelke zijn weerslag zal hebben op de omliggende percelen, alsook op het leef- en woonklimaat van het woongebied met enkel residentiële bebouwing.

De mobiliteitsimpact op de omliggende percelen wordt derhalve niet beoordeeld, de overweging dat het geen ontsluitingsweg is, die gelegen is in het kleine centrum, is derhalve niet relevant en minstens niet afdoende.

Het bestreden besluit schendt op dit punt art. 4.3.1., § 2 VCRO en art. 2 en 3 van de Motiveringswet van 1991.

Art. 4.3.1., § 2, 2° VCRO schrijft tevens voor dat een aftoetsing en afweging dient te worden gemaakt op basis van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Uit geen enkele overweging in het bestreden besluit blijkt dat deze aftoetsing is gebeurd.

Het middel komt op dit punt dan ook gegrond voor.

Besluit;

Het bestreden project werd wel getoetst aan de ruimere omgeving, waarbij de toetsing aan de onmiddellijke omgeving slechts op marginale wijze gebeurde. Door de Minister werd niet onderzocht welke impact het bestreden bouwproject heeft op de naastliggende en tegenoverliggende percelen, en voornamelijk en onder andere op de percelen van de bezwaarindieners, zijnde verzoekers. Werden niet of onvoldoende onderzocht;

-de functionele inpasbaarheid van het project

-de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

-de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

-de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

In die zin schendt het bestreden besluit art. 4.3.1., § 2 VCRO en schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht, het beginsel van behoorlijk bestuur en het redelijkheidsbeginsel.

De bezwaren van de omwonenden, meer in het bijzonder van verzoekers, in het kader van het openbaar onderzoek, werden niet in het minst onderzocht, laat staan beantwoord.

Er werd ook niet afdoende en op gemotiveerde wijze geantwoord op de beroepsargumenten van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, evenmin werd gemotiveerd waarom er dient te worden afgeweken van het negatief advies van het College van Burgemeester en Schepenen van Ledegem.

Dit impliceert een schending van de motiveringsplicht vervat in art. 2 en 3 van de Motiveringswet van 1991.

Het middel komt derhalve gegrond voor”.

Beoordeling

6.2. De tussenkomende partij werpt op dat het derde middel niet ontvankelijk is omdat “de uitgebreidheid en de uitgesponnenheid” ervan (het middel beslaat veertien bladzijden) niet toelaten dit middel prima facie te beoordelen.

Er dient te worden vastgesteld dat de tussenkomende partij in het verzoekschrift tot tussenkomst een inhoudelijke repliek geeft op het derde middel in al zijn onderdelen.

De exceptie kan om deze reden alleen reeds niet worden aangenomen.

6.3. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is de betrokken inplantingsplaats gelegen in woongebied met landelijk karakter.

6.4. Artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Artikel 6,1.2.2 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

(...)

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”.

6.5. Uit de samenlezing van de artikelen 5,1.0 en 6,1.2.2 van het inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf in woongebied met landelijk karakter slechts mogen worden

toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de “onmiddellijke omgeving” dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

6.6. Artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een

beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.

6.7. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de

wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het voormelde decreet van 22 oktober 1996.

6.8. Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

In dit verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven en derhalve geenszins met door de tussenkomende partij in het verzoekschrift tot tussenkomst geformuleerde bijkomende argumenten.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, zoals uitdrukkelijk bepaald in artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

6.9. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete

gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

6.10. Het bestreden besluit is, wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de aanvraag als volgt kan worden omschreven:

Het voorliggende project betreft het optrekken van een Okay-vestiging aan de Gullegemsestraat op een 74.20 m breed bij 50 m diep terrein in de deelgemeente Sint-Eloois-Winkel. Het hoofdvolume, ingeplant op 5.70 m tot 6.20 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens, meet 32.10 m bij 29.92 m. Het bijgebouw met toiletten, fietsenstalling/winkelkarren, links vooraan het hoofdvolume, is 6.25 m bij ongeveer 16 m groot.

Links en deels achteraan het winkelpand is het terrein ingericht met parking voor 72 voertuigen. Voor de parkeerstroken zullen waterdoorlatende klinkers worden aangewend, de circulatiestroken zelf zijn kws-verhard, uitgezonderd ter hoogte van de standplaats voor de vrachtwagen waar wegenisbeton wordt voorzien.

Rechts achter het pand is een afgesloten zone voor leeggoed ingetekend.

Overwegende dat artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de beoordelingsgronden van vergunningsaanvragen vastlegt; dat deze hieronder worden behandeld;

(...)

Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De overeenstemming van de aanvraag met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan is hier onlosmakelijk verbonden met de ruimtelijke context. Deze wordt verder besproken.

(...)

Overwegende dat bij de afweging tot het toekennen van een vergunning het aangevraagde verenigbaar dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1,§1 van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening; dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1,§2 van voornoemde codex; dat de voor de aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat :

1° De voorliggende gemeenteweg maakt mee de verbinding tussen de betreffende deelgemeente Sint-Eloois-Winkel en de gemeente Gullegem. Het grootste deel van de lintbebouwing in Sint-Eloois-Winkel strekt zich uit langsheen de Izegemstraat-Smissestraat-Gullegemsestraat met een kleine woonconcentratie ter hoogte van de Smissestraat. De dorpskern zelf met kerk, dienstverlening en scholen is vrij centraal gelegen in het bebouwde gebied. Noordelijk, oostelijk en zuidelijk is de kern aangevuld met (sociale) verkavelingen. Betreffende grond situeert zich al in het buitengebied;

Links van het betreffende goed, aan de oostelijke zijde van de straat, komt een eengezinswoning voor, gekoppeld met deze op het verder aanpalend perceel. Beide woningen tellen twee bouwlagen met zadeldak. Verderop staat een vrijstaande eengezinswoning, vervolgens situeren zich tot aan de eerste dwarsstraat, de Tuileboomstraat, 5 eengezinswoningen, met gesloten bebouwingsvorm. Aan de Tuileboomstraat komen op korte afstand nog twee kleine gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen voor, ingevuld met grote bedrijfsgebouwen.

Rechts staan de gebouwen van een voormalig landbouwbedrijf, thans met een louter residentieel gebruik. Vervolgens komt een eengezinswoning voor. Verder die richting situeert zich een goed met landbouwbedrijfsgebouwen. Deze grond zal, luidens de gemeente, worden opgedeeld in drie loten voor woningen. Ernaast komen twee onbebouwde percelen en aan de hoek met de Zuidhoekstraat een perceel ingericht als parking voor, horende bij het er achter gelegen bedrijf aan de Zuidhoekstraat, hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied. Aan de overzijde van het kruispunt met de Zuidhoekstraat bevinden zich enkele bedrijfsgebouwen. Verderop, aan de betreffende oostelijke zijde van de Gullegemsestraat is het 50 m diep woongebied met landelijk karakter hoofdzakelijk ingevuld met woningen.

Achter dit 50 m diep woongebied met landelijk karakter en ter hoogte van de Zuidhoekstraat staan, in het agrarisch gebied, enkele grootschalige bedrijfsgebouwen.

Aan de overzijde van de Gullegemsestraat komen eengezinswoningen voor, met verschillende voorgevelbouwlijnen en al dan niet vrijstaand. Tegenover de vestiging staat een kleinere stapelruimte van een aannemer in verwarming en elektriciteit. De percelen in het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter zijn hier hoofdzakelijk bebouwd met woningen. Aan de hoek met de Tuileboomstraat komt een tankstation voor, gelegen in het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Langs de zuidelijke zijde van de Tuileboomstraat strekt zich een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen uit. Vele loten zijn reeds ingevuld met bedrijfsgebouwen. Dit gebied strekt zich, achter het 50 m diep woongebied met landelijk karakter aan de Gullegemsestraat en een klein agrarisch gebied uit tot voorbij het kruispunt met de Zuidhoekstraat. Ter hoogte van de

Zuidhoekstraat is het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen nog niet bebouwd.

Achter de eerste 3 links van de betreffende grond gelegen percelen komt een ambachtelijk gebouw voor deels in een woongebied en deels in een ongeveer 40 m breed en circa 94 m lang gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Achter het betreffende goed, op ongeveer 60 m achter het woongebied met landelijk karakter, wordt dit gebied deels aangewend als opslagplaats voor afgedankte trailers. Dit kleine gebied is langs de westelijke, de zuidelijke en de oostelijke zijde ingesloten door agrarisch gebied.

Uit de beschreven ruimtelijke situatie kan het volgende worden besloten. De strook woongebied met landelijk karakter langs de Gullegemstraat kent er, naast enige bedrijven, ook een uitgesproken residentieel gebruik. De perceelsconfiguraties vertonen veelal een voortuinstrook, zijdelingse bouwvrije stroken en een achtergelegen zone voor koeren en hovingen. Door de nabij gelegen vele gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen komt dit woongebied op zich duidelijk niet meer landelijk over. Globaal kan gesteld worden dat de oprichting van een handelspand, zoals thans aangevraagd, er bestaanbaar kan worden geacht in zijn ruimtelijke context en er aldus geen gewestplanstrijdigheid bestaat.

2° Het gebouw neemt van het ongeveer 3790 m² grote terrein, binnen het woongebied met landelijk karakter, 905 m² in. Er wordt in ongeveer 2050m² verharding voorzien. Er rest bijgevolg ongeveer 835 m² voor groeninkleding. Achteraan in het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter is er geen groenbuffer voorzien. De groene buffering wordt in het agrarisch gebied gelegd. Aan de linker zijde is een 3 m brede buffer in lage beplanting en streekeigen groen. Rechts varieert de breedte van de groenbuffer van 6.20 m vooraan tot 3 m achteraan. Vooraan het gebouw is de groenstrook maximaal 7.55 m diep. De deputatie heeft de buffer in het woongebied met landelijk karakter gelegd, met reductie van de parkings tot gevolg. Zij heeft bijgevolg geoordeeld dat de initiële terreininfilling niet aanvaardbaar is. Deze wijziging wordt echter fundamenteel geacht en is bijgevolg in strijd met courante rechtspraak van de Raad van State.

Globaal gezien kan er echter gesteld worden dat op de achterste grenzen van percelen waar woningen voorkomen in het woongebied met landelijk karakter veelal een groenscherm voorkomt die slechts bestaat uit heel dun groenscherm, zoals bijvoorbeeld een haag. In deze context kan voorgesteld worden ook hier tegenaan de achterste perceelsgrens een immer groene dichte haag te voorzien, met een hoogte van minimum 3 m. Het voorgestelde plan laat dit echter niet zomaar toe, de parkings reiken tot tegen de perceelsgrens. Tussen de tegenover elkaar gelegen parkeerstroken achteraan is er 7.41 m voorzien. In de rechterhoek achteraan bevindt zich een leeggoedzone in wegenisbeton. Voor het in- en uitrijden van auto's volstaat 6.8 m. In die zin wordt voorgesteld alle parkeerinfrastructuur aan de achterste perceelsgrens 0.60 m naar de straatzijde toe te verschuiven, en de diepte van de leeggoedzone met 0.60 m in te korten. Alsdan kan het voornoemde groenscherm binnen het woongebied met landelijk karakter ingericht worden, zonder dat dit een fundamentele wijziging van de initiële aanvraag impliceert.

3° De woning op het links aanpalende perceel is op een afstand van 8.50 m gelegen van de perceelsscheiding. Het voorziene groenscherm is aan die zijde 3 m breed. Ter hoogte van de leeggoedzone rechts achteraan het goed is het groenscherm minimum 3 m. Met de voorwaarden opgelegd door de deputatie wordt een voldoende groenbuffer gegarandeerd naar de belendende percelen, met woonfunctie. Door het supprimeren van de parkeerplaatsen achteraan en een groenscherm in de plaats ervan te voorzien wordt het project, qua bezetting en bebouwing aanvaardbaarder. Er kan bijgevolg niet gesteld worden dat een goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

4° Het destijds opgemaakte mobiliteitsplan, in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, stelt dat de Gullegemsestraat geselecteerd wordt als lokale ontsluitingsweg. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat nieuwe bedrijven zich niet meer mogen ontwikkelen langs de linten, zoals onder meer hier langs de Gullegemsestraat. Een voedingszaak voorzien van 72 parkeerplaatsen zal wel degelijk een verkeersgenerend karakter hebben en de reeds bestaande verkeersdruk bijkomend belasten, doch het betreft hier een ontsluitingsweg, niet in het relatief kleine centrum waar een dergelijke functie veel eerder verkeersproblemen stelt.

5° Het vrij grootschalig ogende volume met platte daken, 5.70 m tot 7.90 m hoog en ongeveer 38.05 breed aan de straatzijde, vertoont aan de voor- en linker zijgevel hoofdzakelijk rode gevelsteen. De achtergevel en rechter zijgevel is in cellenbetonblokken uitgevoerd, deze worden niet verder afgewerkt. Het gevelelement met het Okay-logo is afgewerkt met lichtgele crepi. De personeelsmodule, boven en ter hoogte van de inkom heeft een gevelsteen in een lichtere kleur. Het gebruik van cellenbetonblokken als gevelmateriaal is eerder vreemd in het woongebied met landelijk karakter, waar vooral kleinschalige gevelmaterialen voor de overheersend residentiële bebouwing zijn gebruikt. Een dergelijke afwerkingswijze kadert zich niet in de omgeving. Ook hiervoor heeft de deputatie enige voorwaarden opgelegd, om aan het bezwaar te voldoen.

Overwegende dat de aanvraag omwille van de gestelde redenen zich voldoende kan kaderen in het omschreven woongebied met landelijk karakter; dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden; dat een goede ruimtelijke ordening van de plaats, zoals opgelegd door artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, niet in het gedrang komt; dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat achteraan, binnen het woongebied met landelijk karakter een 60 cm brede strook wordt ingericht met een 3 m hoge immer groenzijnde haag; dat behoudens de voorwaarde met betrekking tot dit groenscherm en de voorwaarde met betrekking tot het voorzien van aangepaste parkings, ook alle andere voorwaarden opgelegd door de deputatie moeten worden nageleefd; dat omwille van wijzigende voorwaarde met betrekking tot het groenscherm achteraan het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar moet worden ingewilligd”.

6.11. Het bestreden besluit concludeert dat “uit de beschreven ruimtelijke situatie” blijkt dat het betrokken woongebied met landelijk karakter langs de Gullegemsestraat “naast enige bedrijven”, die volgens de voormelde beschrijving niet in dat woongebied zijn gelegen, doch in daarnaast gelegen kleine gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en in achterin gelegen agrarisch gebied, “een uitgesproken residentieel gebruik” kent.

Door vervolgens te overwegen dat “door de nabij gelegen vele gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen” dit woongebied “duidelijk niet meer landelijk” overkomt en daaruit te besluiten dat er voor het oprichten van het betrokken handelspand geen gewestplantegenstrijdigheid bestaat, met andere woorden dat dit handelspand verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”, heeft de bevoegde minister op het eerste gezicht ten onrechte de ruimtelijke ordening in de ruimere omgeving, die bovendien gesitueerd blijkt te zijn in andere bestemmingsgebieden (gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en agrarische gebieden), laten primeren op de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving in het betrokken woongebied met landelijk karakter dat volgens zijn eigen vaststelling een “uitgesproken residentieel gebruik” kent, bestaande uit al dan niet vrijstaande eengezinswoningen. Het bestreden besluit steunt derhalve op het eerste gezicht op niet afdoende en strijdige motieven.

6.12. Het derde middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

6.13. De verzoekers zetten het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

“Verzoekers wonen in woningen op percelen aan de overzijde van het in te planten project, aan de overzijde van de Gullegemsestraat, recht tegenover het bestreden project

Verzoekers kijken nu uit op een groen akkerveld (maïs) en zullen als gevolg van het groot bouwvolume van de ontworpen constructie, belangrijke zichthinder ondervinden. Zij zullen uitkijken op een constructie,

met 5,70 meter tot 7,90 meter hoogte en ongeveer 38,5 m breedte aan de straatzijde.

In het bestreden besluit wordt zelf toegegeven, dat het om een vrij grootschalig ogend volume gaat, met gevelmateriaal dat eerder vreemd is in het woongebied met landelijk karakter, waarbij de afwerkingswijze niet strookt met de omgeving.

Bij uitvoering van de constructie, zullen verzoekers ook ernstige mobiliteitshinder ondervinden. Er is immers een parking voorzien voor 72 voertuigen, in geval van 6 bewegingen per dag, met een parking die voor $\frac{3}{4}$ vol is, impliceert dit 648 bewegingen per dag op een ontsluitingsweg, die reeds druk bereden wordt. Dit impliceert geluidsoverlast, moeilijk kunnen oprijden van de baan, verspreiding van fijn stof, luchtverontreiniging.

Het bestreden besluit heeft zelf toegegeven dat de 72 parkeerplaatsen een verkeersgenererend effect zullen hebben, en de reeds bestaande verkeersdruk bijkomend zullen belasten.

Bovendien zullen vrachtwagens goederen aanvoeren, laden en lossen, met lawaaihinder tot gevolg

Verzoekers verwijzen in die zin naar een arrest van Uw Raad ivm een gelijkaardige OKAY-vestiging in een woongebied met landelijk karakter (...) waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een polyvalent gebouw met bijhorende parking en groenvoorziening werd ingewilligd en het ernstig en onherstelbaar nadeel in hoofde van de verzoeker werd aanvaard, dit op grond van volgende argumentatie;

‘Overwegende wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoeker in de eerste plaats wijst op een belangrijke zichthinder die het gevolg zal zijn van het optrekken van de ontworpen constructie, dat hij in dit verband aanvoert dat hij op dit ogenblik vanuit zijn keuken en zijn tuin uitzicht heeft op een groen gebied van tuinen en bomen, terwijl hij na de uitvoering van de voorgenomen werken zal uitkijken op een immense muur van 35,10 meter lang en 5,65 m hoog, en op een opslagruimte van nog eens 5,35 meter lang; dat de verzoeker voorts wijst op de geluidshinder en de overlast die de ontworpen supermarkt tot gevolg zal hebben; dat hij in dit verband aanvoert dat vrachtwagens winkelcontainers en afvalcontainers zullen aan- en afvoeren en goederen zullen leveren, en dat de klanten met hun wagens de parking zullen op- en afrijden.’

Ook in casu hebben verzoekers thans vanuit hun living en voorkant van hun woning, uitzicht op groen akkerland;

In geval van uitvoering van de constructie, zullen zij uitkijken op een grootschalig gebouw met platte daken, 5,70 tot 7,90 m hoog en met een breedte van 38,05 meter aan de straatzijde.

Zij zullen dus dan uitkijken op een immense muur, waarvan dan nog de gebruikte materialen niet stroken met de onmiddellijke omgeving.

Verzoekers hebben hierboven reeds gewezen op de mobiliteitsimpact, de verkeersdruk en het verkeersgenerend effect van de Okay vestiging

Dit nadeel in geval van uitvoering is onherstelbaar, het is weinig waarschijnlijk, dat in geval van nietigverklaring, na uitvoering, de constructie zal worden afgebroken en in de oorspronkelijke toestand zal worden hersteld.

Het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel komt derhalve bewezen voor. Dit blijkt ook onder andere uit de voorliggende foto's.(...)"

6.14. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een "polyvalent handelsgebouw" waarvan het hoofdgebouw een lengte heeft van 32,10 m en een diepte van 27,50 m, met een totale gevellengte langs de straatzijde van 38,50 m, en een hoogte van 5,70 m tot 7,90 m, waarnaast en achter een parking is voorzien voor 72 voertuigen.

6.15. De verzoekers hebben bij het verzoekschrift een plan gevoegd met aanduiding van hun respectievelijke woonplaats ten aanzien van het bouwterrein, evenals een aantal foto's van het zicht dat zij vanuit hun respectievelijke woningen hebben op dit terrein. Hieruit blijkt dat de woning van de tweede verzoeker is gelegen tegenover het bouwterrein en de woningen van de eerste en de derde verzoekers schuin tegenover dat terrein.

6.16. De voormelde uiteenzetting van de verzoekers maakt dan ook, gelet op de aard en de omvang van het betrokken polyvalent handelsgebouw, voldoende aannemelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De repliek van de verwerende partij dat de eerste en de derde verzoekers hoogstens een zijdelings zicht hebben op de bouwplaats, dat het zicht na 100 m begrensd wordt door een parkeerplaats voor opliggers en dat er slechts sprake is van het dichtmaken van een bouwlint, alsook van de tussenkomende partij dat het nadeel "zeer algemeen is geredigeerd", dat de vergunde hoogte overeenkomt met deze van een woning met één bouwlaag en zadeldak en dat het gaat om een buurtsupermarkt, doet, gelet op het vorenstaande, aan de voormelde vaststelling geen afbreuk.

6.17. Er is voldaan aan de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. IMMO OKAY tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 juni 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt ingewilligd, het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem onontvankelijk wordt verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg op een perceel gelegen te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Gullegemsestraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 815/2 en 815/b.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig november 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,

staatsraad, waarnemend
voorzitter

bijgestaan door

Tiny Temmerman,

griffier

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Johan Bovin