

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.600 van 21 oktober 2025
in de zaak A. 240.899/X-18.547**

In zake : de NV K.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Dirk Van Heuven en Guillaume Vyncke
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Beneluxpark 27B
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE OOSTROZEBEKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Verhelle
kantoor houdend te 9800 Deinze
Kerrebroek 99
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 januari 2024, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke van 7 september 2023 houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kernversterking’ en [de gemeentelijke] stedenbouwkundige verordening ‘Bouwcode’”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 oktober 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Isabelle Verhelle, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

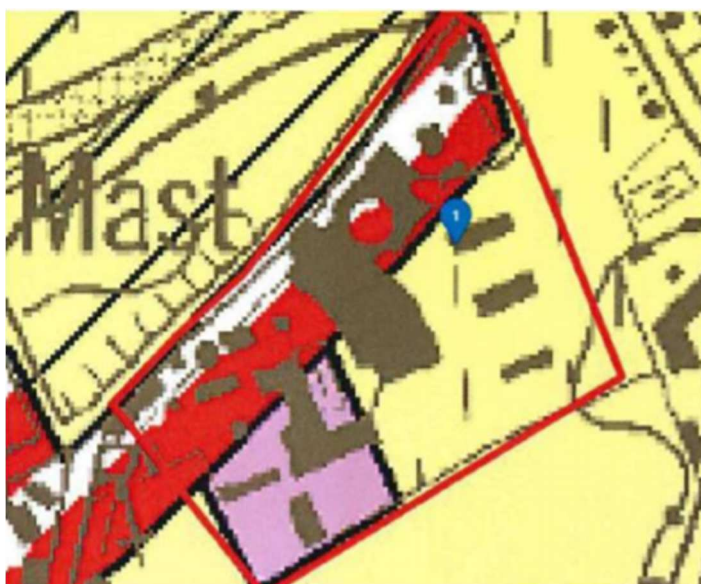
III. Feiten

3.1. De verzoekende partij is een vleesverwerkend bedrijf, gelegen aan de Dentergemstraat te Oostrozebeke (hierna: de bedrijfssite).

3.2. De bestaande feitelijke toestand van de bedrijfssite is de volgende:



De bedrijfssite (hierna: rood omrand) is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt gesitueerd, deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, deels in een woongebied met landelijk karakter, en deels in een agrarisch gebied:

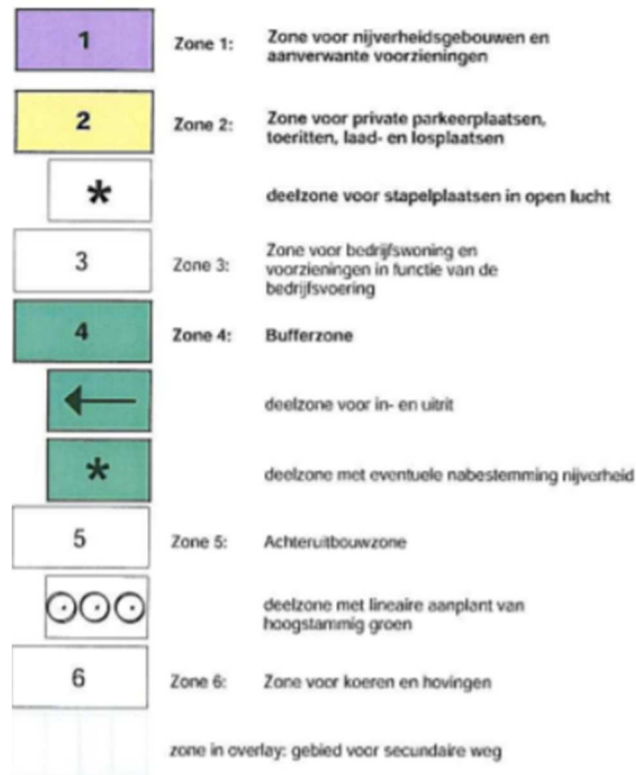


3.3. Het bij ministerieel besluit van 31 mei 2002 goedgekeurd sectoraal bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 1/1 tot 1/9 voor zonevreemde bedrijven en activiteiten van de gemeente Oostrozebeke, voorziet voor de bedrijfssite in aangepaste bestemmingen. Die bestemmingen worden nog

aangepast en uitgebreid met een nieuw sectoraal BPA nr. 2/1 tot 2/6 voor zonevreemde bedrijvigheid en activiteiten van de gemeente Oostrozebeke, dat wordt goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 augustus 2006 (hierna: het sectoraal BPA nr.2). De planologische situatie van de bedrijfssite is ingevolge dit sectoraal BPA nr. 2 de volgende:



Bij dit grafisch plan van het sectoraal BPA nr. 2 hoort de volgende legende:



3.4. De gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke keurt op 6 juni 2019 een masterplan ‘dorpskernvernieuwing’ goed (hierna: het masterplan). Het masterplan wordt opgevat als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en houdt onder meer een “bouwpauze” in voor meergezinswoningen op het volledige grondgebied van de gemeente Oostrozebeke, die geldt tot de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de kernversterking van het dorp en een bijhorende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

3.5. Op 22 december 2021 beslist het team Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid (hierna: het team Mer) dat voor het voorgenomen gemeentelijk RUP ‘Kernversterking’ (hierna: het gemeentelijk RUP) geen planmilieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgemaakt.

3.6. Nadat over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP en van de voorgenomen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Bouwcode’ van de gemeente Oostrozebeke (hierna: de gemeentelijke stedenbouwkundige

verordening) een plenaire vergadering heeft plaatsgevonden, stelt de gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke op 1 september 2022 het ontwerp van het gemeentelijk RUP en het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorlopig vast.

3.7. Op 24 januari 2023 beslist het team Mer dat voor de voorgenomen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geen plan-MER moet worden opgemaakt.

3.8. Ingevolge de bezwaren die tijdens een eerste openbaar onderzoek over de beide voormelde ontwerpen werd gehouden, het negatief advies van de deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen, en de opmerkingen van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van de gemeente Oostrozebeke, worden een aantal aanpassingen aan deze ontwerpen doorgevoerd, waarna de gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke op 30 maart 2023 de ontwerpen een tweede maal voorlopig vaststelt.

3.9. Op 29 maart 2023 bevestigt het team Mer dat voor het voorgenomen gemeentelijk RUP geen plan-MER moet worden opgemaakt.

3.10. Tijdens een tweede openbaar onderzoek, dat van 17 april tot 16 juni 2023 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP en het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gehouden, worden een aantal bezwaren ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

3.11. De Gecoro verleent op 10 juli 2023 een advies over de beide ontwerpen.

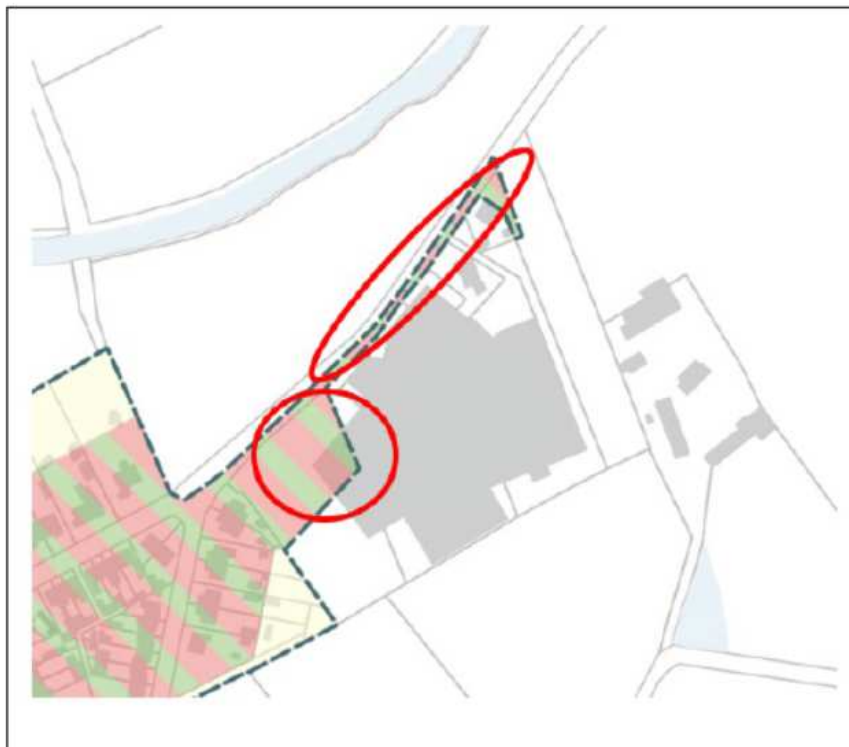
3.12. Met een besluit van 7 september 2023 stelt de gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke het gemeentelijk RUP en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vast.

[illegible]

ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.264.600



3.13. Een klein westelijk deel van de bedrijfssite en een smalle strook vóór de bedrijfssite (hierna: bij benadering rood omrand), worden door het gemeentelijk RUP bestemd tot de zone ‘Wonen in het landschapslint’ (artikel 4):



3.14. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 4 ‘Wonen in landschapslint’ van het gemeentelijk RUP luiden:

“ART. 4. WONEN IN HET LANDSCHAPSLINT

§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor landbouw in zoverre die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Beide functiecategorieën kunnen als hoofdfunctie worden toegelaten. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 12,5 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule oppervlakte perceel/800m², waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 800m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 12,5 zelfstandige woningen per hectare blijft.

Een afwijking op deze paragraaf kan worden toegestaan voor aanvragen met een oppervlakte groter dan 1 hectare, voor zover elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 700m², en aan alle overige voorschriften voldaan is.”

3.15. Van het gemeentelijk RUP en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 8 november 2023.

IV. Nadere omschrijving van het voorwerp van het beroep

4. De partijen zijn het erover eens dat het voorwerp van het beroep beperkt is tot het gemeentelijk RUP, in zoverre dit een deel van de bedrijfssite, en het daarvoor gesitueerde lint, tot zone voor ‘Wonen in het landschapslint’ (artikel 4) bestemt (zie randnummer 3.13).

V. Ontvankelijkheid van het beroep

De aangevoerde exceptie

5.1. De verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord het belang van de verzoekende partij bij het beroep. Bij het inkleuren van de zone ‘Wonen in het landschapslint’ van de kwestieuze plandelen, heeft de plannende overheid de gewestplanbestemming ‘woongebied met landelijk karakter’ bevestigd. De strook die vóór het bedrijfsterrein ligt, maakt deel uit van het openbaar domein, waarover de verzoekende partij geen zeggenschap heeft. Deze locatie werd als zone ‘Wonen in het landschapslint’ bestemd omdat het bedrijf van de verzoekende partij “moeilijk inpasbaar is in woongebied op vlak van schaalbreuk, afzetmarkt en mobiliteitsimpact, etc.” en moeite blijkt te hebben om zich aan de verleende vergunningen te houden.

5.2. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij bezwaarlijk een belang kan hebben bij de nietigverklaring van de beslissing van de gemeente om haar openbaar domein uniform te ordenen, nu dit op een zodanige wijze gebeurt dat de impact op de bedrijfssite nihil is en de toegekende bestemming niet van de gewestplanbestemming verschilt.

Beoordeling

6.1. De verzoekende partij heeft als eigenaar van een perceel gelegen binnen het beheersingsgebied van het gemeentelijk RUP in beginsel belang bij de nietigverklaring van dit plan. De door de verwerende partij aangevoerde elementen laten niet toe om van dit beginsel af te wijken. Minstens biedt de nietigverklaring van de kwestieuze plandelen de verzoekende partij een kans op de vaststelling van een voor haar gunstigere bestemming.

6.2. De exceptie wordt verworpen.

Beoordeling

VI. Onderzoek van het derde middel

Standpunt van de partijen

7. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van onder meer de artikelen 1.1.4 en 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gemeentelijk RUP een gemotiveerd bezwaarschrift heeft ingediend. Daarin heeft zij de absurditeit aangeklaagd van de herbestemming van een deel van haar bedrijfssite en van de zeer smalle “peststrook” daarvóór tot een zone voor ‘Wonen in het landschapslint’. Die bezwaren zijn geheel onbeantwoord gebleven. Nochtans bestaat er voor de gelaakte planmaatregelen geen redelijke verantwoording, zeker nu één van de hoofddoelstellingen van het gemeentelijk RUP erin bestaat planologische duidelijkheid te bieden. Het bestemmen als ‘Wonen in het landschapslint’ van een deel van haar bedrijfssite en van de zeer smalle “peststrook” daarvóór, is compleet onbegrijpelijk.

8. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat het bezwaar van de verzoekende partij door de Gecoro werd beantwoord. Daarbij werd erop gewezen dat de doelstelling primeert om de woonbestemmingen van het gewestplan door het gemeentelijk RUP te vervangen, en dat het niet om een herbestemming maar om een bevestiging van de bestaande bestemming gaat. De verzoekende partij specificeert niet welke voorschriften van het gemeentelijk RUP rechtsonzeker zouden zijn. Evenmin wordt uitgelegd welke verstrenging van de woonzone er zou voorliggen. De zogenaamde “peststrook” betreft de openbare weg. De verzoekende partij toont niet aan dat haar fabrieksinfrastructuur onbruikbaar zou worden. De planvoorschriften bevatten overgangsbepalingen voor de bestaande gebouwen en constructies.

9. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord dat er wel degelijk sprake is van een bestemmingswijziging. Zij zal onder de gelding van het gemeentelijk RUP geen vergunningen meer kunnen verkrijgen voor zaken die op bedrijvigheid betrekking hebben. Op haar bezwaren wordt naast de kwestie geantwoord. Het voorzien in een niet realiseerbaar woongebied vóór en op haar bedrijfssite, leidt niet tot levendigere hoofdkernen of een versterking van de leefkwaliteit, en al helemaal niet tot planologische duidelijkheid.

10. De verwerende partij betoogt in haar laatste memorie dat het gemeentelijk RUP kernversterkend wonen wenst te stimuleren en de leefkwaliteit wenst te versterken. De goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging blijken precies uit deze twee doelstellingen. Een gelijktijdige afweging betekent niet dat de maatschappelijke belangen noodzakelijk steeds gelijkwaardig moeten zijn. Het gemeentelijk RUP creëert geen rechtsonzekere voorschriften voor de verzoekende partij, aangezien de bestaande vergunningen worden gerespecteerd. Ook de zonevreemde basisrechten voor niet-overdekte constructies worden door het gemeentelijk RUP ongemoeid gelaten.

Beoordeling

11.1. Vastgesteld wordt dat de verzoekende partij op het gedeelte van haar bedrijfssite dat door het gemeentelijk RUP tot zone voor ‘Wonen in het landschapslint’ (zie randnummer 3.13) wordt bestemd, haar bedrijvigheid heeft uitgebouwd met een bedrijfsgebouw en een verharding voor grote vrachtwagens en andere voertuigen. De strook vóór de bedrijfssite, dat dezelfde bestemming krijgt, wordt gebruikt als parking door de werknemers en de bezoekers van de verzoekende partij.

11.2. De verzoekende partij heeft in het kader van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend tegen de voormelde bestemmingswijzigingen, waarbij zij er onder meer op heeft gewezen dat het Vlaamse agentschap Innoveren en Ondernemen (hierna: VLAIO) er tijdens de planprocedure op heeft aangedrongen om de plancontour van het gemeentelijk RUP aan te passen voor de “delen van de bedrijfskavel waarop recent het bedrijf is uitgebreid”, en meer bepaald dat gedeelte “uit het plangebied te sluiten”.

11.3. Blijkens de procesnota bij het gemeentelijk RUP heeft de plannende overheid op het voormelde standpunt van VLAIO geantwoord dat het gemeentelijk RUP geen uitspraken over bedrijvigheid doet, maar focust op wonen, en dat het daarom “beter is dit stuk voorlopig te herbevestigen als woongebied (omwille van planologische opkuis)”. Wel zou “in de toekomst” met de opmaak van een nieuw RUP kunnen bekeken worden of een herbestemming mogelijk is.

In diezelfde zin antwoordt de Gecoro op het bezwaarschrift van de verzoekende partij dat “de doelstelling om de woonbestemmingen op het gewestplan te vervangen” voor de gemeente primeert, en dat, “[a]ls dat wenselijk blijkt [...] steeds een later initiatief [kan] worden genomen om [het bedrijf van de verzoekende partij] een zone-eigen bestemming te geven”. De commissie voegt eraan toe dat “het bestendigen of herbestemmen van bedrijvigheid in woonzones [...] expliciet geen doelstelling van dit RUP Kernversterking” is.

11.4. Het gemotiveerd advies dat de Gecoro overeenkomstig artikel 2.2.21, § 5, VCRO over het ontwerp van het gemeentelijk RUP en de ingediende bezwaren moet uitbrengen, dient te beantwoorden aan de beginselbepaling van artikel 1.1.4 VCRO. Overeenkomstig deze bepaling is de ruimtelijke ordening gericht op:

“een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

11.5. Door de bedrijvigheid op de bedrijfssite van de verzoekende partij niet bij hun beoordeling te betrekken, en bij de planopmaak uitsluitend op de functie wonen te focussen, gaan de Gecoro en de plannende overheid voorbij aan de door artikel 1.1.14 VCRO vooropgestelde gelijktijdige afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten.

Wat de bestemming als zone voor ‘Wonen in het landschapslint’ van de strook vóór de bedrijfssite van de verzoekende partij betreft, moet met de verzoekende partij worden vastgesteld dat de plannende overheid eraan voorbijgaat dat deze strook thans door de bezoekers en werknemers van de verzoekende partij als parkeerplaats wordt gebruikt. Ook blijkt een realisatie van de woonbestemming binnen een dergelijke smalle strook in redelijkheid niet mogelijk.

11.6. Uit wat voorgaat, blijkt dat geen deugdelijke motieven voorhanden zijn om tot de woonbestemming van de kwestieuze plangedeelten te beslissen, en er op de desbetreffende bezwaren van de verzoekende partij niet afdoende wordt geantwoord.

11.7. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oostrozebeke van 7 september 2023 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kernversterking’, in zoverre dit besluit een deel van de bedrijfssite van de nv K., en het daarvoor aan de Dentergemstraat gesitueerde lint, tot de zone ‘Wonen in het landschapslint’ bestemt.

De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenentwintig oktober tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement