

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.113 van 9 december 2025
in de zaak A. 241.925/X-18.676**

In zake : 1. M.M.
 2. de NV M.T.
 3. de BV T.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Dirk Abbeloos
 kantoor houdend te 9200 Dendermonde
 Sint-Gillislaan 117
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 1. de STAD IZEGEM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Pieter-Jan Defoort en Maxim Senesael
 kantoor houdend te 8020 Oostkamp
 Hertsbergsestraat 4
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 2. het VLAAMSE GEWEST

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 mei 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Izegem van 15 januari 2024 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Gentscheerweg’.

II. Verloop van de rechtspleging

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

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

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 november 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robin Van Cauwenberghe, die *loco* advocaat Dirk Abbeloos verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Pieter-Jan Defoort, die verschijnt voor de eerste 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 zaak heeft betrekking op het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Gentseheerweg’ (hierna: het gemeentelijk RUP), dat een gebied betreft, gelegen ten oosten van de kern van de stad Izegem langs de Gentseheerweg (gewestweg N357).

Eerste verzoekster en de derde verzoekende partij zijn eigenaars van percelen gelegen binnen het plangebied. De derde verzoekende partij exploiteert er ook een handel in brandstoffen en baat aan de straatkant een benzinestation uit. Eerste verzoekster en de tweede verzoekende partij zijn

daarnaast eigenaars van percelen die onmiddellijk aan het plangebied palen. Op het vooraan gesitueerde perceel van de tweede verzoekende partij bevindt zich een bedrijfswoning (hierna: de bedrijfswoning). Het achterliggend perceel is eigendom van eerste verzoekster, die stelt een erfdienstbaarheid te hebben “die loopt in de zone waar volgens de bestreden beslissing een groenbuffer moet worden voorzien”.

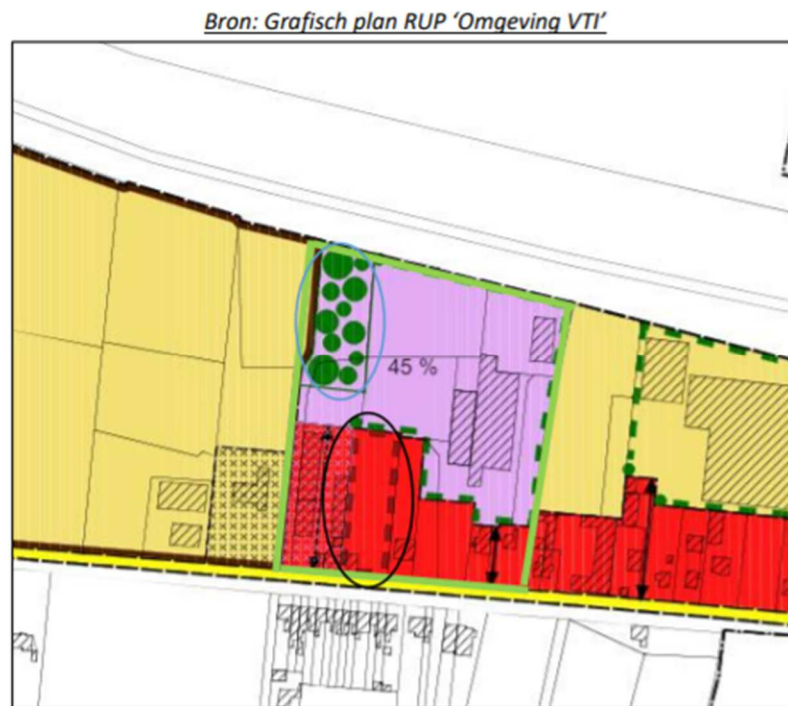
Het plangebied wordt hierna aangeduid met een zwarte stippellijn, de bedrijfswoning wordt met een pijl aangeduid:



3.2. Het plangebied is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan Roeselare-Tielt gesitueerd in industriegebied en, wat de strook langs de gewestweg betreft, in een woongebied met landelijk karakter.

Het plangebied wordt tevens beheerst door een bij besluit van de deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen (hierna: de deputatie) van 1 september 2005 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Omgeving VTI’ van de stad Izegem (hierna: het gemeentelijk

RUP 'Omgeving VTI'). Het gemeentelijk RUP 'Omgeving VTI' brengt de kwestieuze terreinen aan de gewestweg onder in een (rode) 'zone voor multifunctioneel bebouwingslint', waarbinnen met stippellijn een afzonderlijke 'deelzone voor bestaand tankstation' is aangegeven (hierna zwart omrand). Daarachter bevindt zich een (paarse) zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, met daarbinnen een 'deelzone voor behoud bestaande boomaanplant' (hierna blauw omrand). De buiten het plangebied gelegen bedrijfswoning en het achterliggend perceel bevinden zich in agrarisch gebied (gele kleur):



3.3. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem keurt op 29 november 2021 de start- en procesnota voor de opmaak van het gemeentelijk RUP goed. Het gemeentelijk RUP beoogt, samen met nog drie andere plannen, de optimalisatie van historisch gegroeide bedrijfslocaties op het grondgebied van de stad Izegem.

3.4. Gedurende de publieke raadpleging, die van 17 januari tot 27 maart 2022 over de start- en procesnota wordt gehouden, dienen de verzoekende

partijen een inspraakreactie in. Op 26 januari 2022 wordt een participatiemoment georganiseerd.

3.5. Na het inwinnen van een aantal adviezen keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem op 18 juli 2022 de scopingnota goed.

3.6. Op 4 augustus 2022 oordeelt het team Milieueffectrapportage van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid (hierna: het team Mer) dat voor het planinitiatief geen planmilieueffectrapport (hierna: het plan-MER) moet worden opgemaakt.

3.7. Op 24 april 2023 stelt de gemeenteraad van de stad Izegem het ontwerp van het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

3.8. Gedurende het openbaar onderzoek, dat van 8 mei tot 6 juli 2023 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

3.9. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van de stad Izegem verleent op 23 augustus 2023 een advies over het plandossier.

3.10. Met een besluit van 9 oktober 2023 stelt de gemeenteraad van de stad Izegem het gemeentelijk RUP definitief vast.

3.11. Op 30 november 2023 beslist de deputatie om het voormelde besluit te schorsen, omdat door de gemeenteraad van de stad Izegem op een aantal punten onvoldoende is ingegaan op opmerkingen die in het advies van de Gecoro worden gemaakt.

3.12. De gemeenteraad van de stad Izegem stelt het gemeentelijk RUP met het bestreden besluit van 15 januari 2024 opnieuw definitief vast.

3.13. Het grafisch plan van het gemeentelijk RUP is het volgende:



IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste en tweede middel

Uiteenzetting van de middelen

4. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 ‘betreffende het integraal waterbeleid’, van het *standstill*-beginsel, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen brengen naar voor dat in de besluitvorming met betrekking tot het gemeentelijk RUP geen of onjuist rekening werd gehouden met de actuele overstromingskaarten. Die kaarten tonen dat een groot deel van het projectgebied in een zone met middelgrote kans op overstroming is gelegen, een toestand die veel erger is dan wat uit de vroegere overstromingskaarten blijkt. Gelet op het *standstill*-beginsel, zullen er veel meer

compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in het plangebied. De achteraan het plangebied ingetekende bufferzone is daarvoor te klein, en is bovendien zelf in overstromingsgevoelig gebied gelegen. De plannende overheid heeft onvoldoende rekening gehouden met dit “waterverhaal”, waardoor het zeer moeilijk tot onmogelijk zal worden om het gemeentelijk RUP werkelijk uit te voeren en om voor specifieke projecten een omgevingsvergunning te verkrijgen.

5. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 ‘betreffende het integraal waterbeleid’, van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 4.2.3 van het decreet van 5 april 1995 ‘houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid’, van artikel 5 van “de Plan-MER-richtlijn”, alsook van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen bekritisieren dat in de plan-MER-screening slechts heel kort wordt stilgestaan bij de waterproblematiek en dat daarbij van oude kaarten gebruik wordt gemaakt, waardoor tot een verkeerde conclusie wordt gekomen. Onder verwijzing naar hun eerste middel menen zij dat er onvoldoende compenserende maatregelen zijn voor het door het gemeentelijk RUP ingenomen overstromingsgevoelig gebied. Ten slotte verwijzen zij naar het advies van de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen, waarmee volgens hen geen rekening is gehouden.

Beoordeling

6.1. De verzoekende partijen beweren louter dat er “zeker sprake [is] van een schending van het *standstill*-beginsel gezien er een grote ruimte van het overstromingsgevoelig gebied wordt ingenomen ten gevolge van het RUP”, “er geen ruimte voorzien [is] om dit te compenseren”, en dat “[e]r [...] enkel ruimte [wordt] voorzien in de bufferzone achteraan”, die “te klein [is] en [...] bovendien reeds gelegen [is] in overstromingsgevoelig gebied”. Zij tonen daarmee de onwettigheid van het bestreden besluit evenwel nog niet aan.

De verzoekende partijen betrekken de stedenbouwkundige voorschriften die de plannende overheid met betrekking tot de waterproblematiek heeft vastgesteld, in hun verzoekschrift niet of niet voldoende concreet bij hun betoog. Zo gaan zij in hun verzoekschrift voorbij aan de concrete beheers- en inrichtingsvoorschriften van artikel 3.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, die gelden voor de 30m diepe ‘zone voor groenbuffer’, voorheen ‘zone voor ambachtelijke bedrijvigheid’ volgens het gemeentelijk RUP ‘Omgeving VTI’, waar voortaan “[b]ehalve voor inrichtingen voor de hemelwaterhuishouding” een “absoluut bouwverbod” geldt. Voorts gaan zij er volledig aan voorbij dat luidens artikel 0.1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP “[a]lle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied [...] in overeenstemming [dienen] te zijn met de principes van het integraal waterbeheer”, dat “[a]lle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer [...] in alle zones toegelaten [kunnen] worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone”, dat overeenkomstig artikel 1.2.11 van de stedenbouwkundige voorschriften in de ‘zone voor kleine en middelgrote ondernemingen’ “[h]et bedrijventerrein en de bedrijven [...] overstromingsrobuust [dienen] aangelegd/gebouwd te worden”, dat “[d]e verharding [...] zich [dient] te beperken tot het strikt noodzakelijke” en dat “[t]enzij noodzakelijk omwille van milieutechnische redenen of duurzaamheid [...] de strikt noodzakelijke verharding waterdoorlatend [wordt] aangelegd” (artikelen 1.2.9 en 2.2.8 van de stedenbouwkundige voorschriften). Ook dienen in beginsel “[d]aken van de bedrijfsentiteit/atelierruimte [...] integraal ingezet te worden als groendak en/of voor energieopwekking” (artikel 2.2.9 van de stedenbouwkundige voorschriften), en kan in het plangebied geen ondergrondse parking voor wagens worden ingericht, “cfr. de vereiste van overstromingsveilig bouwen” (toelichting bij artikel 1.2.10 van de stedenbouwkundige voorschriften).

6.2. Voorts wordt vastgesteld dat de plan-MER-screening die op 4 augustus 2022 door het team Mer werd goedgekeurd, rekening houdt met de toentertijd van kracht zijnde overstromingskaarten. Met de nieuwe overstromingskaarten, die overeenkomstig artikel 35 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 november 2022 ‘tot wijziging van diverse besluiten die

verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit sommige bepalingen van het Waterwetboek' vanaf 1 januari 2023 gelden, wordt in de finale versie van de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP ingegaan. De conclusie is de volgende:

“Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de disciplines bodem en water.

Daarnaast werden de meest recente overstromingskaarten meegenomen in de overwegingen, waarbij de conclusie ‘geen aanzienlijke milieueffecten’ van Team MER niet in het gedrang komt. Er wordt gesteld dat het gaat over een kleinschalig plangebied met een actuele harde bestemming, waarbij de bebouwing en verharding beperkt worden binnen de opgestelde voorschriften. Zo moet de verharding tot het minimum beperkt blijven en waar mogelijk waterdoorlatend aangelegd worden.

Binnen het plan wordt ook voldoende ruimte gevrijwaard voor waterhuishouding en groen. Elke ontwikkeling zal zo moeten gebeuren dat voldaan wordt aan de reglementaire vereiste van de hemelwaterverordening en eventuele voorwaarden van de waterbeheerders.”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de voormelde beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of anderszins onwettig zou zijn.

6.3. Tenslotte tonen de verzoekende partijen evenmin aan dat de plannende overheid geen rekening heeft gehouden met het advies van de dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen.

6.4. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.

6.5. De middelen worden verworpen.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

7. De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van het materiële motiveringsbeginsel.

Het middel bekritiseert dat de buiten het plangebied gelegen bedrijfswoning van de tweede verzoekende partij en “eventueel” de achterliggende terreinen van eerste verzoekster niet in het plangebied van het gemeentelijk RUP zijn opgenomen. Op hun in dit verband ingediende bezwaar wordt geen concreet antwoord gegeven. De bedrijfswoning is nochtans “een historische bedrijfslocatie die door de jaren heen van gedaante is veranderd”. De activiteiten van de tweede verzoekende partij zijn gewijzigd, en ter plaatse wordt naar “een nieuwe invulling” gestreefd. Ook de bestaande band met de twee andere verzoekende partijen noopt tot een integratie van de bedrijfswoning in het plangebied, temeer nu in de bufferzone van het gemeentelijk RUP in een erfdienstbaarheid van doorgang is voorzien naar het achterliggende weiland van eerste verzoekster, waardoor die bufferzone op vandaag niet realiseerbaar is. De opname van de bedrijfswoning met achterliggende gronden zou toelaten om de bufferzone probleemloos te realiseren en om de bedrijvigheid mooi af te scheiden van de omliggende bewoning en het agrarisch gebied. De omstandigheid dat naast deze erfdienstbaarheid nog een andere oprit op een ander terrein aanwezig is, doet tenslotte geen afbreuk aan de juridische afdwingbaarheid van de erfdienstbaarheid.

Beoordeling

8.1. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt afdoende waarom de kwestieuze percelen van de eerste en de tweede verzoekende partij, en inzonderheid de bedrijfswoning van de tweede verzoekende partij, buiten het plangebied van het gemeentelijk RUP zijn gehouden.

Zo wordt de vraag van de verzoekende partijen om deze gronden mee in de perimeter van het plan op te nemen, reeds in de scopingnota afgewezen om reden dat het volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP ‘Omgeving VTI’ gaat om gronden die tot een “agrarisch gebied met sterke landschappelijke kwaliteiten” behoren, en in de feiten om “een betekenisvol openruimtegebied langs de verder sterk verlinte Gentseheerweg”. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt in dit verband gewezen op de doelstelling om in “voldoende geschikte ruimte voor bedrijvigheid [te voorzien] [...] zonder daarvoor in te grijpen in de open ruimte door bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen te gaan ontwikkelen”. Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Izegem blijkt voorts het belang van “het behoud van de kijkvensters tussen de Gentsestraat-Gentseheerweg en het kanaal”. In het licht van wat voorafgaat, volstaat het antwoord van de Gecoro dat “het steeds het voornemen [is] geweest om enkel een herinvulling te voorzien van bestaande voor bedrijvigheid bestemde gebieden”.

8.2. Wat het bezwaar van de verzoekende partijen in verband met de erfdiensbaarheid van doorgang betreft, wees de Gecoro erop dat dat er voldoende andere mogelijkheden zijn om tot de achterliggende weide toegang te nemen, bijvoorbeeld via de interne ontsluiting van het bedrijventerrein. Zodoende heeft de Gecoro het bezwaar van de verzoekende partijen in verband met de erfdiensbaarheid van doorgang op afdoende wijze beantwoord.

Bovendien geeft de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord aan dat zij op 20 juli 2023 bij de verzoekende partijen de akte en het bijhorende opmetingsplan van de erfdiensbaarheid heeft opgevraagd, en dat de verzoekende partijen hebben geantwoord niet over een opmetingsplan te beschikken. Ook maakt de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord met een oude luchtfoto inzichtelijk dat de kwestieuze erfdiensbaarheid zich hoogstwaarschijnlijk op de buiten het plangebied gelegen eigendom van de tweede verzoekende partij bevindt, zodat de ‘zone voor groenbuffer’ wel degelijk realiseerbaar is. De verzoekende partijen brengen hier niets tegen in.

8.3. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 600 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de eerste verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op negen december 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