

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 121.423 van 7 juli 2003
in de zaak A. 46.957/X-9144.**

In zake : Josée JANSSENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. SIMONET,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Delleurlaan 22

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningsstraat 15,
2. de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW,
die woonplaats kiest bij
Advocaat bij het Hof van Cassatie J. VERBIST,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Brederodestraat 13.

tussenkommende partij(en) :

1. de n.v. F.M.,
2. de n.v. HENSFERTAUX,
gevestigd te 1501 BUIZINGEN,
Roggemanskaai 2.

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

Gezien het verzoekschrift dat Josée JANSSENS op 11 mei 1992 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 3 mei 1991 van de Vlaamse Executieve waarbij wordt goedgekeurd het bijgaand plan, bestaande uit een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, tot wijziging van het bij koninklijke besluiten van 20 november 1964 en 19 november 1968 met uitsluiting van het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan goedgekeurd en gewijzigd bijzonder plan van aanleg nr. 2, "Langveld" genaamd, van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw,
2. "voor zover als nodig" het besluit van 20 (lees : 30) augustus 1990 van de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw waarbij het ontwerpplan voor de

herziening van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld" en het ontwerp van de gewijzigde voorschriften voor het hele bijzonder plan van aanleg worden aangenomen;

Gelet op het arrest nr. 39.839 van 25 juni 1992 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gelet op het arrest nr. 104.073 van 28 februari 2002 waarbij de debatten worden heropend en het door de Auditeur-generaal aangeduide lid van het Auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 22 mei 2002 die de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het aanvullend verslag aan partijen en gezien de laatste memories van verzoekster en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 18 november 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 januari 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. VAN DEN BOSSCHE die, loco Advocaat L. SIMONET verschijnt voor verzoekster, van Advocaat M. VANDAMME die, loco Advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat L. SWARTENBROUX die, loco Advocaat J. VERBIST verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

Overwegende dat de tussenkomende partijen bij brief van 4 februari 2002 afstand doen van hun verzoek tot tussenkomst;

Overwegende dat de verzoekende partij eigenaar is van een woonhuis gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Mehaudestraat, nr. 8; dat het bij koninklijk besluit van 20 november 1964 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld", van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, de gronden, gelegen in het vierkant dat gevormd wordt door de Pater Damiaanlaan, de Wilderkasteellaan, de Jan Vanderstraetenstraat en de Mehaudestraat bestemt :

- deels, wat de buitenrand betreft, tot "zone voor hoofdgebouwen in halfopen bebouwing" (art. 11 van de stedenbouwkundige voorschriften),
- en deels, wat het binnengebied betreft, tot "zone voor tuinen" (artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften) en, wat het kerngebied betreft, tot "zone voor loodsen en stapelplaatsen" (artikel 19 van de stedenbouwkundige voorschriften);

dat het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse deze gronden bestemt tot "woongebied"; dat, op vraag van de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, bij koninklijk besluit van 3 december 1981 het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld" in herziening werd gesteld; dat de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw op 30 augustus 1990 het ontwerpplan tot herziening van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld" en het ontwerp voor de gewijzigde voorschriften voor het hele bijzonder plan van aanleg definitief aannam; dat de Vlaamse Executieve op 3 mei 1991 het plan goedkeurde met uitsluiting van het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan; dat dit plan de gronden, gelegen in het binnengebied tussen de Damiaanlaan, de Wilderkasteellaan, de Vanderstraetenstraat en de Mehaudestraat, bestemt tot "zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van woonwijken";

Overwegende dat verzoeker "voor zover als nodig" de vernietiging vraagt van het besluit van 20 (lees : 30) augustus 1990 van de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw waarbij het ontwerpplan voor de herziening van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld" en het ontwerp van de gewijzigde voorschriften voor het hele bijzonder plan van aanleg worden aangenomen;

Overwegende dat artikel 2, § 1, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State voorschrijft, hetgeen overigens de rechten van verdediging vergen,

dat het voorwerp van het beroep door de verzoekende partij zelf in haar verzoekschrift wordt bepaald; dat verzoekster, door de wijze waarop zij het voorwerp van het beroep formuleert, met name "voor zover als nodig", in strijd met dit voorschrift, het aan de Raad van State overlaat het uiteindelijk voorwerp van het beroep te bepalen; dat het beroep ten aanzien van het tweede voorwerp niet ontvankelijk is;

Overwegende dat verzoekster in het eerste, het tweede en het vierde middel aanvoert wat volgt :

"Eerste middel genomen uit de schending van artikelen 2, 4, 5, 9 tot 10 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en het K.B. van 7 maart 1977, houdende vaststelling van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel;

doordat woongebied zonder dat daartoe de noodzaak werd aangetoond, wordt omgevormd tot zone voor ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten; en

doordat, niet op objectieve wijze is aangetoond dat de bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied voor de betrokken percelen achterhaald zijn en niet meer kunnen worden verwezenlijkt, zodat het behoud van die bestemming een onevenwicht in het gewestplan zou teweegbrengen en evenmin is aangetoond dat de wijziging steunt op planologische redenen die beperkt zijn tot het betrokken gebied en ook uit niets blijkt dat de algemene economie van het gewestplan vereist dat de bestemming van het gebied wordt gewijzigd in zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten, om een nieuw evenwicht in het gewestplan te brengen, ingevolge de evolutie van de bevolking of de economie, etc.;

terwijl, de Vlaamse Commissie nooit enige opmerking terzake gemaakt heeft aan de Minister en de Vlaamse Commissie nooit om advies gevraagd werd over mogelijke onevenwichten in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en de Minister hierover ook geen verslag heeft uitgebracht in de Vlaamse Raad;

terwijl het aannemen en goedkeuren van een B.P.A., dat afwijkt van een vroeger vastgesteld gewestplan slechts wettelijk is wanneer tegelijk wordt aangetoond dat (1) de bestemming in het gewestplan achterhaald is of niet meer kan worden verwezenlijkt; (2) de in het lagere plan voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en er dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe afwijkende ordening; (3) deze planologische redenen duidelijk en goed gelocaliseerd kunnen worden en steunen op de eigen aard van het betrokken deelgebied, en de voorgestelde afwijkende ordening de algemene economie van het gewestplan niet aantast (...);

Toelichting

In het arrest PEETERS, nr. 17.553 van 2 april 1976 overweegt de Raad van State : '... dat artikel 16, vierde lid, van de stedenbouwwet voorschrijft dat het bijzonder plan van aanleg zich richt naar de wijzigingen en bepalingen van het algemeen plan, wanneer er een bestaat, en ze aanvult; dat het er desnoods kan van afwijken; dat de wetgever hiermee duidelijk heeft doen uitkomen dat het hogere plan een dominerende rol moet vervullen ten opzichte van het lagere, dat essentieel op aanvulling van het naasthogere plan is gericht; dat de mogelijkheid om in een lager plan af te wijken van een hoger plan alleen bepaald is voor het geval dat daartoe noodzaak bestaat; dat het hogere plan geen reden van bestaan meer zou hebben indien het lagere plan het via afwijkingen fundamenteel vermocht te wijzigen; dat de door de wetgever gewilde rangorde van de plannen

daardoor zou worden omgekeerd; dat de afwijkingen die het lagere plan in een hoger plan kan aanbrengen bijgevolg slechts een beperkte strekking mogen hebben'.

In het arrest MEUBELCENTRALE HEYLEN, nr. 29.254 van 28 januari 1988, heeft de Raad gespecificeerd onder welke voorwaarden een B.P.A. wettig kan afwijken van een vroeger vastgesteld gewestplan. Het arrest verwijst daarvoor naar het advies van de afdeling administratie d.d. 20 december 1983, nr. A 29610/IV, A 29771/IV-9-870. In dat advies, verstrekt aan de Vlaamse Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, heeft de afdeling administratie, steunend op de parlementaire voorbereiding van de wetten van 29 maart 1962 en 22 december 1970 gesteld dat, het aannemen en goedkeuren van een bijzonder plan van aanleg, dat afwijkt van een vroeger vastgesteld gewestplan, slechts op wettige wijze mogelijk is wanneer tegelijk : 1. aangetoond is dat de bestemming in het hogere plan achterhaald is (bv. tengevolge van de evolutie van de bevolking, van de economie), of niet meer verwezenlijkt kan worden, 2. de in het lagere plan voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en er dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe afwijkende ordening, 3. deze planologische redenen duidelijk en goed gelocaliseerd kunnen worden en steunen op de eigen aard van het betrokken deelgebied, en de voorgestelde afwijkende ordening de algemene economie van het gewestplan niet aantast.

De Raad onderstreept in dit arrest ook dat in hetzelfde advies eveneens gesteld is dat een afwijking van het gewestplan door een bijzonder plan van aanleg alleszins niet op wettige wijze kan geschieden alleen om vergissingen, anomalieën of onwettigheden, begaan ten tijde van de totstandkoming van een gewestplan, goed te keuren, of om de gevolgen van een door de Raad van State uitgesproken vernietiging van een gewestplan te herstellen. In die gevallen heeft men inderdaad te maken met een correctie van het gewestplan, hetgeen wettelijk alleen kan door een herziening van het gewestplan en niet door het aannemen en goedkeuren van een afwijkend bijzonder plan van aanleg.

De voorwaarden om de bestemming van het gewestplan te wijzigen zijn niet verenigd.

Het B.P.A. nr. 2 is duidelijk gemaakt om de onwettige toestand van het bedrijf HENSFERTAUX te regulariseren. De wijziging van het B.P.A. moet nu dienen om het bedrijf toe te laten om verder uit te breiden.

Het bedrijf is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en is onbestaanbaar met de bestemming woongebied (...).";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

"1. In het eerste middel verwijt verzoekster aan verwerende partijen de artikelen 2, 4, 5, 9 en 10 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te schenden.

De herziening van het bijzonder plan van aanleg zou tot gevolg hebben dat woongebied wordt omgevormd tot zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten, zonder dat daartoe de noodzaak werd aangetoond. Er zou niet op objectieve wijze zijn aangetoond dat aan de voorwaarden voor het aannemen en goedkeuren van een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van een vroeger vastgesteld gewestplan, zoals bepaald door de rechtspraak van Uw Raad, werd voldaan.

2. Het middel mist feitelijke grondslag.

Het perceel waarop onderhavige procedure betrekking heeft, kadastraal gekend als Wijk E nr. 227 w, is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

gelegen in een woongebied. Het oorspronkelijke bijzonder plan van aanleg kende aan het perceel de bestemming 'zone voor tuinen' toe. Het gewijzigde bijzonder plan van aanleg geeft aan het perceel de bestemming 'zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten'.

Verzoekster betoogt dat verwerende partijen niet gerechtigd waren aan het perceel de bestemming 'zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten' toe te kennen, nu het perceel volgens het gewestplan in een woonzone gelegen is.

Artikel 16, §4 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt dat, wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan richt en ze aanvult. Het kan er desnoods van afwijken.

Het gewestplan is aanzienlijk minder gedetailleerd dan de gemeentelijke plannen. De gemeentelijke plannen moeten derhalve de gewestplannen in detail uitwerken en hen aanvullen. Zij vormen aldus uitvergrotingen van delen van het gewestplan die toelaten de bestemming van de grond in detail te bepalen (...).

3. De 'woonzone' zoals bepaald in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is een typisch voorbeeld van een zone met een ruime bestemming die door middel van een gemeentelijk plan dient te worden uitgewerkt. De woonzone is immers niet uitsluitend bestemd voor woningbouw, doch kan verscheidene andere bestemmingen omvatten (...).

Artikel 5.1.0. van het voormeld koninklijk besluit van 28 december 1972 bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

4. Aan het betrokken perceel werd de bestemming 'zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten' toegekend.

Artikel 16 van de voorschriften bij het gewijzigd plan van aanleg bepaalt dat de zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten bestemd is voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken, met name :

- bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard;
 - complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. bankagentschappen, benzinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen);
 - winkelruimten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met produktie;
 - woningen nodig voor de uitbating van deze zones, maximum één per bedrijf.
- Uit deze bepaling blijkt dat de zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten verenigbaar is met de bestemming woongebied, nu de zone enkel bestemd is voor bedrijven die geen hinder voor de onmiddellijke woonomgeving zullen veroorzaken.

Tevens kan gewezen worden op de bestemming tot buffergroen van een strook van 8 m rond het betrokken perceel. Luidens artikel 21 van de voorschriften van het gewijzigde bijzonder plan van aanleg zijn deze zones met een erfdienstbaarheid 'non aedificandi' belast, en moeten zij volledig bebost worden, d.i. met een index groen/terrein gelijk aan 1.

Er moet derhalve worden vastgesteld dat het gewijzigde bijzonder plan van aanleg zich naar het gewestplan richt.

5. In zover Uw Raad van oordeel zou zijn dat er wel van een afwijking van het gewestplan sprake zou zijn, merkt de tweede verwerende partij in ondergeschikte orde op dat deze afwijking een beperkte draagwijdte heeft en geen betrekking heeft op de essentiële bestanddelen van het gewestplan (...).

6. Verzoekster vermeldt ter ondersteuning van haar betoog de omgevingshinder die het bedrijf Hensfertaux zou veroorzaken. Er weze evenwel opgemerkt dat de vraag of dit bedrijf hinder veroorzaakt, vreemd blijft aan de vraag of aan het perceel de bestemming zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten kan worden toegekend.

De bestemming die door een bijzonder plan van aanleg aan een perceel wordt toegekend, heeft immers een algemene draagwijdte. Voormeld artikel 16 van de voorschriften bij het bijzonder plan van aanleg impliceert dat in de betrokken zone enkel bedrijven kunnen worden toegelaten die verenigbaar zijn met de woonomgeving. De bevoegde administratieve overheid zal, indien een bedrijf zich in de zone wenst te vestigen, op grond van de concrete omstandigheden dienen te onderzoeken of deze vestiging te verenigen is met de onmiddellijke woonomgeving. Dit onderzoek kadert evenwel in de procedure tot toekenning van een bouwvergunning of exploitatievergunning en is thans niet terzake dienend.

7. Verzoekster verwijt verwerende partijen tevens procedurele onregelmatigheden, nu de Vlaamse Commissie geen opmerkingen zou hebben gemaakt over mogelijke onevenwichten in het gewestplan en de Minister hierover geen verslag heeft uitgebracht in de Vlaamse Raad.

Zoals in sub 4 werd uiteengezet, richt de herziening van de bestemming van het betrokken perceel zich naar het gewestplan. Het betoog van verzoekster is dan ook om deze reden ongegrond.

De wettelijk voorgeschreven procedure werd te dezen nageleefd.

Artikel 43 van de organieke wet van 29 maart 1962 bepaalt dat de bepalingen betreffende het opmaken van de plannen van aanleg mede van toepassing zijn op de herziening ervan. Dit betekent dat voor de herziening van een bijzonder plan van aanleg de procedure bepaald in de artikelen 20 tot 23 dient te worden nageleefd. Artikel 21 bepaalt dat het ontwerp-plan samen met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek voorgelegd wordt aan de bevoegde commissie van advies. Deze geeft haar advies binnen de zestig dagen na ontvangst van het dossier.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de regionale commissie var advies op 4 april 1989 een gunstig advies heeft verleend (stuk nrs. 11.27 en 11.28 van het administratief dossier). De wettelijk voorgeschreven procedure werd derhalve nageleefd.";

Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert wat volgt :

"In het eerste middel voert verzoekster aan dat de herziening van het B.P.A. voor het perceel gelegen naast haar woning (kad. gekend als wijk E nr. 227 w) door dit om te vormen tot zone voor ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten een afwijking inhoudt van het vroegere vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en dat

1) zonder dat daartoe de noodzaak werd aangetoond

2) niet op objectieve wijze is aangetoond dat de bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied voor de betrokken percelen achterhaald zijn en niet meer kunnen worden verwezenlijkt, zodat het behoud van die bestemming een onevenwicht in het gewestplan zou teweegbrengen en evenmin is aangetoond dat de wijziging steunt op planologische redenen die beperkt zijn tot het betrokken gebied en ook uit niets blijkt dat de algemene economie van het gewestplan vereist dat de bestemming van het gebied wordt gewijzigd in zone

voor ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten, om een nieuw evenwicht in het gewestplan te brengen, ingevolge de evolutie van de bevolking of de economie, etc. ;

Verzoekster baseerde zich terzake op de rechtspraak en de adviezen van de Raad van State terzake :

- arrest Meubelcentrale Heylen, nr. 29.254 van 28 januari 1988;
- arrest Broowaey, nr. 37.671 van 19 september 1991;
- arrest Peeters, nr. 17.553 van 02 april 1976;
- advies afd. administratie dd. 20 december 1983, nr. A29610/IV, A29771/1V-9-870.

De verwerende partijen zijn er zich goed van bewust dat er terzake een afwijking is van het gewestplan.

Uit de toelichtingsnota behorende bij het BPA dd. 07 maart 1989 (stuk 17 administratief dossier) blijkt dat de betrokken woonwijk de dorpskern uitmaakt van de wijk Zuun ('het gebied is een sterk verstedelijkte zone met de grootste dichtheden in woonbebouwing rond de kerk (lineair stratenpatroon) met uitlopers langs de Vanderstraetenstraat en de Mehaudensstraat').

De overheid meent bovendien de afwijking 'zone met bedrijven' i.p.v. woonbebouwing te moeten rechtvaardigen (zie eveneens stuk 17).

Aan het betrokken perceel werd de bestemming 'zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten' toegekend.

Deze zone wordt in het BPA aangeduid met het artikel 16.

Tweede verwerende partij stelt ten onrechte dat uit deze bepaling blijkt dat de zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten verenigbaar is met de bestemming woongebied.

Deze redenering kan om verschillende redenen niet overtuigen.

1. Vooreerst is er het argument dat kan geput worden uit de bepalingen van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen waarin onder de zones 'industriegebieden' en 'dienstverleningsgebieden' specifieke gebieden worden gedefinieerd die perfect overeenkomen met de situatie die gevisieerd worden in artikel 16 van het aangevochten BPA.

In artikel 7 van het KB van 28/12/1972 worden de industriegebieden immers als volgt gedefinieerd :

'Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop'.

Ook de zone omschreven in artikel 16 van het BPA omvat de voor de industriegebieden typische bufferzone.

De vermelding betreffende de complementaire bedrijven in artikel 16 van het BPA is quasi letterlijk overgenomen uit de tekst van het KB.

In artikel 8 van het KB van 28/12/1972 wordt bovendien specifiek vernoemd onder punt 2.1.3. :

'de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard'.

Ook de zone voor 'diensten' zoals vermeld in artikel (16) van het BPA is in het KB van 28/12/1972 gekend onder artikel 9.

Inderdaad voorziet ook artikel 5.1.0 dat ook in de woongebieden enige ruimte is o.a. voor 'ambacht en kleinbedrijf' voor zover deze taken van bedrijf

om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Welnu 'Ambachten en kleinbedrijf' is ongetwijfeld restrictiever dan 'ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten'.

Overeenkomstig de Ministeriële omzendbrief dd. 3 augustus 1979 houdende toelichting bij het KB van 28/12/1972 dient onder ambacht en kleinbedrijf te worden verstaan 'die handelingen die hetzij complementair zijn aan de woonfunctie, hetzij in een dagelijkse relatie staan tot de verbruikers'.

De volgende voorwaarden dienen gezamenlijk te worden vervuld :

- (1) ze moeten behoren tot de normale uitrusting van het woongebied;
- (2) ze mogen het woonmilieu niet storen;
- (3) de oppervlaktebehoefte dient beperkt te blijven;

Het is evident dat de omschrijving in artikel 16 van het BPA niet aan deze criteria voldoet.

Integendeel is men o.a. van oordeel dat de bedrijven die zich in de geïsoleerde zone zullen mogen vestigen 'van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden' en dat een bufferzone met groen moet worden aangelegd en dat de gebouwen 12 m hoog zullen mogen zijn.

De oppervlakte van de ontstane 'KMO-zone' (ongeveer 7050 m²) verstoort totaal het evenwicht in deze residentiële en dichtbewoonde zone.

2. Ten tweede dient benadrukt te worden dat de verwerende partijen tijdens de voorbereiding van de herziening van het gewestplan er geen ogenblik aan getwijfeld hebben dat men hier te maken had met een duidelijke afwijking van het gewestplan.

Door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw dd. 27 augustus 1981 werd de 'noodzaak' om tot herziening van het BPA nr. 2 'Langeveld' goedgekeurd bij KB van 20.11.1964 en gewijzigd bij KB van 19.11.1968 als volgt gemotiveerd :

1. Het plan dient aangepast te worden aan de werkelijk bestaande toestand. De assen en de rooilijnen van sommige definitief aangelegde straten, zoals de J. Vanderstraetenstraat en de C. Leunensstraat, stemmen niet overeen met deze getekend op het BPA.
2. De gesloten bebouwing voorzien langsheen sterk hellende straten, zoals een deel van de A. Quintusstraat is onverantwoord.
3. De gesloten bebouwing langs de J. Vanderstraetenstraat en de P. Basteleusstraat zou op meerdere plaatsen dienen onderbroken te worden.
4. Het tracé van de op het plan getekende voetwegen is niet volledig uitvoerbaar (bv. ter hoogte van de school in de A. Quintusstraat).
5. De rooilijnen van de Steenweg op Bergen (rijksweg nr. 7) zouden volgens het Bestuur der Wegen mogen samenvallen met de voorgevels der bestaande gebouwen gelegen op 9 m. á 9.50 m. uit de as van de weg.
6. De gesloten bebouwing (lintbebouwing) langsheen de Steenweg op Bergen is qua opvatting voorbijgestreefd.
7. De zone voor 'koeren en bijgebouwen' gelegen achter de meestal verouderde woningen, zoals in de P. Basteleusstraat, J. Vanderstraetenstraat en G. Wittouckstraat, biedt de mogelijkheid tot het oprichten van allerlei hokken, bergplaatsen en werkhuizen op te kleine percelen.

De voorschriften van de zone 'koeren en bijgebouwen', dienen dringend aangepast om reden dat de percelen (tuinen) gelegen achter de woningen voor 100 % kunnen bebouwd worden. Voorschriften betreffende normale bouwvrije stroken, beplantingen, enz. ... ontbreken.

8. De ligging van een woonuitbreidingsgebied binnen het BPA nr. 2. (stuk 1 administratief dossier)

Geen enkele van deze aangehaalde redenen heeft betrekking op de aangeklaagde toestand.

In de toelichtingsnota behorende bij het BPA leest men onder punt III. PLANOLOGISCHE TOESTAND

'A. GEWESTPLAN. 2-3 Voorgestelde afwijkingen en respectievelijk de rechtvaardiging ervan.

Volgende afwijkingen komen voor in het Bijzonder Plan van Aanleg :

- a. Zone met bedrijven langs de Bergense Steenweg i.p.v. woonbebouwing (art. 16).

Gezien de nefaste gevolgen voor het wonen (milieubezoedeling, geluid, trillingen, veiligheid) is het niet aangewezen om woongebieden te ontwikkelen langs drukke verkeerswegen. Deze optie werd tevens weerhouden in het gemeentelijk STRUKTUURPLAN 1980, waar ook de steenweg gesitueerd is binnen een te ontwikkelen zone voor bedrijven.

Langs de J. Vanderstraetenstraat wordt een bestaand bedrijf bevestigd in het BPA'.

Het betrokken perceel is helemaal niet gesitueerd langs de Bergensesteenweg. Het wordt helemaal omsloten door een woonwijk en meer bepaald vier straten (Jan Vanderstraetenstraat, Mehaudensstraat, Pater Damiaanlaan en Wilderkasteellaan) die allen praktisch volgebouwd zijn met woningen.

Het is niet duidelijk of men het heeft over het bedrijf Hensfertaux wanneer wordt gezegd 'Langs de J. Vanderstraetenstraat wordt een bestaand bedrijf bevestigd in het BPA.'

Zelfs indien dit zo zou zijn wordt helemaal niet gezegd waarom dit bestaand bedrijf dient bevestigd te worden.

Bovendien is 'bevestigen' nog niet hetzelfde als 'de mogelijkheid creëren om tot een uitbreiding met 400 % over te gaan.' Inderdaad waar de bevestiging van de bestaande vestiging van het bedrijf Hensfertaux op het kadastrale perceel gekend als wijk E. nr. 234t wellicht verstaanbaar zou zijn, ziet men niet goed in waarom met de herziening van de BPA die nu aan de orde is ook het aanpalende perceel, gekend als wijk E nr. 227w. ook moet omgetoerd worden in KMO-zone.

Waar verder in de toelichtende nota wordt gesproken in termen van 'meer aandacht voor woonzones in kwalitatief gunstige gebieden en duidelijkere KMO-zonering langs 'woonongunstige' Bergense steenweg' heeft dit duidelijk geen uitstaans met de aangeklaagde omvorming van woonzone in KMO-zone.

Deze laatste omvorming is totaal geruisloos in de wijziging van het BPA geslopen en dient enkel het private belang van één bedrijf (er is geen andere toegang die exploitatie toelaat tot het perceel gekadastraerd wijk E nr. 227w. dan over het perceel gekadastraerd wijk E nr. 234t waar de bestaande vestiging is) en is duidelijk onverenigbaar met het algemeen belang.

Het middel is wel degelijk gegrond.

3. Tweede verwerende partij laat gelden dat bij de beoordeling van het BPA men zich niet mag laten leiden door de omgevingshinder die het bedrijf Hensfertaux zou veroorzaken.

De bestemming die door het BPA aan een perceel wordt toegekend zou immers een algemene draagwijdte hebben.

Dit is wellicht zo vanuit een theoretisch standpunt maar niet in deze specifieke situatie.

De weide die nu wordt omgevormd tot industriezone is volledig omsloten door woongebied met uitzondering van een zijde waar het aansluit op de reeds bestaande vestiging van het bedrijf Hensfertaux.

Aangezien alle kavels nagenoeg volgebouwd zijn is het betrokken perceel niet anders exploiteerbaar dan voor het bestaand bedrijf. Men heeft gewoonweg geen andere toegang tot de openbare weg.

Als men dan nog weet dat op 29.01.92 reeds een bouwvergunning werd afgeleverd aan het betrokken bedrijf en op 29.09.92 een exploitatievergunning die het mogelijk maken een uitbreiding te realiseren met 400 % is het

zonder meer duidelijk dat men hier te maken heeft met een 'middelgroot' bedrijf dat geenszins complementair is met de woonfunctie noch in dagelijkse relatie staat tot de verbruikers.

Het betrokken bedrijf stapelt, verwerkt en verhandelt metaal (o.a. ijzeren buizen en steunpilaren die vooral gebruikt worden bij de realisatie van industriële gebouwen etc.) aan aannemers en niet aan particulieren.

De vrachtwagens die dagelijks aan- en afrijden zullen toenemen.

Dit terwijl hetzelfde BPA in de onmiddellijke omgeving tevens een schoolzone voorziet (ingang van de school op nog geen 100 m van de ingang van het bedrijvenpark) en een speelplein (art. 18) palende aan deze zone.

De betrokken zone werd wel degelijk enkel voor het betrokken bedrijf gecreëerd en derhalve mag men er wel rekening mee houden.

Verzoekster laat opmerken dat zij voor de Raad van State ook een annulatieberoep heeft ingeleid inzake de bouwvergunning (G/A 47.250/VII-10.985) en dat het wellicht in het kader van een goede rechtsbedeling aangewezen is beide zaken samen te voegen.";

Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie niets toevoegt aan hetgeen reeds door haar uiteengezet;

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar laatste memorie er zich toe beperkt te verwijzen naar de door haar ingediende memories;

Overwegende dat krachtens artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen "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 (...)", en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"; dat uit de samenlezing van de beide bepalingen volgt dat in het gebied in kwestie, ambachtsbedrijven slechts toegestaan kunnen worden 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, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming, rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken gebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het gebied; dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de

onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten;

Overwegende dat op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen, wanneer het gewestplan een gebiedsdeel opneemt in de woonzone, "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" enkel daar mogen worden toegestaan indien zij verenigbaar zijn met de bestemming woongebied, en enkel onder dezelfde voorwaarde de bestemming die een bijzonder plan aan dat gebiedsdeel geeft met het oog op het toestaan van dergelijke bedrijven, voorzieningen en inrichtingen, in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan;

Overwegende dat uit de overgelegde stedenbouwkundige voorschriften van het bij het bestreden besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Langveld" genaamd, van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften bepaald in "Art. 16. Zone voor ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten", bepalen wat volgt :

"a. Bestemming

Zone bestemd voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen en diensten die geen hinder verwekken voor het rustig karakter van de woonwijken.

- Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten gëisoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.
- Complementaire dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn eveneens toegelaten (o.a. bankagentschappen, benzinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen)
- Winkelruimten zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie.
- Woningen, nodig voor de uitbating van deze zones zijn toegelaten, maximum 1 per bedrijf";

Overwegende dat luidens voornoemde stedenbouwkundige voorschriften in de betrokken zone bedrijven, voorzieningen en diensten kunnen worden toegestaan die niet beantwoorden aan het wettelijk begrip "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" bedoeld in het hiervoor aangehaalde artikel 5, 1.0., van voornoemd koninklijk besluit van 28 december 1972, alsook toelaten dat "ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten" taken van bedrijf kunnen uitvoeren die niet bestaanbaar zijn met de in het gewestplan bepaalde bestemming als woongebied, dat deze stedenbouwkundige voorschriften daarenboven evenmin vereisen dat vergunningsaanvragen voor gebouwen en constructies voor "ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten" worden getoetst aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in de zin van hetzelfde artikel 5,

1.0.; dat de stedenbouwkundige voorschriften bepaald in "Art. 16. Zone voor ambacht, kleine- en middelgrote ondernemingen en diensten" niet in overeenstemming zijn met de bestemming woongebied die het gewestplan aan het betrokken gebied heeft gegeven en bijgevolg hiervan in dezelfde mate afwijken;

Overwegende dat in casu het aannemen en goedkeuren van een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van een vroeger vastgesteld gewestplan, op wettige wijze enkel mogelijk is op grond van artikel 16, derde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat uit de gegevens van de zaak niet blijkt en door de verwerende partij overigens wordt ontkend, dat het bestreden bijzonder plan van aanleg als zodanig is aangenomen en goedgekeurd op grond van genoemd artikel 16, derde lid; dat niet blijkt dat is voldaan aan de vereisten om met een bijzonder plan van aanleg wettig van het gewestplan af te wijken; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De afstand van de tussenkomende partijen de n.v. F.M. en de n.v. HENSFERTAUX wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 3 mei 1991 van de Vlaamse Executieve waarbij wordt goedgekeurd het bijgaand plan, bestaande uit een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, tot wijziging van het bij koninklijke besluiten van 20 november 1964 en 19 november 1968 met uitsluiting van het met een blauwe rand omzoomde deel van het bestemmingsplan goedgekeurd en gewijzigd bijzonder plan van aanleg nr. 2, "Langveld" genaamd, van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Artikel 3.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Artikel 5.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 148,74 euro komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven juli 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.