

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.775 van 3 juni 2009
in de zaak A. 134.594/X-11.340.**

In zake : de n.v. SOBSTRAAL,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpsessesteenweg 187

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14,
2. de stad VILVOORDE.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. SOBSTRAAL op 24 maart 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 7 januari 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van “het bijzonder plan van aanleg nr. 48.2 ‘Achter Mima’ genaamd, van de stad Vilvoorde, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan”, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 januari 2003 en, bij samenhang, het besluit van 7 oktober 2002 van de gemeenteraad van Vilvoorde houdende definitieve aanname van voornoemd bijzonder plan van aanleg;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur
S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2006 die de neerlegging
ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 21 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 februari 2009;

Gehoord het verslag kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat K. VAN ALSENOY, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1.Feiten

1.1. De verzoekende partij stelt een recht van opstal te hebben op een grond die eigendom is van de n.v. SOBEMETAL, gelegen te Vilvoorde, Fabriekstraat nr. 85, kadastraal bekend sectie H, nr. 57/L. Deze eigendom is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in industrie-gebied en is tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 31 maart 1967 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) nr. 48, “Achter Mima” genaamd, van de stad Vilvoorde, met als bestemming “nijverheidszone”, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften als volgt luiden:

“Zone voorbehouden aan alle nijverheden behalve degene die van aard zijn schadelijke uitwasemingen te verwekken voor de andere zones; de openbare instellingen zijn er toegelaten.

Zijn enkel toegelaten de woonhuizen ten bate van het bestuur en bewakers van personeel van de nijverheidsinstellingen alsook het personeel waarvan de

aanwezigheid ter plaatse noodzakelijk is met een maximum van een woning per hectare van industriële zone.

Bij uitzondering zijn in deze zone de materialen zoals asbest, cement, assebeton en beton toegelaten”.

1.2. Bij ministerieel besluit van 24 mei 1996 wordt het plan tot wijziging van voornoemd BPA goedgekeurd, waarbij onder meer de bestemming “nijverheidszone” wordt gewijzigd in “multifunctionele industriezone”. De grond, waarop de verzoekende partij stelt een recht van opstal te hebben, wordt bestemd tot “multifunctionele industriezone nivo 2”. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.13) voor deze zone bepalen wat volgt:

“Deze zone is voorbehouden voor het oprichten van gebouwen en constructies, welke enerzijds behoren tot een normale uitrusting van de industriezone, zoals gesteld in artikel 7 punt 2.0. van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, met uitsluiting van vervuilende en/of milieubelastende industrieën en anderzijds behoren tot een polyvalent business- en handelscentrum - grootwinkelbedrijven uitgesloten - met daaraan gekoppelde noodwendige nevenbestemmingen, zoals hotelaccomodatatie, activiteiten in de secundaire en tertiaire sectoren, high-tech bedrijvigheden, alsmede handel en dienstverlenende instellingen, kantoren en personeelsaccomodaties.

De commerciële activiteiten worden beperkt tot deze, waarvan de netto verkoopsoppervlakte (oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek) niet meer bedraagt dan 300 m², behoudens zij gekoppeld zijn aan de productie ter plaatse waarvan de productieoppervlakte minimaal de helft van de bebouwde oppervlakte bedraagt”.

Het ministerieel besluit van 24 mei 1996 motiveert de bestemmingswijziging als volgt:

“Overwegende dat ten opzichte van de afwijking waarbij het industriegebied wordt omgevormd tot multifunctionele woonzone de motivering kan bijgetreden worden; dat de bestaande bestemming van het gewestplan, nl. industriegebied, immers als achterhaald kan beschouwd worden gelet op het feit dat dit plangebied onmiddellijk aansluit bij een tot woongebied bestemd gebied en zeer dicht aansluit bij het stadscentrum; dat de voorgestelde wijziging van de bestemming perfect aansluit bij de hedendaagse planologische inzichten die een vermenging van functies voorstaan, eerder dan de in de jaren ‘60 gepropageerde uiteenlegging van functies,
(...)

Overwegende dat ten opzichte van de voorgestelde bestemmingswijziging naar multifunctionele industriezone waar ondermeer ook handelsvestigingen worden toegelaten, met betrekking tot het achterhaald zijn van de bestaande bestemming industriegebied op dezelfde wijze als hierboven kan geargumenteed worden; dat de voorgestelde nieuwe bestemming hier kan aanzien worden als een totaaloplossing voor het specifieke probleem dat werd gecreëerd door het teloorgegane bedrijf DELACRE; dat de in de bij het dossier toegevoegde motivatienota opgenomen argumentatie kan bijgetreden worden waarbij ondermeer wordt gesteld dat een nieuwe ontwikkeling van een zware

industriële activiteit op deze locatie uitermate als ongewenst wordt ervaren; dat ten nadele van deze bestemming eventueel kan ingebracht worden dat daarbij weinig wordt ingespeeld op de potenties die de onmiddellijke nabijheid van het station genereert, doch dat anderzijds dient opgemerkt dat het binnen de stadskern houden van dergelijke omvangrijke handelsfuncties dan weer is te verkiezen boven de hedendaagse ongebreidelde uitzaaiing van dergelijke functies naar de stadsranden meestal ten nadele van de open ruimte; dat ook hier gesteld kan worden dat het gehalte van de schaal van de afwijking dermate is dat deze problematiek kan geregeld worden via een bijzonder plan van aanleg”.

1.3. De gemeenteraad van Vilvoorde beslist in zitting van 1 december 1998 om een verzoek tot herziening van het BPA nr. 48 “Achter Mima” in te dienen. Bij ministerieel besluit van 6 mei 1999 wordt beslist dat het BPA volledig dient te worden herzien. De gemeenteraad van Vilvoorde beslist vervolgens, in zitting van 17 juni 2002, tot de voorlopige aanvaarding van het ontwerp BPA nr. 48.2 “Achter Mima”, waarbij de kwestieuze grond (thans verhuurd aan de c.v.b.a. METALUNION, die het gebouw gebruikt voor de opslag van stalen buizen, radiatoren,... en het uitvoeren van een aantal bewerkingen, zoals het draadtrekken, snijden en groeven van deze buizen) volgens het bestemmingsplan komt te liggen in een “multifunctionele economische zone”. Het stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift voor deze zone (artikel 16.1) bepaalt het volgende:

“Kantoren, high-tech bedrijvigheid, dienstverlenende instellingen, industriële of ambachtelijke bedrijven, horeca en hotelaccommodatie. De commerciële activiteiten worden beperkt tot deze, waarvan de netto verkoopsoppervlakte (oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek) niet meer bedraagt dan 300 m².

De commerciële activiteiten kunnen enkel worden toegelaten voor zover deze niet concurrentieel zijn met gelijkaardige binnen de stadskern en woonwijken. De industriële of ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten in functie van de economische continuïteit van de bestaande bedrijven binnen desbetreffende zone. Openbare en semi-openbare instellingen zijn eveneens toegelaten.

Woongelegenheden met de beperking van één per bedrijf, zijn toegelaten voor zover gebruikt worden door het besturend en/of bewakend personeel waarvan de aanwezigheid tot de strikte noodzakelijkheid behoort.

Inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot, zoals bedoeld in artikel 99 van de wet van 18 mei 1999, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd en aangevuld zoals tot op heden, worden niet toegelaten.

De constructies welke noodzakelijk zouden zijn voor de nutsvoorzieningen mogen:

- ofwel ondergronds voorzien worden;
- ofwel geïntegreerd in een industrieel gebouw;
- ofwel afzonderlijk van de gebouwen worden opgetrokken.

De gebouwen die zouden bestemd worden voor opslag, steeds behorend bij een hoofdgebouw met een andere bestemming dan opslag dewelke in deze zone

kan worden toegelaten, dienen beperkt te blijven tot maximum 80 % van de betrokken toegelaten bebouwbare oppervlakte per perceel of gevormd perceel".

1.4. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 15 juli 2002 tot en met 14 augustus 2002, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partij.

1.5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft in vergadering van 20 september 2002 de ingediende bezwaren onderzocht.

1.6. De gemeenteraad van Vilvoorde heeft in zitting van 7 oktober 2002 de ingediende bezwaren verworpen en het BPA nr. 48.2 "Achter Mima" genaamd, definitief aangenomen. Dit is het tweede bestreden besluit.

1.7. De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening heeft bij het besluit van 7 januari 2003 het bijgaand BPA nr. 48.2 "Achter Mima" genaamd, van de stad Vilvoorde, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, goedgekeurd. Dit is het eerste bestreden besluit.

2.Ontvankelijkheid

2.1. In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat ze "het recht van opstal (heeft) op de grond (die) eigendom (is) van de n.v. SOBEMETAL, gelegen te 1800 Vilvoorde, Fabriekstraat 85, kadastraal bekend onder sectie H nummer 57/L", dat "de gronden en gebouwen zijn gelegen binnen het plangebied van het gewijzigde plan, BPA nr. 48.2. 'Achter Mima' genaamd" en dat "haar belang bij het aanvechten van het afwijkend BPA, waardoor het huidige gebruik van de gebouwen in het gedrang komt, derhalve evident (is)".

2.2. In het auditoraatsverslag heeft het met de zaak belaste lid van het auditoraat aan de verzoekende partij gevraagd om een overeenkomst voor te leggen waaruit haar "recht van opstal" blijkt.

2.3. Bij haar op 23 maart 2006 ingediende "laatste memorie met verzoek tot voortzetting" heeft de verzoekende partij geen dergelijk stuk gevoegd.

Pas op de dag vóór de openbare terechtzitting, namelijk op 19 februari 2009, hetgeen laattijdig is, heeft de verzoekende partij per fax aan de

betrokken auditeur een kopie overgemaakt “van de overeenkomst zoals nader gespecificeerd in het verslag”.

Het blijkt bovendien een kopie te zijn van een, vanaf 1 januari 1986 ingaande, “huurovereenkomst” van 30 december 1985 tussen de n.v. SOBEMETAL en de verzoekende partij waarbij de eerstgenoemde, “eigenaar-verhuurder”, aan de verzoekende partij “een perceel industriegrond”, dat is “gelegen (aan de) Mimastraat 85, 1800 Vilvoorde, tussen de huidige industriegebouwen van (de) n.v. SOBEMETAL en de Mimastraat”, “in huur (geeft)”.

In een op 30 september 1989 opgemaakt “bijvoegsel bij de huurovereenkomst” is vermeld:

“Onder de woorden ‘een perceel industriegrond gelegen Mimastraat 85, 1800 Vilvoorde, tussen de huidige industriegebouwen van n.v. SOBEMETAL en de Mimastraat’, dient begrepen te worden:

‘Een perceel industriegrond,

-bij het kadaster bekend onder de nrs. 57 e en deel van 57 h van sectie H -begrensd langs de noordzijde door de huidige industriegebouwen, eigendom en gebruikt door n.v. SOBEMETAL, langs de westzijde door de Fabrieksstraat (vroeger Mimastraat), en langs de zuidzijde door een lijn loodrecht op de rooilijn van de Fabriekstraat vertrekkend op 34,5 m van de zuidelijke muur van de industriegebouwen (van de) n.v. SOBEMETAL

-zoals aangeduid op het overzichtsplan in bijlage”.

Uit voormelde gegevens blijkt dat de bijgebrachte kopie geen betrekking heeft op een “recht van opstal”, maar op het huren zonder meer van een grond en dat het niet gaat om een grond gelegen te “Vilvoorde, Fabriekstraat 85, kadastraal bekend onder sectie H nummer 57/L”, maar wel om een grond “gelegen Mimastraat 85, (...) Vilvoorde” “bij het kadaster bekend onder de nrs. 57 e en deel van 57 h van sectie H”. Met andere woorden, de verzoekende partij heeft geen overeenkomst voorgelegd waaruit haar recht van opstal blijkt op de door haar, in het verzoekschrift, aangevoerde grond.

2.4. Er dient dan ook ambtshalve te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet doet blijken van het door de wet vereiste belang en dat het beroep bijgevolg niet ontvankelijk is.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.