

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.714 van 9 maart 2010
in de zaak A. 193.969/X-14.401.**

In zake: de n.v. WELEDA BELGIUM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Pieter-Jan Defoort
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad LEUVEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. EXTENSA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2600 ANTWERPEN
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 10 september 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :
 - a. het besluit van 28 mei 2009 van de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “GGR-H1 Parkveld” te Leuven, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 20 april 2009, bestaande uit een plan van de

- bestaande toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota (B.S.. 14 juli 2009), en,
- b. het besluit van 20 april 2009 van de gemeenteraad van Leuven houdende definitieve vaststelling van voornoemd gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-H1 “Parkveld”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 februari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lies du Gardein, die loco advocaten Bert Roelandts en Pieter-Jan Defoort verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Liesbeth Peeters, die loco advocaat Bert Beelen verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Ive Van Giel, die loco advocaat Els Empereur verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur 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. Tussenkoms

3. Met een op 9 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. EXTENSA 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. De verzoekende partij exploiteert in het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen van het researchpark Haasrode aan de op- en afrit van de E40, een bedrijf gespecialiseerd in natuurlijke cosmetica en geneesmiddelen op een in 1991 aangekocht bedrijfsterrein.

5. Het aanpalende gebied Parkveld heeft volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven de bestemming agrarisch gebied, en voor een kleiner stuk woongebied.

6. Bij 's Raads arrest nr. 59.236 van 25 april 1996 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 tot herziening van het gewestplan Leuven, waarbij de terreinen van het Parkveld worden omgevormd tot regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, bevolen. Het geschorste besluit wordt vervolgens ingetrokken bij besluit van de Vlaamse regering van 27 mei 1997.

Bij 's Raads arrest nr. 106.421 van 7 mei 2002 wordt het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot herziening van het gewestplan Leuven, waarbij het Parkveld deels tot regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, deels tot bufferzone en deels tot agrarisch gebied wordt bestemd, vernietigd nadat de tenuitvoerlegging ervan werd geschorst bij arrest nr. 85.242 van 9 februari 2000.

7. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Leuven wordt de site Parkveld geselecteerd als "strategisch project" en als woonontwikkelingsgebied. In het bindend gedeelte is Parkveld geselecteerd als gebied met geïntegreerde bebouwing waar de natuurwaarde nevens geschikt is aan de gebruikswaarde, als bedrijventerrein en als groencorridor.

8. Met een besluit van 23 november 2007 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de eigen dienst ruimtelijke planning aan te duiden als ontwerper van het ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) GGR-H1 “Parkveld”, het voorontwerp ervan goed te keuren en voor advies voor te leggen aan verschillende instanties.

Op 16 januari 2008 wordt een plenaire vergadering gehouden.

Op 31 maart 2008 verleent de dienst MER een ontheffing van de verplichting om een plan-MER op te maken.

9. Met een besluit van 1 september 2008 stelt de gemeenteraad van de stad Leuven het ontwerp van gemeentelijk RUP GGR-H1 “Parkveld” voorlopig vast.

Aan de zijde van het researchpark Haasrode en het op- en afrittencomplex van de E40 voorziet het plan in een omvorming van circa 15 hectare agrarisch gebied naar zone voor lokale bedrijvigheid, te organiseren in 4 bouwblokken. Ook de vestiging van de verzoekende partij wordt in deze laatstvermelde zone opgenomen.

Via een dubbele ontsluiting wordt dit deelgebied bereikbaar van in de Meerdaalboslaan (N25), die ook rechtstreeks toegang geeft tot de autosnelweg. Eén van deze ontsluitingswegen is voorzien op het bedrijfsterrein van de verzoekende partij.

10. Aan het RUP is ook een onteigeningsplan gekoppeld voor de aanleg en de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid. Aan de oostelijke zijde van het terrein van de verzoekende partij voorziet dit plan de onteigening van een strook van 12 meter met het oog op de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg.

11. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dat gehouden wordt van 15 september tot en met 14 november 2008 worden 123 bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partij.

12. De deputatie en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verlenen elk een gunstig advies.

13. De GECORO bespreekt de bezwaren en de adviezen op 3 februari 2009.

14. Op 20 april 2009 stelt de gemeenteraad van Leuven het gemeentelijk RUP GGR-H1 “Parkveld”, met inbegrip van het onteigeningsplan, definitief vast.

15. De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant keurt het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP GGR-H1 “Parkveld” goed bij besluit van 28 mei 2009.

Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 14 juli 2009.

V. Regelmatigheid van de rechtspleging

16. De verzoekende partij heeft met een brief van 17 februari 2010 bijkomende stukken aan de Raad van State bezorgd. Het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State voorziet niet in de neerlegging van bijkomende stukken. Deze stukken worden uit de debatten geweerd.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

17. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VII. Onderzoek van de vordering

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

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

19. De verzoekende partij voert het volgende aan in het verzoekschrift:

“De verzoekende partij leidt door het RUP een drievoudig MTHEN:

- 1) Het RUP ontnemt de verzoekende partij om haar dringende en concrete uitbreidingsplannen te realiseren;
 - 2) Het RUP ontnemt de verzoekende partij een kwaliteitsvolle en leefbare werkomgeving, iets wat tot de essentiële principes behoort van de visie en missie van de verzoekende partij;
 - 3) Het RUP heeft voor de verzoekende partij nefaste gevolgen voor haar bereikbaarheid.
- 1) De onmogelijkheid om op een aanvaardbare manier uit te breiden.

Op grond van de ontwikkelingen in andere landen met Weleda vestigingen, de groeiende belangstelling voor natuurlijke cosmetica en de omzetontwikkeling van Weleda België zelf, is een omzetontwikkeling naar 7 miljoen euro in 2014 realistisch en dit wordt ook door de aandeelhouder verwacht (...).

Op dit moment heeft Weleda België geen magazijn van enige betekenis (aantal palletplaatsen = 46). Weleda Nederland is het centrale magazijn ook voor Weleda België maar door de voortgaande groei bij Weleda Nederland is deze situatie op termijn niet houdbaar. Voorzien is dan ook dat medio 2013 Weleda België een eigen magazijn dient te krijgen en dat de leveringen vanaf dat moment niet meer via Nederland lopen maar rechtstreeks vanuit Duitsland plaatsvinden. Deze magazijnruimte is bedoeld voor:

- opslag van cosmeticaproducten
- opslag van marketingmateriaal
- confectioneringsruimte
- ‘sociale werkplaatsvoorziening in huis’ zoals ook Weleda Nederland heeft.

De benodigde hoeveelheid extra palletplaatsen en derhalve oppervlakte die hierna wordt berekend is gebaseerd op de actuele ervaringen bij Weleda Nederland. Bij een omzet van 9 miljoen Euro heeft Weleda Nederland de volgende hoeveelheid palletplaatsen in gebruik:

- 415 palletplaatsen cosmetica
- 345 palletplaatsen marketingmateriaal (displays, folders enz.).

Op basis van een toekomstige omzet van 7 miljoen euro omzet betekent dit voor Weleda België een benodigde hoeveelheid palletplaatsen van $0,77 \times 760 = 585$ palletplaatsen. Uitgaande van een stapeling van 3 a 4 palletplaatsen boven elkaar betekent dit een extra benodigde oppervlakte van circa 500 m² stapelruimte (na aftrek van de op heden beschikbare ruimte).

De confectioneringsruimte, behorende bij het nieuwe magazijn, wordt geschat op minimaal 100 m².

De groei van de omzet impliceert ook een toename van het aantal medewerkers. Op dit moment telt de Marketingafdeling Cosmetica 14 medewerkers (10,55 FTE). Gerekend wordt op een toename van 10 medewerkers waarvoor bureau-ruimte moet worden voorzien (ongeveer 65 m²) Dat geldt ook voor 10 extra parkeerplaatsen.

Tenslotte hebben nagenoeg alle Weleda vestigingen (19 dochterondernemingen wereldwijd) een eigen ruimte voor interne opleidingen, maandelijkse medewerkerbijeenkomsten met het voltallige personeel, cursussen en ontvangst van consumenten- en klantengroepen. De marketingstrategie van Weleda brengt met zich mee dat deze activiteiten zoveel

mogelijk in huis plaatsvinden. Hiervoor is eveneens ongeveer 100 m² te voorzien.

(...) (H)et nieuw te bouwen magazijn kan enkel worden ontsloten aan de kant van de toekomstig aan te leggen weg, precies op het stuk grond dat de Stad Leuven wil onteigenen. Het woon/werk(verkeer) is immers niet verenigbaar met het laden en lossen aangezien beide activiteiten elkaar hinderen.

Op basis van dit programma wenste de verzoekende partij eind 2009 een bouwaanvraag in te dienen. De verzoekende partij heeft evenwel noodgedwongen het resultaat van de RUP-procedure afgewacht om gedetailleerde bouwplannen te laten opmaken.

De verzoekende partij heeft aan de architect gevraagd om op basis van het bovenstaande programma een ontwerpschets te maken, rekening houdend met het RUP (...). Uit de ontwerpschets blijkt zeer duidelijk dat het programma onmogelijk kan worden gerealiseerd door de weg: de vrachtwagens zouden tijdens het laden en het lossen op de (nieuwe) openbare weg moeten staan, wat evident onmogelijk is. Indien de verzoekende partij vier meter extra zou hebben, zou deze strook kunnen dienen als rij- en parkeerstrook voor de leverende vrachtwagens en zou op de gehele site meer ruimte zijn voor variaties en/of alternatieven op de voorgestelde schets.

Hierbij wordt opgemerkt dat de ontwerpschets slechts ruimte voorziet voor de helft van de geschatte oppervlakte die nodig is voor de stapeling van paletten (240m² magazijn of max. 232 paletten, ipv. 500 m² voor 585 paletten). De schets gaat dus uit van een zeer voorzichtige behoeftenraming.

De conclusie van de architect is duidelijk: volgens het RUP kan het gewenste programma (zelfs het gereduceerd programma voor de helft van de benodigde oppervlakte voor paletten) onmogelijk worden gerealiseerd. De verzoekende partij beraadt zich er momenteel over of zij voor het oplossen van de dringendste noden in 2009 nog een beperkte bouwaanvraag zal indienen voor de kantine, de ruimte voor presentaties, en bijkomende ruimte voor bureaus zodat de dringendste noden kunnen worden ingevuld. Dit is evenwel geen evidente beslissing, aangezien bij het opsplitsen van de uitbreidingsplannen, de eerste (dringende) aanvraag een hypotheek legt op de toekomstige plannen. De plannen voor de bouw van de magazijnruimte moet hoe dan ook noodgedwongen worden uitgesteld totdat uw Raad een uitspraak heeft gedaan over de vordering tot schorsing, aangezien het magazijn niet kan worden verwezenlijkt binnen de mogelijkheden die het RUP biedt. Pas als Uw Raad het RUP schorst kan worden gewerkt aan de definitieve bouwplannen voor het geheel.

Indien Uw Raad niet schorst zal de verzoekende partij noodgedwongen op zoek moeten gaan naar een nieuwe locatie voor de verhuis van het bedrijf. Het bedrijf heeft, gelet op haar gestage groei, nood aan een eigen magazijnruimte. De gedeelde magazijnruimte met Weleda Nederland is immers niet langer haalbaar of wenselijk in het licht van een efficiënte werking van de verzoekende partij en van Weleda Nederland. Door de groei van de verzoekende partij dreigt er een tekort aan magazijnruimte in Weleda Nederland en de nieuwe schaalgrootte verantwoordt ook niet langer het veelvuldige transport tussen de verzoekende partij en Nederland. De gestegen schaalgrootte vereisen een centralisatie van de administratieve diensten en het magazijn op één locatie.

De verzoekende partij kan de uitslag van de annulatieprocedure niet afwachten om te beslissen over een verhuis. Niet alleen duurt deze procedure te lang, bovendien is het volstrekt onrealistisch dat bij een eventuele vernietiging van het RUP, de intussen gerealiseerde ontsluitingsweg en het achterliggende bedrijventerrein opnieuw zullen worden afgebroken. Een dergelijk scenario behoort misschien tot de juridische logica, maar ze is dermate onrealistisch (en zou hoe dan ook dermate veel tijd in beslag nemen),

dat de verzoekende partij - voor wie de feitelijke realiteit zwaarder doorweegt dan theoretische juridische argumenten - hiermee geen rekening kan houden. Bij een niet-schorsing van het RUP wordt de verzoekende partij bijgevolg gedwongen zich te gaan herlocaliseren. Een veel zwaarder MTHEN valt moeilijk te bedenken, behoudens een faillissement.

Naast de kwantitatieve problemen wijst de architect er bovendien op dat bij een realisatie van wat maximaal nog kan, dit ten koste zal gaan van belangrijke kwaliteiten die het huidige gebouw wel heeft en die voor Weleda altijd zeer belangrijk zijn geweest (o.m. architectuurkwaliteit, uitstraling gebouw voor de omgeving, kwaliteit van de werkomgeving, enz...) (...).

2) Verlies van kwaliteit van het werkklimaat en de werkomgeving.

Bij het feitenrelaas werd er reeds op gewezen dat de website van de verzoekende partij het belang van een kwalitatieve (natuurlijke) werkomgeving benadrukt.

‘Dat alles in ons bedrijf rond de natuur draait, zie je al wanneer het gebouw van ver nadert. Midden in de ambachtelijke zone van Haasrode biedt de Weleda-tuin een oase van rust. Doorheen de vier seizoenen wisselt het uitzicht met de groei en bloei van diverse planten en geeft zo de medewerkers in de verschillende afdelingen een aangename werkomgeving.’

Deze tekst wordt op de website geïllustreerd met de onderstaande foto's, die aantonen dat de verzoekende partij er alles aan doet om haar filosofie ook in daden om te zetten.

(...)

De verzoekende partij heeft trouwens lang moeten zoeken naar een geschikte locatie voor haar bedrijfssite. Op de bestaande industriegebieden is het geenszins evident om een locatie te vinden die past binnen de filosofie van de verzoekende partij. De keuze voor de huidige locatie is dan ook geenszins toevallig: het perceel was gelegen helemaal op het einde van een doodlopende straat en het groene karakter was ingebed in de bijzondere voorwaarden van de verkoop (bouwvrije strook met een verplichte groenbuffer). Het perceel was dus autoluw én de mogelijkheid was aanwezig om het perceel in te richten als een rustige, groene, kwalitatieve werkomgeving.

De verzoekende partij benadrukt dat de missie van Weleda, ‘In harmonie met mens en natuur’ niet alleen geldt voor Weleda België, maar dat dit een zeer bewuste missie is voor de ganse internationale groep WELEDA, die actief is in 49 landen in de vijf continenten (zie www.weleda.com). Alle WELEDA-vestigingen doen maximale inspanningen om de bedrijfssite zo kwalitatief mogelijk in te richten, met een doordachte ‘organische’ architectuur, groene ruimte, energievriendelijk, groendaken, enz. WELEDA investeert aanzienlijke bedragen in het in de praktijk brengen van haar principes. Ter illustratie kan worden verwezen naar een aantal uittreksels uit worden verwezen naar een aantal artikels uit interne bedrijfskrantjes, waaruit de aandacht voor de werkomgeving blijkt (...):

- De tuin van de verzoekende partij is erkend door de Vereniging voor Ecologisch Leven en Tuinieren (VELT) als ecologische tuin (‘Zonder is gezonder’).
- De aandacht voor de ‘organische’ architectuur van het bedrijf en de tuin bij het bedrijf blijkt uit een artikel over het bedrijfsgebouw van Weleda Nederland (waarop ook het gebouw van Weleda België is geïnspireerd).
- Bij de verbouwingen van Weleda Frankrijk werd zeer veel aandacht besteed aan de ecologische aspecten van het gebouw en de omgeving.
- Weleda werkt met architecten die de gebouwen proberen te construeren waarin de mens zijn plaats kan vinden in een natuurlijke wereld.

Het RUP zal onmiddellijk een einde maken aan de kwalitatieve en natuurlijke werkomgeving van de verzoekende partij, aangezien de hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein pal over de huidige bedrijfsite zal lopen, vlak naast de bestaande gebouwen, terwijl de site momenteel gelegen is op het einde van een doodlopende straat en werd ingericht als een groene oase.

Het RUP verhindert bovendien een kwalitatieve uitbreiding, die past binnen de filosofie van WELEDA. De huidige situatie heeft met het oog op een uitbreiding immers een dubbel voordeel ten opzichte van het RUP.

- 1) Volgens de huidige (contractuele) bouwvoorwaarden is er een bouwvrije strook van 8 m in plaats van een ontsluitingsweg van 12 m volgens het RUP. Dit betekent een dat er een strook van 4 m extra is om uit te breiden. Over een bouwdiepte van bijvoorbeeld 20 m, betekent dit een meer-oppervlakte van 80 m². Hoe groter de ruimte, hoe meer mogelijkheden voor een kwalitatief architectuurontwerp.
- 2) Volgens de verkoopovereenkomst diende de bouwvrije strook te worden ingericht met een groenbuffer van minstens vijf meter breed in hoogstammig inheems groen, wat perfect past binnen de filosofie van de verzoekende partij. Volgens een RUP komt er een openbare weg tot op de perceelsgrens, zonder enige visuele of geluidsbuffer.

Volgens de huidige situatie kan er dus worden gebouwd tot op 8 m van de perceelsgrens. De bouwvrije strook kan worden ingericht als een (grootschalige) kwalitatieve groene ruimte. Volgens het RUP kan weliswaar worden gebouwd tot op de rooilijn, maar die rooilijn komt 12 meter dichterbij liggen dan de huidige perceelsgrens en vier meter dichterbij dan de huidige bouwvrije strook. Bovendien staat het gebouw in het geval van een maximalisatie (wat noodzakelijk blijkt) op de grens van een drukke ontsluitingsweg, zonder enige geluids- of visuele buffer.

De architect concludeert dan ook terecht:

‘De gevraagde uitbreiding zal dus niet meer mogelijk zijn, en bij realisatie van wat maximaal nog kan, zal dit ook ten koste gaan van belangrijke kwaliteiten die het huidige gebouw wel heeft en die voor Weleda altijd zeer belangrijk zijn geweest (o.m. architectuurkwaliteit, uitstraling gebouw voor de omgeving, kwaliteit van de werkomgeving, enz...).’

Concreet heeft het RUP voor de verzoekende partij de volgende MTHEN op het vlak van de kwaliteiten van de werkomgeving.

- Daar waar de verzoekende partij nu haar perceel heeft kunnen inrichten als een groene oase, volledig passend binnen de filosofie van de verzoekende partij, zal het perceel na de realisatie van het RUP komen te liggen op een ontsluitingsweg en zal het perceel niet meer op een natuurlijke/groene manier kunnen worden ingericht (wegens plaatsgebrek). Ofwel zal het perceel uitkijken op een ontsluitingsweg, ofwel bouwt de verzoekende partij (op eigen kosten) een muur op de perceelsgrens, ofwel plaatst de verzoekende partij een haag ‘schaamgroen’. Hoe dan ook komt het perceel te liggen pal naast een drukke ontsluitingsweg, en blijft er onvoldoende ruimte over om het perceel nog op een kwalitatieve manier in te richten. Deze beide aspecten druisen volstrekt in tegen de filosofie en de bedrijfsidentiteit van de verzoekende partij ‘In harmonie met mens en natuur’ (...). De verzoekende partij had zeer bewust gekozen voor een locatie die aansloot bij haar bedrijfsidentiteit (ligging op het einde van een doodlopende straat), en was in de mogelijkheid om het perceel volgens haar bedrijfsidentiteit in te richten. Door het (onwettige!) RUP wordt de verzoekende partij nu gedwongen om haar filosofie en bedrijfsidentiteit op te geven. Indien de verzoekende partij

geloofwaardig wil blijven - wat ze ten allen prijze wenst, conform haar basisfilosofie - dan wordt zij gedwongen een nieuwe locatie te zoeken die zij kan inrichten in overeenstemming met haar bedrijfsidentiteit. Een gedwongen verhuis omwille van een onwettig RUP om de geloofwaard(ig)heid en de eigen bedrijfsidentiteit te kunnen behouden is een zeer ernstig moreel nadeel.

- Daar waar het bedrijf nu is gelegen op het einde van een doodlopende straat in een groene oase - wat te danken is aan een bewuste keuze van de verzoekende partij - zullen de medewerkers nu worden geconfronteerd met intensief woon-werkverkeer en vrachtwagens van en naar het nieuwe bedrijventerrein, wat ernstige gevolgen heeft op het vlak van geluid, geur, CO2-uitstoot (en dus gezondheid).

3) De bereikbaarheid van het bedrijf.

De verzoekende partij heeft in zijn bezwaarschrift het volgende opgeworpen.

‘Het plan zoals thans vastgesteld zal ons inziens de bereikbaarheid van ons pand, zowel voor eigen medewerkers als voor bezoekers, sterk gaan bemoeilijken. Nu is er reeds - zeker in de piekuren - ernstige congestie op de ontsluitingsweg van de bestaande ambachtenzone, waarop de toegangsweg tot Weleda uitmondt.. Indien alle commercieel, industrieel en woon-werkverkeer van de nieuwe ambachtenzone bijkomend moet ontsluiten via deze reeds oververzadigde weg dreigt ons bedrijf onbereikbaar te worden, zowel voor werknemers als voor externen.

Medewerkers die vanaf de snelweg komen doen thans over de laatste 2 kilometer regelmatig al meer dan 20 minuten! Tot op heden hebben wij geen berekeningen gezien die aantonen dat bij totstandkoming van de nieuwe ambachtelijke zone het woon-werkverkeer en het zakelijk verkeer goed zullen kunnen doorstromen. Wij verzoeken u dan ook een eventueel rapport daaromtrent ons ter inzage te geven, zodat wij eventueel in de gelegenheid komen om een contra-expertise aan te vragen.’

Bij het vijfde middel werd opgeworpen dat de aangekondigde infrastructuurgrepen op geen enkele manier in het RUP werden verankerd. Er bestaat dus geen enkele zekerheid dat de noodzakelijke ingrepen ook effectief zullen worden gerealiseerd. De verkeerscongestie zal in dit geval nog aanzienlijk toenemen, en het bedrijf volkomen onbereikbaar maken in piekmomenten, en vermoedelijk ook buiten de piekmomenten.

De tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij”.

20. Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”. Uit deze bepaling volgt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van

het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden.

De verzoekende partij mag zich in haar uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

21. In zover de verzoekende partij de onmogelijkheid om op een aanvaardbare manier uit te breiden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanvoert, dient te worden vastgesteld dat deze uitbreiding gesteund wordt op een omzetontwikkeling naar 7 miljoen euro in 2014 volgens een bijgevoegde grafiek, hetzij omzeggens een verdubbeling van de huidige omzet. Deze grafiek bevat geen enkele toelichting of verantwoording. Deze omzetverwachting en de daaruit volgens de verzoekende partij voortvloeiende bijkomende ruimtebehoefte en noodzaak tot herlokalisatie worden niet aan de hand van stukken ook maar enigszins aannemelijk gemaakt. In die omstandigheden is dit beweerde nadeel, indien al kan aangenomen worden dat het voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten vermits de verzoekende partij deze omzetverwachting en bijhorende ruimtebehoefte zelf situeert in 2014, louter hypothetisch.

22. Het beweerde verlies van een kwalitatieve en natuurlijke werkomgeving evenals het verhinderen van een kwalitatieve uitbreiding koppelt de verzoekende partij zelf aan het feit dat “de hoofdontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein pal over de huidige bedrijfssite zal lopen” en derhalve aan het onteigeningsplan. In dit verband dient vastgesteld te worden dat het bestreden gemeentelijk RUP op zich geen onteigeningen mogelijk maakt. Krachtens het toentertijd geldende artikel 70, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt een onteigeningsplan dat gekoppeld is aan een gemeentelijk RUP dat ter goedkeuring aan de bestendige deputatie wordt voorgelegd, niet aan die bestendige deputatie maar aan de Vlaamse regering ter goedkeuring voorgelegd, hetgeen pas kan na de goedkeuring van het gemeentelijk RUP door de bestendige deputatie. De Vlaamse regering beslist over het onteigeningsplan en verleent een onteigeningsmachtiging conform de wetgeving inzake onteigeningen. Het bestreden besluit van de deputatie houdt -zoals overigens wettelijk voorgeschreven- geen goedkeuring in van het onteigeningsplan. Op heden is het betreffende onteigeningsplan nog niet goedgekeurd en derhalve niet

uitvoerbaar, zodat het de verzoekende partij niet het beweerde nadeel kan veroorzaken.

23. In zover de verzoekende partij de toenemende verkeerscongestie en “volkomen onbereikbaar(heid) (...) in piekmomenten” en vermoedelijke onbereikbaarheid “buiten de piekmomenten” aanvoert, moet worden vastgesteld dat de “(o)ntsluiting (van de) zone voor lokale bedrijvigheid” in de toelichtende nota bij de bestreden besluiten als volgt wordt geconcretiseerd:

“3.6.2 Ontsluiting zone voor lokale bedrijvigheid

De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt via de Meerdaalboslaan (N25) georganiseerd. Het is niet aangewezen hiervoor de Geldenaaksebaan te gebruiken. Dit werd in het ruimtelijk structuurplan Leuven reeds zo bepaald.

De ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid vanaf de Meerdaalboslaan (N25) wordt als volgt vormgegeven :

- Er wordt een rotonde voorzien op de Meerdaalboslaan aan het op- en afrittencomplex van de E40. Deze werken zijn gepland.
- Er is een principieel akkoord tussen de stad Leuven en AWW over de aanleg van een rotonde op het kruispunt van de Geldenaaksebaan en de Meerdaalboslaan.
- Na de aanleg van deze rotonde kan de middenberm op de Meerdaalboslaan ter hoogte van de insteek naar de Ambachtenlaan worden afgesloten.
- De insteek naar de Ambachtenlaan zal langs de Meerdaalboslaan voorzien worden van een langere afslagstrook en een langere invoegstrook.
- Bij het verlaten van de Ambachtenlaan zal men de Meerdaalboslaan niet meer kunnen oversteken en verplicht worden rechts af te slaan. Het verkeer dat naar de Tiensesteenweg of de Geldenaaksebaan moet, kan draaien aan de rotonde van het op- en afrittencomplex van de E40.

Door deze herorganisatie van de aansluiting van de bestaande ambachtenzone op de Meerdaalboslaan zal een veel vlottere doorstroming bekomen worden. Door de verbetering van deze aansluiting wordt het mogelijk hierop ook de zone voor lokale bedrijvigheid aan te sluiten.

De verkeerscirculatie in de zone voor lokale bedrijvigheid zelf wordt volgens twee schalen gedimensioneerd, waardoor de kwaliteit ervan kan aangepast worden aan de gebruiker. Zo is er één grote ontsluitingslus grootschalig en voorzien op zwaar verkeer. Daarnaast zijn ook de koeren aan de achterkant van de bedrijven voorzien op zwaar verkeer. De andere ontsluitingswegen zijn kleinschalig en gedimensioneerd voor personenverkeer, fietsers en voetgangers.

Voor de koeren wordt een kritische breedte van 30m vastgelegd bepaald door de draaicirkels van zwaar verkeer”.

Hieruit blijkt dat de verzoekende partij bij het aanvoeren van dit beweerde nadeel geheel voorbijgaat aan de geplande herorganisatie van de aansluiting van de bestaande ambachtenzone op de Meerdaalboslaan om een “veel vlottere doorstroming (te) bekomen”. In het licht hiervan is dat beweerde nadeel louter hypothetisch.

24. Gelet op het voorgaande komt het in de gegeven omstandigheden niet aannemelijk voor dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of dreigt te berokkenen.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

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

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens