

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.237 van 7 september 2010
in de zaken A. 181.218/X-13.193 (I)
A. 185.922/X-13.534 (II).**

In zake:

I + II
Paul FETTWEIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke Dedecker
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelsbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Edwin Bellis
kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
Industrieweg 4, bus 1

tegen:

I + II
de gemeente GINGELOM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christian Lemache
kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
Tongersesteenweg 60
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

I + II
de c.v.a. TREUVA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kris Govaerts
kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
Beekstraat 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 februari 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom waarbij aan de c.v.a. TREUVA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning en verbouwing

van de refter en de hoefdinkom te Gingelom (Jeuk), Emile Beauduinstraat 11, kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g (zaak A. 181.218).

Het beroep, ingesteld op 19 november 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 18 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom waarbij aan de c.v.a. TREUVA de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van verhardingen en aanplantingen langs het bedrijfsgebouw te Gingelom (Jeuk), Emile Beauduinstraat 11, kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g (zaak A. 185.922) .

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 173.938 van 9 augustus 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak A. 181.218.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend in de zaak A. 181.218.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord in beide zaken ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord in beide zaken ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in beide zaken. De tussenkomst in de zaak A. 181.218 is toegestaan bij beschikking van 22 februari 2008 en de tussenkomst in de zaak A. 185.922 is toegestaan bij beschikking van 19 februari 2008.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt heeft een verslag in beide zaken opgesteld.

De verzoeker heeft een laatste memorie in beide zaken ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie in beide zaken ingediend.

De partijen in beide zaken zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 maart 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft in beide zaken verslag uitgebracht.

Advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de verzoeker in beide zaken, advocaat Andy Beelen, die loco advocaat Christian Lemache verschijnt voor de verwerende partij in beide zaken, en advocaat Bert Vanmechelen, die loco advocaat Kris Govaerts verschijnt voor de tussenkomende partij in beide zaken, zijn gehoord.

Gehoord adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt, daartoe gemachtigd bij besluit van 1 september 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, in zijn eensluidend advies in beide zaken;

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. Op 16 oktober 1987 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom aan de tussenkomende partij een bouwvergunning voor een wasserij en een droogkuis, gelegen op een perceel aan de Emile Beauduinstraat 11, kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, gelegen in agrarisch gebied. Het is tevens gelegen in het gebied van het bijzonder plan van aanleg “k.m.o. zone Jeuk Roost”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 september 1987. Volgens de bestemmingsvoorschriften bij dit plan is het perceel deels gelegen in een zone voor ambachtelijke industrie en deels in een gemengde kmo-zone.

4. Op 9 juni 2006 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom een stedenbouwkundige aanvraag in voor een uitbreiding van de wasserij, de nieuwbouw van een conciërgewoning en de verbouwing van de bestaande refter en de hoofdingang, met een nieuwe toegang voor het vrachtvervoer via de Emile Beauduinstraat, tegenover de woning van de verzoeker.

Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag worden verscheidene bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoeker. Het bezwaarschrift van de verzoeker heeft vooral betrekking op de geplande nieuwe toegang voor het vrachtvervoer.

5. Op 19 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen een gewijzigde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in, waarbij de toegang voor het vrachtvervoer wordt verplaatst van de Emile Beauduinstraat naar de Spoorwegstraat.

Tijdens het openbaar onderzoek over die gewijzigde aanvraag worden geen bezwaarschriften ingediend.

6. Op 10 november 2006 geeft de afdeling Wegen en Verkeer een gunstig advies over de gewijzigde aanvraag.

7. Bij het eerste bestreden besluit van 27 december 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom de gevraagde stedenbouwkundige vergunning (zaak A. 181.218).

8. Op 21 februari 2007 dient de verzoeker bij de Raad van State een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het vergunningsbesluit van 27 december 2006 in.

Bij arrest nr. 173.938 van 9 augustus 2007 verwerpt de Raad van State deze vordering.

9. Op 6 juli 2007 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor de regularisatie van een parking en een personeelsparking, alsook een aanvraag voor aanplanting en voor een nieuwe omheining.

Tijdens het openbaar onderzoek over deze aanvraag dient de verzoeker een bezwaarschrift in.

10. Op 13 augustus 2007 geeft het agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies over de aanvraag.

11. Op 14 augustus 2007 geeft de afdeling Wegen en Verkeer eveneens een gunstig advies.

12. Bij het tweede bestreden besluit van 19 november 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning (zaak A. 185.922).

IV. Samenhang

13. De beroepen zijn in die mate samenhangend dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken samen te voegen.

V. Onderzoek van het eerste middel in de beide zaken

Standpunt van de partijen

14. In een voor beide zaken gelijkluidend eerste middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending aangevoerd van de artikelen 2, § 1 en 14, tweede lid van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening (hierna: het gecoördineerde decreet), van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het materieel motiveringsbeginsel.

In een eerste onderdeel argumenteert de verzoeker dat het bestreden besluit steunt op de bestemmingsvoorschriften voor een zone voor ambachtelijke industrie en een gemengde kmo-zone van het bijzonder plan van aanleg “k.m.o. zone Jeuk Roost”. Deze bestemmingsvoorschriften zijn evenwel strijdig met de voorschriften voor de gewestplanbestemming als agrarisch gebied. Er is niet voldaan aan de voorwaarden om af te wijken van deze gewestplanbestemming. Zo bestond er geen planologische nood voor het afwijkende bijzonder plan van aanleg, vermits bij de totstandkoming ervan al een industriegebied aanwezig was in Montenaken. Bovendien is niet aangetoond dat de afwijkende ordening niet via een gewestplanwijziging kon worden bekomen en evenmin dat het een duidelijk gelokaliseerd probleem betrof. Er is ook niet aangetoond dat de gewestplanbestemming achterhaald is: de verwijzing in de verantwoordingsnota naar de aanwezigheid van een fruitverpakkingsinstallatie en een graandroogsilo betreft minstens para-agrarische activiteiten. Ten slotte is de afwijking van het gewestplan ingegeven door de noden van één enkel bedrijf, dat dan nog elders gevestigd was, maar dat zijn oog had laten vallen op het betrokken perceel.

In een tweede onderdeel voert de verzoeker aan dat de wasserij met een conciërgewoning en een refter niet als een agrarisch of para-agrarisch bedrijf beschouwd kan worden, zodat het bestreden besluit strijdt met de bestemmingsvoorschriften voor agrarisch gebied.

15. De verwerende partij repliceert met betrekking tot het eerste middelonderdeel vooreerst dat de wettigheid van het betrokken bijzonder plan van aanleg niet meer kan worden betwist, vermits de bezoeker nooit een bezwaar tegen het plan heeft geuit en er evenmin enig rechtsmiddel tegen heeft aangewend. De verzoeker heeft in zijn bezwaarschrift tegen de initiële stedenbouwkundige aanvraag van de tussenkomen partij de geldigheid en de toepasselijkheid van het bijzonder plan van aanleg zelfs erkend. De wettigheid van het betrokken bijzonder plan van aanleg kan alleszins niet worden betwist op grond van het toentertijd geldende artikel 14, tweede lid van het gecoördineerde decreet, aangezien deze bepaling dateert van na de goedkeuring van het plan bij ministerieel besluit van 25 september 1987.

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel stelt de verwerende partij dat er wel degelijk voldaan is aan de voorwaarden voor een afwijking van het gewestplan, zoals kan worden opgemaakt uit de verantwoordingsnota bij het bijzonder plan van aanleg. De planologische en economische nood werd afdoende gemotiveerd. De agrarische bestemming was voorbijgestreefd. De vestiging, in het verleden van onder meer een suikerfabriek, een aannemersbedrijf en een fruitverpakkingsinstallatie gaven aan de omgeving reeds een aanzet tot kmo-bestemming die bovendien noodzakelijk was voor de plaatselijke tewerkstelling en werkgelegenheid. De tussenkomen partij is de grootste werkgever van de gemeente en was dringend toe aan een herlocalisatie vanuit de woonzone naar een zone waar haar bedrijvigheid geen hinder zou veroorzaken op vlak van geluid, lozingen en verkeer.

Wat betreft het tweede middelonderdeel argumenteert de verwerende partij dat de agrarische gewestplanbestemming haar rechtskracht heeft verloren door de inwerkingtreding van het bijzonder plan van aanleg, op basis waarvan de bestreden besluiten zijn genomen.

16. De tussenkomen partij verwijst in haar verzoekschrift tot tussenkomst naar het standpunt van de verwerende partij.

17. De verzoeker antwoordt dat het feit dat hij het betrokken bijzonder plan van aanleg indertijd niet heeft aangevochten, niet kan leiden tot de afwijzing van zijn beroep. Het tegendeel aanvaarden zou ertoe leiden dat aan artikel 159 van de Grondwet een bijkomende voorwaarde wordt toegevoegd.

Voorts argumenteert de verzoeker dat hij zijn beroep wel degelijk kan steunen op artikel 14, tweede lid van het gecoördineerde decreet, aangezien deze bepaling overeenstemt met het voordien geldende artikel 16, derde lid van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet). Voorts blijkt zowel uit het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gingelom op 18 december 2007, dat het de bedoeling is om binnen de perimeter van het betrokken bijzonder plan van aanleg een gemengde agrarische bedrijvenzone te realiseren. Hieruit kan worden opgemaakt dat de agrarische gewestplanbestemming niet is achterhaald.

18. In haar laatste memorie betwist de verwerende partij het belang van de verzoeker bij het eerste middel. Ze stelt dat de verzoeker reeds sinds 1974 in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf van de tussenkomende partij woont. Hij heeft geen gebruik gemaakt van zijn recht om een bezwaarschrift in te dienen tegen het ontwerp dat tot het bijzonder plan van aanleg heeft geleid waarvan hij thans eerst de wettigheid betwist. Hij heeft evenmin een beroep tot nietigverklaring ingesteld tegen dit plan. Het bijzonder plan van aanleg heeft gedurende 20 jaar middels verscheidene vergunningsbeslissingen een feitelijke invulling gekregen op het terrein, waarin de verzoeker heeft berust. De verzoeker voert visuele hinder, schending van zijn privacy en verkeerstoename als nadeel aan in zijn vordering tot schorsing, maar hij stelt nergens dat de wasserij onverenigbaar zou zijn met het residentieel karakter van de buurt. Voorts kan de verzoeker geen voordeel behalen uit de vernietiging van het bijzonder plan van aanleg, vermits dit plan ook de gronden van de verzoeker aan de Emile Beauduinstraat 14 en 16, waar beroepsmatige activiteiten plaatsvinden en materialen gestockeerd liggen, heeft herbestemd van landelijk woongebied en agrarisch gebied tot een zone voor ambachtelijke industrie en een gemengde kmo-zone.

Ten gronde betoogt de verwerende partij nog dat de rechtspraak ten tijde van de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg soepeler was ten aanzien van de mogelijkheid tot afwijking van het gewestplan. Bij de toepassing van artikel 159 van de Grondwet moet enkel rekening worden gehouden met de wetten in de formele zin van het woord en met de stand van de rechtspraak ten tijde van de aanneming van het betrokken plan. Er anders over oordelen zou er toe leiden dat

eenieder er belang bij zou hebben de betwisting van de wettigheid van het betrokken plan uit te stellen tot een gunstige wending in de rechtspraak zich aandient.

Bij de totstandkoming van het bijzonder plan van aanleg was er nog geen alternatief industriegebied voorhanden in Montenaken. Dit industriegebied kon immers pas worden ontwikkeld vanaf 1994, nadat de nodige onteigeningen en infrastructuurwerken hadden plaatsgevonden. Bijgevolg bestond er wel degelijk een dringende planologische behoefte en noodzaak voor het bijzonder plan van aanleg.

19. De tussenkomen partij verwijst in haar laatste memorie in wezen naar de argumentatie in de laatste memorie van de verwerende partij.

Beoordeling

Ontvankelijkheid van het middel

20. De omstandigheid dat de verzoeker geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht om een bezwaarschrift in te dienen tegen het ontwerp dat heeft geleid tot het bijzonder plan van aanleg “k.m.o. zone Jeuk Roost” en evenmin een beroep tot nietigverklaring heeft ingesteld tegen dit plan, ontnemt hem niet het belang bij dit middel. De geleidelijke en mogelijk grotendeels voltooide realisatie van de planbestemming middels reeds afgegeven stedenbouwkundige vergunningen ontnemt de verzoeker evenmin het belang bij een middel waarin de onwettigheid van dit plan wordt aangevoerd.

De verwerende partij betwist niet het belang van de verzoeker bij de beide beroepen. Uit het loutere feit dat het in de vorderingen tot schorsing aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet is aangetoond, kan nog niet worden afgeleid dat de verzoeker geen belang heeft bij het middel. De bestemming die het bijzonder plan van aanleg inhoudt voor het perceel van de verzoeker is evenmin relevant voor de beoordeling van zijn belang bij het middel, aangezien het gebeurlijk gegrond bevinden van dit middel geen rechtstreekse gevolgen heeft voor de bestemming van zijn perceel.

De exceptie is niet gegrond.

Gegrontheid van het middel

21. In zoverre de verzoeker met toepassing van artikel 159 van de Grondwet de schending door het bijzonder plan van aanleg aanvoert van de toentertijd geldende artikelen 2, § 1 en 14, tweede lid van het gecoördineerde

decreet, moeten deze bepalingen worden gelezen als de artikelen 2, § 1 en 16, vierde lid van de stedenbouwwet, zoals die van kracht waren ten tijde van de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg. De door de verzoeker aangehaalde decretale bepalingen zijn immers inhoudelijk gelijk aan de aangehaalde wetsbepalingen.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun laatste memories voorhouden, wordt overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet de overeenstemming van het betrokken bijzonder plan van aanleg met hogere rechtsregels beoordeeld, ook indien die rechtsregels geen wetten in de formele zin van het woord zouden zijn. Overigens zijn de aangehaalde wets- en decretale bepalingen wel degelijk wetten in de formele zin van het woord.

Het betoog van de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun laatste memories met betrekking tot de stand van de rechtspraak waarmee rekening moet worden gehouden, gaat voorbij aan het feit dat een rechtsregel die in een rechterlijke uitspraak een bepaalde interpretatie krijgt, voor latere uitspraken geacht wordt altijd die betekenis te hebben gehad, ook indien die latere uitspraak betrekking heeft op rechtsfeiten uit het verleden. Er anders over oordelen zou er toe leiden dat een rechtsregel een verschillende interpretatie zou krijgen naargelang de betrokken rechtsfeiten al dan niet dateren van vóór de uitspraak waarin een bepaalde interpretatie voor de eerste keer wordt gegeven.

22. Het toentertijd geldende artikel 16, vierde lid van de stedenbouwwet luidde:

“Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken”.

Uit deze bepaling volgt dat het gewestplan een richtsnoer is voor het bijzonder plan van aanleg dat essentieel op nadere uitvoering en aanvulling van het gewestplan is gericht, en dat de mogelijkheid om in het bijzonder plan van aanleg af te wijken van het gewestplan alleen bestaat voor het geval daartoe noodzaak bestaat.

De term “desnoods” wijst erop dat tegelijk : 1. is aangetoond dat de bestemming in het gewestplan achterhaald is (bv. ten gevolge van de evolutie van de bevolking, van de economie), of niet meer verwezenlijkt kan worden, 2. de in het bijzonder 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 noden duidelijk en goed gelokaliseerd kunnen worden en beperkt zijn in omvang,

4. de voorgestelde afwijkende ordening geen middel is om het gewestplan te corrigeren en, 5. het vervullen van deze voorwaarden blijkt uit de formele motivering van het afwijkend plan, zo niet minstens uit het dossier is af te leiden.

23. De verantwoordingsnota bij het betrokken bijzonder plan van aanleg bevat dienaangaande het volgende:

“Bij de analyse van het gewestplan wordt vastgesteld dat alleen bij kernen van 3de - 4de en 5de orde en eventueel bij duidelijk bestaande vestigingen een K.M.O. zone is ingekleurd en dat in vele kernen van Zuid-Limburg geen enkele voorziening dienaangaande is getroffen.

Tevens kan vastgesteld worden dat in woongemeenschappen K.M.O.-activiteiten en eventueel ook agrarische activiteiten snel evolueren tot spanningssituaties met de omgevende woonbebouwing, nl. verkeershinder, geurhinder, lawaaihinder worden regelmatig ingeroepen omdat men in vergelijking met vroegere tijden minder van elkaar verdraagt.

Jeuk heeft actueel dit probleem in de herlocatie van een wasserij met $\pm$ 45 tewerkgestelde personen.

Rekening houdend met dit fenomeen is men verplicht zones te zoeken waar inplanting mogelijk zou zijn die aan lokale-gemeentelijke behoeften tegemoet komen zonder spanningsvelden te veroorzaken met andere bestemmingszones.

(...)

Om tot vergunde inplantingen te komen is bij herlocatie meestal een afwijking van het gewestplan noodzakelijk. Een verantwoording hiertoe steunt op drie stellingen die moeten aangehaald worden volgens het advies van de Raad van State gegeven aan de Administratie Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu.

1. De bestaande bestemming op het gewestplan is voorbijgestreefd.

Op het gewestplan is het bedoelde gebied voor een B.P.A. voorbehouden als landbouwzone aansluitend bij een kleine landelijke woonkern.

Bij analyse van het gebied kan men volgende feiten vaststellen:

- De driehoek tussen de rijksweg en de Kustrijkstraat is een oude boomgaard en een villapark behorende bij de vroegere woning van de oude suikerfabriek.
- Op de productieterreinen van de oude suikerfabriek is een aannemer gevestigd.
- Verder bevinden zich op deze terreinen nog een fruitverpakkingsinstallatie en graandroogsilo's.

Deze laatste zijn K.M.O.-activiteiten die rechtstreeks met de agrarische productie uit de regio verbonden zijn en die aan de omgeving de aanzet geven tot een K.M.O.-bestemming.

Naast deze bestemmingen liggen op het plangebied nog een akkerbouwstrook en twee fruitaanplantingen.

De K.M.O. bestemmingen geven aan het gebied zijn aanzet tot uitbreiding van deze bestemming.

2. De nieuwe aangegeven bestemming is planologisch beter verantwoord.

Gingelom is een fusie van verschillende kleine kernen in droog Haspengouw. Deze kernen hadden grotendeels een agrarische hoofdfunctie. Bij de opstelling van het gewestplan is hieraan dan ook de meeste aandacht besteed en is aan de andere voorzieningen veel minder gedacht.

Nochtans dient gesteld dat een belangrijk deel van de economisch actieve bevolking in die kernen buiten de agrarische sector is tewerkgesteld.

De gemeente Gingelom telt ± 7.500 inwoners met een bevolking van ± 4.000 eenheden tussen de 20 en 60 jaar, er zijn 2.000 jongeren beneden de 20 jaar en ± 1.500 ouderen boven de 60 jaar.

Gingelom heeft dus ongeveer een potentieel van 4.000 economisch actieven. In de gemeente wordt hiervan reeds een ruim deel tewerkgesteld:

a. Als zelfstandigen en helpers zijn 741 mensen actief met een verdeling in de sectoren als volgt:

- landbouw	340
- bouw	37
- transport	16
- industrie	90
- horeca	46
- handel	143
- diensten	69

b. Als ingeschreven werknemers volgens de R.S.Z.-tabellen zijn er 389. Hier domineert de tertiaire sector met 309 werknemers (verder zijn er nog 30 in de landbouwsector ingeschreven en 35 in de bouwsector). Dit geeft een totaal van 1.130 actieven werkend in de gemeente.

Het aantal regelmatig ingeschreven werklozen bedraagt ± 400 op een actieve bevolking van 4.000 eenheden, zijn er bijgevolg ongeveer 2.500 die buiten de gemeente actief zijn. Mogelijke is hier een correctie nodig omwille van het feit dat bij de groep vrouwen op actieve leeftijd waarschijnlijk in die landelijke kernen een groot aantal niet in het arbeidsproces betrokken zijn. Nochtans mag men stellen dat waarschijnlijk het aantal pendelaars om en bij de 2.000 zal liggen. De cijfers van de volkstelling van 1981 zijn dienaangaande nog niet beschikbaar.

In de pendelbewegingen zijn de attractiepolen voor bedienden – Brussel, en voor arbeiders Luik en Genk.

Rekening houdend met het fenomeen pendel en het fenomeen werkloosheid is het bijgevolg wel verantwoord om naar een ontwikkeling te zoeken waarbij de eigen werkgelegenheid gestimuleerd wordt en alleszins men aandacht dient te besteden om geen lokale arbeidsplaatsen te laten verloren gaan. De ombouw van enkele gebieden van landbouwzone naar K.M.O.-zone is bijgevolg wel te verantwoorden.

3. Het is een gelokaliseerd probleem.

De opvang van de behoefte aan K.M.O.-zones kan als een duidelijk te lokaliseren probleem gesteld worden.

Waarom wordt op die plaats een K.M.O.-zone voorgesteld:

- Omwille van de aanzet tot K.M.O.-zones volgens de inplanting van de oude suikerfabriek, het aannemersbedrijf, graandroogsilo en fruitverpakkingsbedrijf.
- Omwille van de ligging van het spoor.
- Omwille van het feit dat het eerste deel van de zone actueel te koop gesteld wordt en dat geen duidelijke landbouwbestemming heeft.

Algemeen besluit

Opstelling van dit B.P.A. is gebeurd omdat de grootste werkgever van de gemeente dringend aan een herlocatie toe is vanuit de woonzone naar een zone waar geen uitbatingshinder nog voor geluid, lozing en verkeer te verwachten is.

De voorgestelde gronden hebben een voorgeschied tot een K.M.O.-bestemming gezien de aanwezigheid van verschillende para-agrarische K.M.O.-bedrijven en gewone K.M.O.-bedrijven. De inplanting van deze zone brengt voor de landbouw een minimale hinder met zich mee.

Voor toekomstige nieuwe vestigingen is dit een goede oplossing”.

24. In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat het gebied van het betrokken bijzonder plan van aanleg de productieterreinen van een voormalige suikerfabriek omvat en dat, ten tijde van de opmaak van het betrokken plan, op deze terreinen een fruitverpakkingsinstallatie en graandroogsilo's zijn gelegen, die volgens de verantwoordingsnota para-agrarische bedrijven uitmaken en rechtstreeks met de agrarische productie uit de regio zijn verbonden. Naast deze bedrijvigheden zijn in het gebied nog een akkerbouwstrook en twee fruitaanplantingen aanwezig. Voorts wordt de kmo-zone op die plaats verantwoord op grond van het aannemersbedrijf dat eveneens op de terreinen van de voormalige suikerfabriek is gevestigd.

Uit deze gegevens kan niet worden opgemaakt dat de agrarische gewestplanbestemming achterhaald was en dat de opmaak van het van deze bestemming afwijkende bijzonder plan van aanleg zich opdrong. De aanwezigheid van een aannemersbedrijf tussen voor het overige veeleer agrarisch gerichte activiteiten volstaat ter zake niet. De vroegere aanwezigheid van een suikerfabriek vermag evenmin een dergelijke conclusie te wettigen.

25. In de verantwoordingsnota wordt tevens betoogd dat het betrokken plan is opgesteld “omdat de grootste werkgever van de gemeente (met name de tussenkomende partij) dringend aan een herlocatie toe is vanuit de woonzone naar een zone waar geen uitbatingshinder (noch) voor geluid, lozing en verkeer te verwachten is”, omdat er in Jeuk een spanningssituatie bestaat tussen de aanwezige wasserij en de omgevende woonbebouwing. Verder is het “(r)ekening houdend met het fenomeen (...) werkloosheid (...) verantwoord om naar een ontwikkeling te zoeken waarbij de eigen werkgelegenheid gestimuleerd wordt en alleszins (dient) men aandacht (...) te besteden om geen lokale arbeidsplaatsen te laten verloren gaan”. Tevens blijkt volgens dezelfde nota uit een analyse van het gewestplan een tekort aan kmo-zones.

Uit deze gegevens kan niet worden opgemaakt dat er een dwingende behoefte bestaat aan een nieuwe, afwijkende ordening in het betrokken bijzonder plan van aanleg. Bovendien blijkt niet dat de beoogde wijziging van de gewestplanbestemming niet tijdig zou kunnen worden gerealiseerd door middel van een herziening van het gewestplan.

Nog afgezien van de laattijdigheid van de argumentatie van de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun laatste memories met betrekking tot de onbeschikbaarheid van het industrieterrein te Montenaken ten tijde van de opmaak van het betrokken bijzonder plan van aanleg, kan het nog niet uitgevoerd zijn van de voor dat industrieterrein vereiste onteigeningen en

infrastructuurwerken de dringende planologische noodzaak voor het betrokken bijzonder plan van aanleg evenmin verantwoorden.

Uit het voorgaande volgt dat het bijzonder plan van aanleg “k.m.o. zone Jeuk Roost” niet voldoet aan de voorwaarden om “desnoods” af te wijken van de gewestplanbestemming van agrarisch gebied. Aangezien de bestreden besluiten in beide zaken noodzakelijk steunen op de bestemmingsvoorschriften die door het betrokken bijzonder plan van aanleg worden ingevoerd, zijn deze besluiten aangetast door de zo-even vastgestelde onwettigheid.

Het eerste middel in de beide zaken is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De zaken A. 181.218 en A. 185.922 worden gevoegd.

2. De Raad van State vernietigt:

- **het besluit van 27 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom waarbij aan de c.v.a. TREUVA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een wasserij, nieuwbouw van een conciërgewoning en verbouwing van de refter en de hoofdinkom te Gingelom (Jeuk), Emile Beauduinstraat 11, kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g (zaak A. 181.218);**
- **het besluit van 18 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom waarbij aan de c.v.a. TREUVA de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van verharding en aanplantingen langs het bedrijfsgebouw te Gingelom (Jeuk), Emile Beauduinstraat 11, kadastraal bekend sectie D, nr. 274/g (zaak A. 185.922).**

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 181.218, begroot op 350 euro.

De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 185.922, begroot op 175 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst in beide zaken, begroot op 250 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens