

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 241.655 van 29 mei 2018
in de zaak A. 218.020/X-16.472.**

In zake : de NV GALMERA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Yves Loix en Nele Ansoms
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Michel van Dievoet
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Wolstraat 56
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

 1. de GEMEENTE KAMPENHOUT
 2. de GEMEENTE HAACHT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Cies Gysen
 kantoor houdend te 2800 Mechelen
 Antwerpsesteenweg 16-18
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 januari 2016, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 22 september 2015 van de provincieraad van
Vlaams-Brabant houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal
ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout-Sas’.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De gemeente Kampenhout en de gemeente Haacht hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikking van 11 april 2016. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 oktober 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien Vergauwen, die *loco* advocaat Yves Loix verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip van Dievoet, die *loco* advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die *loco* advocaat Cies Cysen verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partij is eigenaar van drie aaneensluitende terreinen aan de zuidwestelijke zijde van de Leuvensesteenweg (N26) te Boortmeerbeek, die krachtens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven bestemd zijn tot woongebied met landelijk karakter (hierna: verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen). Hetzelfde gewestplan toont dat de laatstgenoemde terreinen, ten zuidwesten van de Leuvensesteenweg, volledig omringd zijn door industriegebied dat tot aan het kanaal Leuven-Dijle reikt. Recht tegenover de meergenoemde terreinen bevindt zich op het gewestplan Leuven aan de noordoostelijke zijde van de Leuvensesteenweg een ongeveer 800 meter lang woongebied met landelijk karakter.

De verzoekende partij is ook eigenaar van meerdere percelen binnen het laatstgenoemde industriegebied (hierna: verzoeksters in gewestplanindustriegebied gelegen percelen).

4. In 2011 wordt het initiatief genomen om een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: PRUP) “Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas” op te maken. De in het vorige randnummer genoemde terreinen en percelen van de verzoekende partij vallen binnen het plangebied.

De doelstelling van het plan betreft de differentiatie (namelijk naar watergebonden bedrijvigheid langs het kanaal) van de bestaande bedrijvenszones en de uitbreiding ervan.

5. Op 25 november 2011 keurt de dienst milieueffectrapportage van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer) het planmilieueffectrapport (hierna: plan-MER) goed dat voor het voorontwerp van PRUP is opgemaakt.

6. Bij besluit van 23 oktober 2012 stelt de provincieraad van Vlaams-Brabant het PRUP “Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas” vast, dat bij besluit van 23 januari 2013 wordt goedgekeurd door de bevoegde Vlaamse minister.

7. Bij arrest nr. 228.922 van 24 oktober 2014 vernietigt de Raad van State de in het vorige randnummer genoemde besluiten op vordering van de verzoekende partij, omdat ze gestoeld zijn op het destijds van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse regering van 18 april 2008 ‘betreffende het integratiespoor voor de milieueffectenrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan’ dat met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing wordt gelaten wegens niet-overeenstemming met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

8. De deputatie beslist op 3 oktober 2013 tot het hernemen van de plan-MER procedure en stemt op 13 november 2013 in met het hernemen van de procedure voor het PRUP en de organisatie van een plenaire vergadering.

9. Voor het plan-MER wordt een kennisgevingsnota opgemaakt die op 20 december 2013 volledig verklaard wordt door de dienst Mer.

De volledig verklaarde nota voor publieke consultatie wordt ter inzage gelegd van 9 januari 2014 tot en met 9 maart 2014 ten kantore van de dienst Mer en door publicatie op de website van de dienst Mer en de website van de provincie Vlaams-Brabant. Deze nota wordt tevens ter inzage gelegd op de gemeentehuizen van Kampenhout, Boortmeerbeek en Haacht.

De ontvangen inspraakreacties en adviezen op de volledig verklaarde nota voor publieke consultatie worden behandeld op de “richtlijnenvergadering” van 21 maart 2014. De richtlijnen over de reikwijdte, het detailleringsniveau en de inhoudelijke aanpak van het plan-MER worden opgesteld door de dienst Mer op 31 maart 2014.

Het definitieve plan-MER wordt op 16 december 2014 goedgekeurd door de dienst Mer.

10. Op 18 december 2014 wordt een plenaire vergadering gehouden omtrent een voorontwerp van PRUP “Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas”.

11. Op 24 februari 2015 stelt de provincieraad van Vlaams-Brabant het ontwerp van PRUP “Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas” voorlopig vast.

12. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 april 2015 tot en met 1 juni 2015, worden verschillende adviezen uitgebracht en twee bezwaarschriften ingediend.

13. In zitting van 29 juni 2015 bespreekt de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening de bezwaren en verleent zij een gunstig advies op het ontwerp van PRUP voor zover rekening wordt gehouden met de voorgestelde aanpassingen van de documenten van het PRUP.

14.1. Bij het bestreden besluit van 22 september 2015 stelt de provincieraad van Vlaams-Brabant het PRUP “Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas” (opnieuw) definitief vast.

14.2. Het PRUP bestemt verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen tot woongebied, waarvoor artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften geldt. Verzoeksters in gewestplanindustriegebied gelegen percelen krijgen de bestemming “Gemengd regionaal bedrijventerrein” (artikel 2).

15. Van het bestreden besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 6 november 2015.

III. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

16. De verzoekende partij leidt een eerste middel af uit de schending van artikel 2.2.2, § 1, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP geen melding maakt van haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen, noch van het bestaan van de zone waarin deze terreinen zich bevinden. Er wordt enkel aandacht besteed aan de bestaande bedrijventerreinen en niet aan de woonclusters die in het plangebied gelegen zijn. Dit totaal gebrek aan aandacht voor deze woonzone toont volgens haar aan dat de verwerende partij zich niet afdoende rekenschap gegeven heeft van deze bestaande toestand en dus niet met kennis van zaken kon oordelen.

De enige verwijzing naar de bestaande woonzones is terug te vinden in het onderdeel aangaande de vertaling van de resultaten van het plan-MER in het PRUP en betreft de melding dat bestaande woonbestemmingen behouden blijven. De bestaande toestand van “bewoning” is met andere woorden essentieel geweest bij het opmaken en beoordelen van het PRUP. Doordat de bedoelde percelen in het PRUP ingekleurd werden als woongebied, blijkt dat de verwerende partij ervan uit is gegaan dat deze percelen vandaag ook voor bewoning worden gebruikt.

De verzoekende partij merkt op dat één van haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen braakliggend is, dat op een ander van deze terreinen een detailhandelszaak werd vergund en dat de enige woning die resteert leegstaat. Het is volgens de verzoekende partij dan ook volstrekt onjuist

uit te gaan van de veronderstelling dat het een wooncluster betreft, die behouden blijft in het PRUP. Het is niet onwaarschijnlijk dat deze percelen een andere bestemming zouden hebben gekregen dan een woonbestemming, indien uit de weergave van de bestaande toestand gebleken zou zijn dat zich geen woonbestemming meer voordoet op deze locatie en deze manifest achterhaald is, doch dat zich ter plaatse wel een bestaande en recent vergunde detailhandelszaak bevindt.

Minstens werd volgens de verzoekende partij de bestaande toestand onvoldoende, en dus onzorgvuldig onderzocht. Het gebruik wordt noch wat het feitelijk gebruik, noch wat het juridische betreft *in concreto* beoordeeld.

17. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de argumentatie die de verwerende partij in haar memorie van antwoord bijbrengt, geen steun vindt in de stukken van het dossier. Ook de vaststelling dat het PRUP in voorschriften zou voorzien voor woonzones die gelegen zouden zijn naast gemengd regionaal bedrijventerrein overtuigt de verzoekende partij niet, aangezien blijkt dat *quasi* iedere wooncluster omgeven wordt door gemengd regionaal bedrijventerrein en dus onder deze voorschriften valt. De verzoekende partij besluit dat het PRUP is opgemaakt zonder volledige en juiste kennis van de plaatselijke bestaande toestand en dat er geen aandacht besteed werd aan haar percelen.

18. In de laatste memorie volhardt de verzoekende partij in haar argumentatie dat de verwerende partij ten onrechte geen aandacht heeft besteed aan de bestaande toestand van in het bijzonder de cluster waarbinnen haar percelen gelegen zijn. De bepalingen uit de toelichtingsnota verantwoorden enkel de perimeter van het PRUP, en verduidelijken waarom de nabijgelegen bebouwde woongebieden uitgesloten worden uit het PRUP. Er wordt evenwel op geen enkele wijze melding gemaakt van de woonkorrels in het PRUP.

Volgens de verzoekende partij kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat de loutere vermelding dat “de woonfunctie wordt behouden”

aanzien wordt als een afdoende weergave van de bestaande toestand van het plangebied, in het bijzonder wat de woonclusters betreft.

Ter plaatse is geen bewoning meer aanwezig. Het verlenen van de vergunning voor de handelszaak volstaat om te besluiten dat de overheid daarvan op de hoogte zou moeten zijn, en er rekening mee had moeten houden. Hetzelfde geldt voor de leegstand van de enige woning in de cluster, die al van 2011 dateert en geregistreerd werd. Opnieuw is dit een element waarmee rekening diende te worden gehouden. Ten slotte is het resterende gedeelte van de cluster onbebouwd, wat uit eenvoudig nazicht van de toestand ter plaatse blijkt. Het is evident dat, gelet op deze elementen, de loutere algemene verwijzing naar de aanwezigheid van woningen binnen het plangebied, geenszins kan volstaan als weergave van de bestaande toestand, in het bijzonder wat de zone betreft waarin de percelen van de verzoekende partij gelegen zijn. Deze informatie over de bestaande toestand is geenszins nieuw, en kan niet onbekend zijn aan verwerende partij.

Beoordeling

19. Het ingeroepen artikel 2.2.2, § 1, eerste lid, 3°, VCRO bepaalde toentertijd dat een RUP een weergave bevat van de feitelijke en juridische toestand. Uit die bepaling volgt dat een RUP de aanduiding dient te bevatten van de bestemming die het beheersingsgebied ervan in feite en in rechte reeds heeft verkregen. Deze verplichting heeft tot doel de belanghebbende particulieren, alsook de te raadplegen overheden en zij die uiteindelijk moeten beslissen over de in het definitief RUP vast te leggen bestemmingen en voorschriften, in staat te stellen een correct inzicht te verkrijgen en zich een juist oordeel te vormen. Een foutieve of een onvolledige voorstelling van de feitelijke en juridische toestand leidt evenwel alleen tot de onwettigheid van het RUP wanneer wordt aangetoond dat dit het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming.

20. In de toelichtingsnota bij het bestreden PRUP is onder de punten 3 en 4 een weergave van de feitelijke en juridische toestand opgenomen.

Blijkens punt 3 “Bestaande ruimtelijke structuur” wordt het plangebied en de omgeving gekenmerkt “door een heterogene invulling van bedrijfszones, handelslinten, afgewisseld met woningbouw en industrie, onontwikkelde gebieden, woonconcentraties (o.a. stationsomgeving Haacht en woonclusters Lobeek en Laar) en groenzones (Weissetterbos)”.

Onder punt 3.3. “Microsituering” leest men:

“De economische bedrijvigheid in Kampenhout-sas wordt sterk bepaald door handelsactiviteiten en industriële activiteiten. Langsheen de N26 bevindt zich een concentratie van grootschalige kleinhandel. Het gebied achter de N26 huisvest grotere industriële activiteiten, die zowel op lokale als regionale schaal fungeren.

Kampenhout-Sas bestaat uit drie delen: het terrein wordt doorsneden door de N21 en de N26. De industriezone Kampenhout-Sas heeft een oppervlakte van meer dan 160 ha. Hiervan is circa 60 ha gelegen tussen het kanaal en de N26, circa 70 ha langs de oostzijde van de N26 en nog eens circa 40 ha ten zuiden van de N21. De agrarische zone bedraagt ongeveer 40 ha.”

Met betrekking tot de zone tussen de N26 en het kanaal, waar de eigendommen van de verzoekende partij zich bevinden, wordt onder meer het volgende gesteld:

“Het bedrijventerrein is voor grote delen volzet. De zijde van de steenweg is nagenoeg volgebouwd. Er is een sterke vermenging met grootschalige kleinhandelsvestigingen. Vandaag hebben slechts een beperkt aantal bedrijven een relatie met het kanaal. Het merendeel van de bedrijfsactiviteiten is enkel gericht op het wegverkeer. Vanwege de ligging van het kanaal Leuven-Dijle is er wel de mogelijkheid tot inplantingen van meer watergebonden bedrijvigheid.

[...]

Bezettingsgraad van de bestaande bedrijvenzones

In volgend onderdeel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad van de verschillende bestaande zones voor bedrijvigheid zoals deze zijn aangegeven op het gewestplan of binnen de bijzondere plannen van aanleg:

Bedrijvenzone Kampenhout-Sas/Leuvensesteenweg-Kanaal Leuven-Dijle (oppervlakte volgens het gewestplan: 162,5 ha, 135 industriezone, 27,5 ha kmo-zone):

Grote delen van deze bedrijvenzone zijn volzet. In totaal is 92 % van de bedrijvenzone ingevuld.

[...]

In de strip tussen het kanaal Leuven-Dijle en de Leuvensesteenweg ligt nog een aantal onbenutte percelen. Een aantal van deze braakliggende percelen (ongeveer 3 ha) is haast volledig ingesloten en zijn hierdoor moeilijk ontsluitbaar. Ter hoogte van het sas ligt een terrein waarvoor Waterwegen en Zeekanaal de intentie heeft om het te ontwikkelen voor overslag tussen kanaal en andere transportmodi. W&Z heeft nog geen zakelijk rechten op deze eigendommen.

De leegstand en het aantal te koop en te huur aangeboden bedrijfsgebouwen is beperkt

[...].”

21. De verzoekende partij toont niet aan dat bij de opmaak van het PRUP met betrekking tot haar eigendommen werd uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens. Uit het bepaalde in het toentertijd geldende artikel 2.2.2, § 1, 3°, VCRO kan niet worden afgeleid dat de plannende overheid verplicht is voor elk perceel afzonderlijk een nauwkeurige beschrijving te geven van de bestaande feitelijke toestand.

22. Bovendien blijkt uit de tekst van de opgelegde voorschriften zelf dat de plannende overheid het mogelijk maken om vijf zones, waarvan de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij er één zijn, om te vormen tot bedrijventerrein. Terecht benadrukt de verwerende partij dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften voor het bestemmingsgebied wonen de als volgt luidende specifieke voorschriften bevat voor deze vijf zones:

“Elk van de 5 woonzones die zijn afgebakend binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan door de naastliggende bestemming ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ en/of door ‘indicatieve openbare wegenis’ zijn tevens bestemd voor regionaal bedrijventerrein volgens de bepalingen van de omliggende bestemming zoals bepaald binnen dit RUP. Aanvragen die in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen enkel worden vergund, indien [aan] de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a) elke afgebakende zone moet in haar geheel ontwikkeld worden als ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ binnen één en dezelfde vergunningsaanvraag.

b) er is expliciete toestemming van alle eigenaars binnen de zone;

c) er dient te worden aangetoond dat er geen autonome woonfunctie meer aanwezig is binnen deze zone (Een conciërgewoning die beantwoordt

aan de bepalingen voor gemengd regionaal bedrijventerrein is wel toegelaten).”

23. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

24. De verzoekende partij leidt een tweede middel af uit de schending van artikel 1.1.4 VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt dat artikel 1.1.4 VCRO met zich meebrengt dat bij opmaak van een PRUP een afweging gemaakt moet worden van de verschillende ruimtelijke belangen die in het geding zijn. Zij stelt in dit verband vast dat in het PRUP op geen enkele wijze aandacht besteed wordt aan de woongebieden die te midden het plangebied gelegen zijn, en in het bijzonder het woongebied waarbinnen haar percelen gelegen zijn. De toelichtende nota is volledig opgebouwd rondom de keuze voor regionaal/lokaal bedrijventerrein en de impact en gevolgen daarvan. De weinige passages die wel betrekking hebben op woongebieden, zijn of nietszeggend, of hebben overduidelijk geen betrekking op de clusters zoals degene waarin ook de terreinen van de verzoekende partij gelegen zijn.

In de bespreking van de resultaten van het plan-MER wordt enkel aangegeven dat er niet onaanvaardbaar meer hinder ingevolge geluid van de wegen zal ontstaan voor de woningen die langsheen de gewestweg gelegen zijn. Een verdere afweging ontbreekt evenwel. De voorziene buffers hebben zeer duidelijk geen betrekking op verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen. Ten aanzien van deze terreinen wordt immers niet voorzien in een buffer, laat staan een bufferzone van 50 m diep. Evenmin wordt een beperking opgelegd wat de bestemming/het gebruik van de omliggende bedrijventerreinen betreft.

De verzoekende partij besluit dat geen melding gemaakt wordt van de betreffende woonzone in het PRUP, zodat onmogelijk voorgehouden kan worden dat bij de opmaak van het PRUP rekening gehouden werd met alle relevante belangen en dat de draagkracht van de omgeving afdoende werd beoordeeld. Evenmin werd nagegaan of de woonbestemming op deze locatie nog wenselijk is.

Dat onvoldoende nagegaan werd welke de gevolgen van de herbestemming van haar percelen zouden zijn, blijkt volgens de verzoekende partij wanneer de voorschriften voor deze zone *in concreto* worden beoordeeld. Ontwikkeling van de zone conform de woonbestemming is volgens de verzoekende partij onrealistisch. Daarnaast bevindt zich in deze zone een vergunde handelszaak. De realisatie van de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein is dan ook op korte termijn volstrekt niet realistisch, aldus de verzoekende partij.

Aan deze problematiek wordt op geen enkele wijze aandacht besteed in het PRUP. De plannende overheid heeft er zich eenvoudigweg geen rekenschap van gegeven. Dit toont op zich voldoende aan dat bij de opmaak van het PRUP de verschillende onderlinge belangen onvoldoende werden beoordeeld.

25. In de memorie van wederantwoord herhaalt de verzoekende partij dat zij in het tweede middel aantoonde dat de afweging van de belangen niet, minstens niet correct, gebeurde. Er wordt geen melding gemaakt van de woonclusters, de informatie die betrekking zou kunnen hebben op de cluster waarin haar terreinen gelegen zijn is bovendien niet correct. Van een zorgvuldige afweging van de verschillende maatschappelijke belangen kan dan ook eenvoudigweg geen sprake zijn.

26. In de laatste memorie stelt de verzoekende partij dat nergens uit de toelichtingsnota blijkt dat de verwerende partij zich effectief rekenschap heeft gegeven van de belangen van de eigenaars/bewoners van de woonclusters die in het plangebied gelegen zijn. De toelichtingsnota bevat geen omschrijving van de

woonclusters die gelegen zijn binnen het plangebied. Er wordt enkel vermeld dat er keuzes worden gemaakt om de omliggende woongebieden te beschermen. De woonclusters binnen het plangebied worden echter amper vermeld, laat staan dat de belangen van de bewoners of eigenaars van deze clusters in overweging genomen zouden zijn.

Beoordeling

27. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt onder meer dat bij de ruimtelijke ordening de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen.

Uit de wetsgeschiedenis van deze bepaling blijkt dat bij de gelijktijdige onderlinge afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten één bepaalde behoefte zwaarder kan doorwegen in een bepaalde situatie. Een bepaalde ruimtelijke behoefte kan derhalve na afweging in een bepaalde situatie niet noodzakelijk voorkomen als gelijkwaardig aan een andere ruimtelijke behoefte.

De belangenafweging moet gebeuren bij het opmaken van het plan in zijn geheel. De overheid beschikt ter zake over een ruime appreciatiebevoegdheid, die slechts voor geschonden kan worden gehouden in zoverre de overheid de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

Het is aan de verzoekende partij, die de genoemde bepaling geschonden acht, om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de wettigheid te buiten gaat.

28. De doelstelling van het PRUP is de differentiatie van de bestaande bedrijvenzone in Kampenhout-Sas en de uitbreiding ervan aansluitend bij de bestaande bedrijvenzones. Uit de toelichtingsnota blijkt dat de zijde van het bedrijventerrein langs de Leuvensesteenweg nagenoeg volgebouwd is en dat er een sterke vermenging is met grootschalige kleinhandelsvestigingen. Het deel van

het plangebied waar verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen zijn gesitueerd, is blijkens de toelichtingsnota voor 92% ingevuld (randnummer 20). Een in de toelichtingsnota opgenomen kaart toont dat de percelen achter en naast de laatstgenoemde terreinen ingenomen zijn door bedrijven. De bestemming industriegebied volgens het gewestplan wordt in het PRUP voor deze terreinen herbevestigd als gemengde regionale bedrijvenzone.

29. Verder blijkt uit de toelichtingsnota dat rekening is gehouden met de omliggende (en behouden) woonzones, onder meer door de keuze om milieubelastende bedrijven uit te sluiten binnen de bedrijvenzones. Er is sprake van een “gebied met een sterke verweving van verschillende types bedrijfsactiviteiten met verspreid liggende woningen en concentraties van winkels”. Onder punt 6 “Gewenste ruimtelijke ontwikkeling” stelt de toelichtingsnota:

“6.2. Plansaspecten

[...]

Differentiatie bedrijvenzone

Gelet op de ligging ten opzichte van de bestaande woonzones worden in de bestemmingsvoorschriften milieubelastende bedrijven uitgesloten: met name afvalverbrandingsactiviteiten en inrichtingen als bedoeld in art. 3 §1 1e lid van [het] ‘Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken’ (zogenaamde Seveso-bedrijven) worden uitgesloten in de bedrijvenzones omwille van de directe nabijheid van de kernen Haacht-Station en Boortmeerbeek en de bestaande woonzones die aansluiten op de bedrijvenzones. Het diverse en gemengde karakter van het gebied maken dat het gebied ongeschikt is voor afvalverbrandingsactiviteiten.

De inplanting van Seveso-bedrijven wordt niet wenselijk geacht in Kampenhout-Sas. Het is een gebied met een sterke verweving van verschillende typen bedrijfsactiviteiten met verspreid liggende woningen en concentraties van winkels. De bedrijvenzone wordt tevens omgeven door woonlinten. Omwille van de mensrisico's die de inplanting van Seveso-bedrijven heeft in een zone omgeven door woongebieden en deels bestaande uit voorzieningen met hoge bezoekersaantallen (winkels), wordt dit type bedrijvigheid uitgesloten.”

Het is dan ook in het licht van deze vaststellingen dat de maatregelen en aandachtspunten vanuit de milieueffectenrapportage moeten bekeken worden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen, enerzijds, de

bestaande situatie met ter hoogte van verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen een *quasi* ingevuld industriegebied dat wordt “herbevestigd” en, anderzijds, de effecten van de doorgevoerde uitbreiding die niet te situeren is ter hoogte van de eigendommen van de verzoekende partij. Deze feitelijke constellatie verklaart waarom een buffer wordt voorzien ter hoogte van de uitbreidingszone en ten aanzien van de achterliggende woongebieden (met landelijk karakter).

30. Dat door de feitelijke aanwezigheid van een handelszaak de omvorming tot gemengd regionaal bedrijventerrein “op korte termijn volstrekt niet realistisch” zou zijn is een bewering van de verzoekende partij die het bestreden PRUP niet vitieert.

31. De verzoekende partij slaagt er niet de aangevoerde schendingen aannemelijk te maken.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

32. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van de materiële motiveringsverplichting, alsook van het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt vast dat de buffering die de stedenbouwkundige voorschriften ten aanzien van haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen voorziet, aanzienlijk beperkter is dan de als afzonderlijke groenzone ingetekende “externe buffering” (artikel 6) ten aanzien van de woonzones die buiten het plangebied gelegen zijn. Deze “externe buffering” is

aanzienlijk en is er op gericht de hinder voor de nabijgelegen woningen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Er worden met andere woorden aanzienlijk minder waarborgen gegeven voor woningen die gelegen zijn binnen de in rood aangeduide zone, dan voor woningen die buiten het plangebied gelegen zijn. Enige toelichting daarbij ontbreekt. Door beide soorten woningen zonder enige reden, dan wel verantwoording op dermate verschillende wijze te behandelen, wordt het gelijkheidsbeginsel manifest geschonden.

De enige verantwoording hiervoor lijkt gelegen te zijn in de veronderstelling dat de woonbestemming een bestaande toestand betreft, die bestendig wordt, hetgeen onwaar is. Nu de herbestemming de creatie van nieuwe woningen toestaat in deze zone, is het onaanvaardbaar ten aanzien van verzoeksters in gewestplanwoongebied gelegen terreinen niet dezelfde waarborgen te bieden als ten aanzien van de woonzones die buiten het plangebied gelegen zijn.

33. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de argumentatie die de verwerende partij in haar memorie van antwoord aanbrengt ter verantwoording van de beperktere buffer ten aanzien van haar percelen, een *post factum* argumentatie betreft, die niet kan worden teruggevonden in de bestreden beslissing. Dit geeft reeds aan dat de bestreden beslissing onvoldoende werd gemotiveerd. Daarenboven ziet de verzoekende partij niet in waarom de hinder kleiner zou zijn voor bewoners van percelen die volgens het gewestplan als landelijk woongebied ingekleurd werden en waarom de hinder kleiner zou zijn voor de bewoner van één woning, dan voor de bewoners van een groep van woningen. De bijgebrachte argumentatie vindt niet enkel geen grondslag in de stukken van het dossier, zij kan bovendien inhoudelijk niet overtuigen.

34. In de laatste memorie herneemt de verzoekende partij in grote lijnen haar uiteenzetting uit het verzoekschrift en de memorie van wederantwoord.

Beoordeling

35. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

36. De verzoekende partij vergelijkt haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen met percelen die gelegen zijn buiten het plangebied en die onder gelding van het gewestplan niet grensden aan industriegebied of KMO-zone.

Zoals reeds vastgesteld is bij de bespreking van het tweede middel hiervoor, blijkt uit de toelichtingsnota dat het bedrijventerrein langs de zuidwestelijke zijde van de Leuvensesteenweg nagenoeg volgebouwd is en dat er een sterke vermenging is met grootschalige kleinhandelsvestigingen. Het deel van het plangebied waar de percelen van de verzoekende partij zijn gesitueerd is blijkens de toelichtingsnota voor 92% ingevuld. Blijkens de kaart op p. 29/71 van de toelichtingsnota zijn de terreinen achter en naast de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij ingenomen door bedrijven. De bestemming industriegebied volgens het gewestplan wordt in het PRUP voor deze terreinen herbevestigd als gemengde regionale bedrijvenzone.

De woonzone waarmee de verzoekende partij haar percelen vergelijkt, betreft een woonzone (deels met landelijk karakter) die onder gelding van het gewestplan van het aanwezige industriegebied en de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's afgescheiden was door een tussenliggend agrarisch gebied. Het bestreden PRUP herbestemt dit agrarisch gebied deels tot

gemengd regionaal of lokaal bedrijventerrein en deels tot gemengd open ruimte gebied. Er wordt daarom in een buffering naar de woonzone voorzien.

37. Verder moet worden vastgesteld dat de in randnummer 22 aangehaalde specifieke voorschriften die gelden voor de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij niet toepasselijk zijn op de woonzone waarmee de verzoekende partij haar percelen vergelijkt.

38. Gelet op deze omstandigheden, slaagt de verzoekende partij er niet in concreet aan te tonen dat deze woonzone in rechte en in feite vergelijkbaar is met haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen. Evenmin wordt in dit verband een schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel of van de motiveringsplicht aangetoond.

39. Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

40. De verzoekende partij leidt een vierde middel af uit de schending van de materiële motiveringsverplichting, alsook uit de schending van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij haalt aan dat haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen zich in een “uiterst beperkte wooncluster” bevinden. Volgens de verzoekende partij is het zeer duidelijk dat er vijf clusters afgebakend zijn, omdat de plannende overheid ervan uit is gegaan dat zich op deze plaatsen nog een bestaande woonbestemming bevindt. Dit blijkt uit de toelichtingsnota, en meer bepaald uit de bespreking van de resultaten van de MER.

Het kan niet ontkend worden dat de verwerende partij weet en er zelf van overtuigd is dat de woongebieden hinder zullen ondervinden van het omliggende regionaal bedrijventerrein en de nabij gelegen drukke gewestweg. Wat de woonclusters betreft, lijkt de enige verantwoording hiervoor te zijn dat deze clusters bestaan en reeds hinder ondervinden, die ingevolge de herbestemming niet toeneemt.

De verzoekende partij herneemt haar kritiek die werd geuit in de eerste twee middelen en merkt op dat ook potentiële bewoners van woningen op haar percelen hinder zullen ondervinden. Deze wordt in het PRUP verantwoord als zijnde bestaande hinder, wat inhoudelijk onjuist is, nu er zich vandaag geen bewoning voordoet op deze site. Dit leidt tot de conclusie dat zonder enige inhoudelijke verantwoording nieuwe bewoning wordt voorzien op een site die zich hiertoe niet leent, omdat de aanpalende bestemming hinderlijk is. Zulks is kennelijk onredelijk. Bovendien blijkt deze beslissing materieel op geen enkele wijze gemotiveerd te zijn.

41. In de memorie van wederantwoord verduidelijkt de verzoekende partij dat het vierde middel geenszins betrekking heeft op de onredelijkheid van de herbestemming op zich, doch wel op het ontbreken van een verantwoording daartoe, voornamelijk wat het gebrek aan maatregelen zoals buffering betreft.

42. In de laatste memorie benadrukt de verzoekende partij nogmaals dat in het PRUP wel degelijk wordt overwogen dat het bedrijventerrein hinder zal veroorzaken naar de woonomgeving toe. Dit is de reden waarom in een buffer wordt voorzien. Tegelijk wordt ten aanzien van de woonclusters die in het plangebied gelegen zijn geen buffer voorzien, hoewel mag aangenomen worden dat de bedrijvigheid een zelfde soort hinder zal veroorzaken. Bovendien wordt de woonbestemming in de clusters bevestigd, zodat op plaatsen waar zich vandaag geen woonbestemming meer voordoet, in de toekomst opnieuw woonbestemming kan worden gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zullen ook geluidshinder

ondervinden. De loutere vaststelling dat de woningen bestaan, vormt dan ook geen reden om geen buffer te voorzien in deze clusters.

Beoordeling

43. De verzoekende partij herneemt in het vierde middel kritiek die zij ook reeds heeft ontwikkeld in de voorgaande middelen, middelen waarnaar zij overigens in de uiteenzetting van het vierde middel uitdrukkelijk verwijst.

In zoverre wordt, ter beantwoording, verwezen naar de hiervoor gedane beoordeling van de eerste drie middelen.

44. Uit het feit dat de plannende overheid er voor geopteerd heeft de bestaande woongebieden te behouden, kan niet zonder meer besloten worden dat de bestaande toestand van bewoning essentieel geweest is bij de beoordeling van de gewenste ruimtelijke structuur.

45. Uit de MER-screening blijkt, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, niet dat het bedrijventerrein onaanvaardbare hinder teweeg kan brengen voor haar in gewestplanwoongebied gelegen terreinen.

Zoals reeds uiteengezet bij de bespreking van het tweede middel, blijkt uit de toelichtingsnota dat rekening is gehouden met de omliggende (en behouden) woonzones, onder meer door de keuze om milieubelastende bedrijven uit te sluiten binnen de bedrijvenzones. Er is sprake van een “gebied met een sterke verweving van verschillende types bedrijfsactiviteiten met verspreid liggende woningen en concentraties van winkels”. (randnummer 30) Het weze herhaald dat de maatregelen en aandachtspunten vanuit de milieueffectrapportage dan ook in het licht van deze vaststellingen moeten bekeken worden. Zoals hiervoor reeds vastgesteld, verklaart de feitelijke constellatie waarom een buffer wordt voorzien ter hoogte van de uitbreidingszone en ten aanzien van de achterliggende woongebieden (met landelijk karakter).

Tot slot is hiervoor reeds gebleken dat de plannende overheid bijzondere aandacht heeft besteed aan de in gewestplanwoongebied gelegen terreinen van de verzoekende partij als één van de vijf zones waarvoor de in randnummer 22 aangehaalde specifieke voorschriften gelden.

46. De verzoekende partij slaagt er niet de aangevoerde schendingen aannemelijk te maken.

47. Het vierde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 300 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negenentwintig mei 2018, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust