

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

X KAMER

A R R E S T

**nr. 259.866 van 27 mei 2024
in de zaak A. 238.351/X-18.334**

In zake : 1. de BVBA E.B.
 2. M.E.
 3. de NV E.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Joris Claes
 kantoor houdend te 2000 Antwerpen
 Graaf van Hoornestraat 51
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Stijn Verbist
 kantoor houdend te 3550 Heusden-Zolder
 Pastoor Paquaylaan 184

tegen :

1. de GEMEENTE ZAVENTEM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim Rasschaert
 kantoor houdend te 9620 Zottegem
 Gentse Steenweg 323
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 februari 2023, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zaventem
van 27 juni 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
‘Bedrijventerrein Zaventem-Zuid’ definitief wordt vastgesteld.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.
De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 januari 2024.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris Claes, die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Ruben Merckx, die *loco* advocaat Wim Rasschaert verschijnt voor de eerste verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste 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.

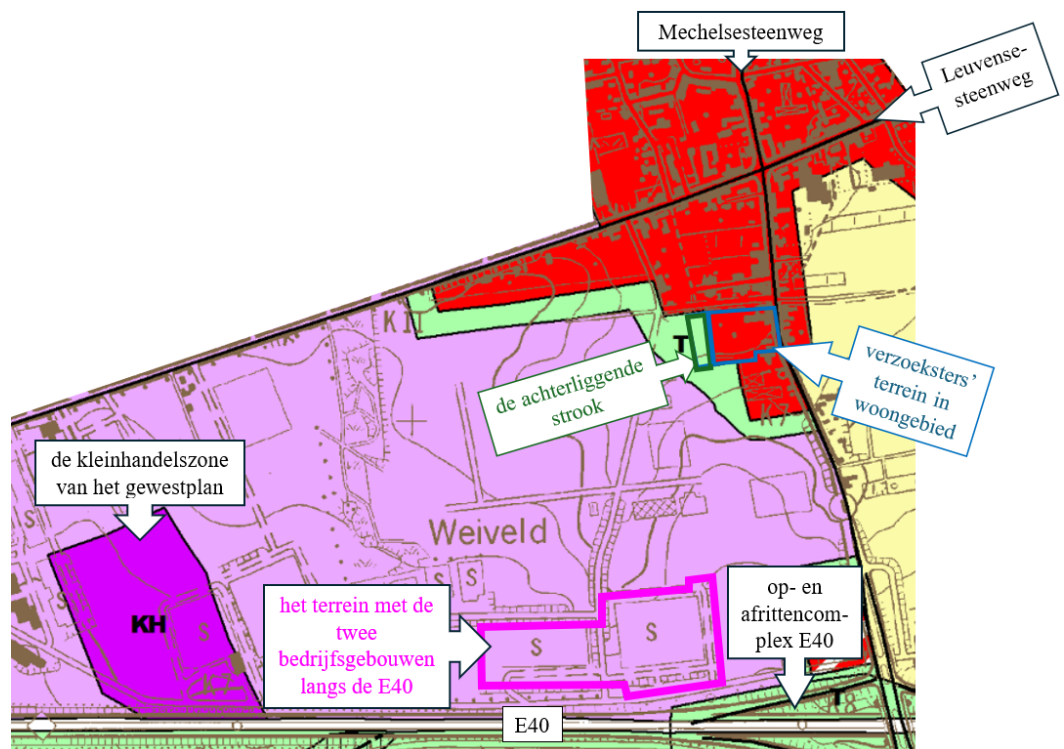
III. Feiten

3.1. Het centrumgebied van Nossegem – dit is een deelgemeente van de gemeente Zaventem – situeert zich op de kruising van de Leuvensesteenweg en de Mechelsesteenweg. Verzoeksters zijn eigenaar van een terrein in de zuidelijke rand van dit centrumgebied dat krachtens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen is in

woongebied (hierna: verzoeksters' terrein in woongebied). Ten westen paalt aan dit terrein een strook waarvan de eerste verzoekende partij eigenaar is en die gelegen is in een groen ingekleurde bufferzone van hetzelfde gewestplan (hierna: de achterliggende strook). In de andere windrichtingen is verzoeksters' terrein in woongebied omringd door in hetzelfde gebied gelegen woonpercelen. Op dit terrein baat de derde verzoekende partij een handelszaak voor tuindecoratie uit.

Ten zuidwesten van de bufferzone toont het gewestplan een uitgestrekte zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (hierna: de kmo-zone van het gewestplan). Ten zuiden van de kmo-zone van het gewestplan, op ongeveer een kilometer van de voornoemde kruising, loopt de autosnelweg E40. Langs de E40 is binnen de laatstgenoemde zone door het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2000 'houdende definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse' een regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van kleinhandelsactiviteiten gecreëerd (hierna: de kleinhandelszone van het gewestplan). Eveneens langs de E40 ligt, vlak bij het op- en afrittencomplex van deze autosnelweg, binnen de kmo-zone van het gewestplan een terrein met twee bedrijfsgebouwen (hierna: het terrein met de twee bedrijfsgebouwen langs de E40).

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit het gewestplan waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



3.2.1. Het bij besluit van de Vlaamse regering van 30 mei 2008 vastgestelde gewestelijk RUP ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein Weiveld noord-oost’ (hierna: het GRUP uit 2008) bestemt het gedeelte van de kmo-zone van het gewestplan ten noorden van het terrein met de twee bedrijfsgebouwen langs de E40 en ten oosten van de kleinhandelszone van het gewestplan tot ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ waarin kleinhandel verboden is.

3.2.2. Het GRUP uit 2008 bestemt de achterliggende strook tot ‘buffergroen’ en de voorschriften leggen op dat ze “volledig [wordt] beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen”.

3.3. Het bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2011 vastgestelde gewestelijk RUP ‘afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden’ (hierna: het GRUP uit 2011) bestemt het terrein met de twee bedrijfsgebouwen langs de E40 tot “Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”, met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel.

Op het bij het GRUP uit 2011 horende grafisch plan is een symbolische pijl aangebracht die een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorziet op de Mechelsesteenweg, ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E40.

4. Op 1 september 2020 wordt de startnota goedgekeurd voor een nieuw gemeentelijk RUP 'Bedrijventerrein Zaventem-Zuid' dat er toe strekt de voor het bestaande bedrijventerrein geldende voorschriften te verfijnen.

De startnota wordt ter inzage gelegd van 7 september 2020 tot 6 november 2020. Het participatiemoment wordt georganiseerd op 10 september 2020.

5. Er wordt vervolgens een nota opgemaakt over de mogelijke negatieve milieueffecten van het voorontwerp van gemeentelijk RUP (hierna: de screeningsnota).

Op 18 januari 2022 beslist het "team Milieueffectrapportage" van het departement Omgeving van het Vlaamse Gewest (hierna: het team Mer) op basis van de screeningsnota, dat er geen plan-milieueffectrapport (hierna: plan-MER) moet worden opgesteld.

6. Op 11 februari 2022 besluit de Vlaamse regering tot het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van het GRUP uit 2008 en het GRUP uit 2011.

7.1. Op 21 februari 2022 stelt de gemeenteraad van de gemeente Zaventem het ontwerp van gemeentelijk RUP 'Bedrijventerrein Zaventem-Zuid' voorlopig vast.

7.2. Verzoeksters' terrein in woongebied ligt buiten het plangebied. Het ontwerp van gemeentelijk RUP herneemt meerdere onderdelen van het gewestplan, het GRUP uit 2008 en het GRUP uit 2011, waaronder:

- de inkleuring als groenbuffer van de achterliggende strook;

- de kleinhandelsbestemming van de kleinhandelszone van het gewestplan en van het terrein met de twee bedrijfsgebouwen langs de E40 en
- de symbolische aanduiding van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Mechelsesteenweg, ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E40.

8. Van 1 maart 2022 tot 1 mei 2022 wordt over het ontwerp van gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek gehouden. Er worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder een door verzoeksters.

9.1. Bij besluit van 27 juni 2022 stelt de gemeenteraad van de gemeente Zaventem het gemeentelijk RUP 'Bedrijventerrein Zaventem-Zuid' definitief vast. Dit is het bestreden besluit, waarvan melding wordt gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 9 december 2022.

9.2. Verzoeksters' bezwaarschrift wordt verworpen en in het definitief vastgestelde RUP worden geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van wat in randnummer 7.2 is vermeld.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit het definitief vastgestelde grafisch plan, waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



IV. Onderzoek van de middelen

A. Het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van de artikelen 1.1.4 en 2.2.5, § 1, eerste lid, 3° en tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), alsook uit de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

10.2. In het *eerste middelonderdeel* lichten verzoeksters toe dat krachtens artikel 1.1.4 VCRO de verschillende op het spel staande belangen daadwerkelijk en uitdrukkelijk naast elkaar moeten geplaatst worden en afgewogen, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit.

Te dezen blijkt het gebrek aan duurzame afweging in de eerste plaats op het vlak van de mobiliteit. Krachtens het RUP zal de ingang van het bedrijventerrein verschuiven van de Leuvensesteenweg naar de Mechelsesteenweg. Nochtans wordt een beperkte uitbreiding van de kleinhandelslocatie op verzoeksters' terrein in woongebied opeenvolgende keren geweigerd, omdat het project zogenaamd te veel mobiliteitsoverlast op de Mechelsesteenweg zou veroorzaken. Dat ook het GRUP uit 2011 reeds een ontsluiting voorzag op dezelfde locatie, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De ontsluiting van het GRUP uit 2011 werd immers tot nader order niet gerealiseerd. De motivering van de gemeente is verwarrend en inconsistent. De gemeente argumenteert dat er “verwacht kan worden” dat het bestreden gemeentelijk RUP een oplossing zou kunnen bieden voor de mobiliteitsproblematiek. Ze stelt dat dit RUP niet voor bijkomende hinder zal zorgen. Tegelijk echter erkent ze dat deze conclusie “als een leemte in de kennis” moet beschouwd worden. Verzoeksters stellen dat de gemeente bovendien ook faalt in de motivering van het parkeerbeleid. In de kleinhandelszones van het bestreden gemeentelijk RUP krijgt men immers gewoon de vrije keuze tussen boven- of ondergronds parkeren en er moeten minder parkeerplaatsen voorzien worden dan op verzoeksters' terrein in woongebied.

Verzoeksters vervolgen dat het gebrek aan duurzame afweging voorts ook blijkt op het vlak van de waterhuishouding, de groenbuffer en de groenvoorzieningen op de bedrijfspercelen. Zij hebben reeds op deze inconsistentie gewezen in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift: zoals ook inzake de mobiliteit, pretendeert het gemeentelijk RUP duurzame doelstellingen na te streven, maar laat het na om deze te vertalen in bindende bepalingen. Zo wordt geen verplichting opgelegd om wateropvang op eigen terrein te voorzien en wordt in de stedenbouwkundige voorschriften enkel in het algemeen gesteld dat verhardingen in de onbebouwde delen van het bedrijfsperceel tot een minimum dienen beperkt te worden, zonder hieraan duidelijke normen te koppelen. Verzoeksters hebben de pertinente opmerking gemaakt dat zij bij hun vergunningsaanvraag verplicht werden om een ondergrondse parking te voorzien, terwijl hun percelen nochtans lager liggen dan die van het bedrijventerrein in het bestreden gemeentelijk RUP. Dit zorgt voor een

ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.866 X-18.334-8/18

ongelijke behandeling: terwijl verzoeksters de wateroverlast van het bedrijventerrein moeten opvangen op hun terrein, moet het bedrijventerrein zelf niet voor zijn waterhuishouding instaan.

Wat de groenbuffer betreft, leggen de stedenbouwkundige voorschriften volgens verzoeksters nergens op dat de bestaande verhardingen en gebouwen systematisch zouden moeten verwijderd worden. Buiten wat sporadische groenaanleg is er dus geen enkele garantie dat de groenbufferzone daadwerkelijk zal gerealiseerd worden. Verzoeksters merken ook op dat de méér dan vijftien meter brede achterliggende strook integraal in de bufferzone wordt opgenomen, terwijl deze zone elders maar vijftien meter dient te bedragen. Verzoeksters vervolgen dat de groenvoorzieningen op de bedrijfspercelen in het bestreden gemeentelijk RUP slechts 20% van de totale bedrijfskavel moeten omvatten, waarbij dan nog 5% als halfverharding kan ingericht worden, bijvoorbeeld met grasdallen. De gemeente motiveert niet hoe dit lage percentage te rijmen valt met haar doelstellingen inzake een “duurzaam bedrijventerrein”, zoals verzoeksters ook in hun bezwaarschrift reeds geopperd hadden. Bovendien blijkt dat de gemeente voor de direct aanpalende percelen in woongebied in het kader van de gemeentelijke verordening kernversterking een groenindex van maar liefst 40% hanteert.

10.3. In het *tweede middelonderdeel* wijzen verzoeksters erop dat zij in het eerste middelonderdeel reeds hebben aangetoond dat inzake mobiliteit, waterhuishouding, groenvoorzieningen en de zone voor groenbuffer, de stedenbouwkundige voorschriften te vaag zijn, bijgevolg rechtsonzekerheid creëren en een te grote vrijheid laten aan de vergunningverlenende overheid. De voorschriften zijn een allegaartje van wat ideeën, die evenwel niet voldoende juridisch bindend zijn om een rechtszeker kader te creëren.

11. In hun memorie van wederantwoord stellen verzoeksters dat er wel degelijk sprake is van een ongelijke behandeling van vergelijkbare categorieën. Er kan niet betwist worden dat verzoeksters allemaal betrokken zijn bij de exploitatie van kleinhandel, en dat de gemeente hen in dit verband reeds

jarenlang met vergunningsweigeringen confronteerde, terwijl zij met het nieuw gemeentelijk RUP andere kleinhandel juist faciliteert.

Voorts benadrukken verzoeksters dat de gemeente zich niet mag verschuilen achter adviezen of MER-screenings. Het gemeentelijk RUP dient immers zelf het resultaat te zijn van een voldoende afweging en inventarisatie van de ruimtelijke behoeften van alle belanghebbenden.

12. In hun laatste memorie voeren verzoeksters aan dat de in het gewestelijk RUP voorziene bestemming als groenbuffer van de achterliggende strook onderuit gehaald wordt in het bestreden gemeentelijk RUP. Dit gemeentelijk RUP voorziet immers vooral wateropvang, hetgeen evident ten koste zal gaan van de groenbuffer. Wateropvang (zowel bovengronds als ondergronds) betekent immers onder- of bovengrondse constructies waar geen aanplanting van een groenscherm mogelijk is, terwijl een groenbuffer of groenscherm boomsoorten met wortelgestel in volle grond vereist.

Verder wijzen verzoeksters erop dat er reeds sinds decennia kleinhandel plaatsvindt op hun terrein in woongebied, zodat kleinhandel er een intrinsiek gegeven is. Dit intrinsieke gegeven is determinerend voor de schending van het gelijkheidsbeginsel.

Beoordeling

13. Artikel 1.1.4 VCRO luidt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Zoals de Raad van State in zijn arrest nr. 214.329 van 30 juni 2011 in herinnering heeft gebracht, blijkt uit de wetsgeschiedenis dat deze

bepaling het doel van het ruimtelijke-orderingsbeleid aangeeft, waarbij de duurzame ruimtelijke ordening centraal staat. Artikel 1.1.4 VCRO vereist dat de diverse in deze bepaling bedoelde behoeften en de daarmee gepaard gaande aanspraken op de ruimte evenwichtig tegen mekaar worden afgewogen en dat bij deze afweging rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De Raad van State oefent hierop een wettigheidstoets uit. Het komt aan een verzoekende partij die artikel 1.1.4 VCRO geschonden acht, toe om aan te tonen dat de gemaakte keuze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

14. In hun memorie van wederantwoord gaan verzoeksters eraan voorbij dat het geheel van het administratief dossier moet worden betrokken bij het beantwoorden van de vraag of de plannende overheid de voornoemde afweging wettig heeft uitgevoerd. Dat deze afweging juridisch correct is gebeurd, kan dus wel degelijk blijken uit een advies of een effectonderzoek waarop die overheid zich heeft gesteund.

15.1. In hun eerste middelonderdeel gaan verzoeksters er ten onrechte van uit dat de ontsluiting ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E40 in de plaats zal komen van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein langs de Leuvensesteenweg. Zoals uitdrukkelijk gesteld wordt in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP, is de eerstgenoemde ontsluiting slechts *bijkomend* van aard en wordt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein langs de Leuvensesteenweg behouden. Voorts kan worden aangenomen dat de bijkomende ontsluiting aan het op- en afrittencomplex van de E40 uit zijn aard tot een afname van het verkeer op de Mechelsesteenweg en de Leuvensteenweg leidt: verkeer van en naar de autosnelweg dat gebruik maakt van de bijkomende ontsluiting moet niet langer langs deze steenwegen rijden om de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein te bereiken. Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de door verzoeksters ingeroepen omstandigheid dat de reeds in het GRUP uit 2011 voorziene bijkomende ontsluiting nog niet is gerealiseerd.

Voorts wordt in het middelonderdeel een onjuiste voorstelling van de uitgevoerde mobiliteitseffectscreening gegeven. Weliswaar is in die

ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.866 X-18.334-11/18

screening erkend dat het effect van een verdichting binnen het bestaande bedrijventerrein moeilijk in te schatten is, maar daarbij is er op gewezen dat deze verdichting zich evengoed kan voordoen binnen de voorheen bestaande voorschriften van het GRUP uit 2008 en het GRUP uit 2011 en is benadrukt dat de onzekerheid in verband met de verdichting “een reden te meer [is] om maximaal in te zetten en werk te maken van de voorgestelde ingrepen voor voetgangers, fietsers en [openbaar vervoer]-gebruikers”. Anders dan in het middelonderdeel wordt voorgehouden, zijn deze mobiliteitsingrepen wel degelijk vertaald in de dwingende stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP, meer bepaald in de artikelen 4 en 7 met betrekking tot de voet- en fietswegen en de knooppunten voor het bundelen van overstapmogelijkheden tussen duurzame vervoersmogelijkheden.

15.2.1. Terecht stelt de eerste verwerende partij dat het eerste middelonderdeel er niet in slaagt met concrete en precieze gegevens de beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen. Er moet immers worden opgemerkt dat vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening verzoeksters’ terrein in woongebied zich in een wezenlijk andere situatie bevindt dan het terrein met de twee bedrijfsgebouwen langs de E40 en de kleinhandelszone van het gewestplan (hierna: de twee kleinhandelszones). Immers, niet alleen behoort verzoeksters’ terrein in woongebied tot het centrumgebied van Nossegem, het is bovendien nagenoeg volledig omringd door woonpercelen. De twee kleinhandelszones daarentegen behoren niet tot enige woonkern en zijn volledig omringd door bedrijfsterreinen en de E40. In het licht van deze wezenlijke verschillen maken verzoeksters niet aannemelijk dat het gelijkheidsbeginsel geschonden zou zijn door de omstandigheid dat er voor, enerzijds, de twee kleinhandelszones en, anderzijds, hun terrein in woongebied, verschillende parkeernormen en verschillende normen voor groenvoorzieningen gelden.

15.2.2. Wat de waterproblematiek betreft, gaan verzoeksters er ten onrechte aan voorbij dat in de verordenende voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP volgende verplichting wordt opgelegd:

“Het waterbergend vermogen van het gebied moet minstens behouden blijven.”

Met hun bedenkingen over de plaatselijke toestand en de in het verleden door de vergunningverlenende overheid in het woongebied opgelegde vergunningsvoorwaarden maken verzoeksters niet aannemelijk dat de plannende overheid de waterproblematiek onwettig zou hebben beoordeeld.

15.2.3. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP stellen voor de zone voor groenbuffer rondom het bedrijventerrein onder meer het volgende:

“De buffer voorziet in een continue strook van minstens 15 m breed met het oog op de visuele afscherming, landschappelijke inpassing en het creëren van afstand tussen de bedrijven en de aangrenzende zones. Hierin worden hoogstambomen voorzien vanaf maat 20.”

Dit voorschrift wordt als volgt toegelicht:

“Met maat 20 wordt bedoeld: een stamomtrek van 20 cm, gemeten op 1m hoogte, vanaf het wortelstel.”

Verzoeksters gaan eraan voorbij dat het hiervoor geciteerde voorschrift er wel degelijk toe verplicht om, binnen een minimaal vijftien meter brede strook, bestaande gebouwen en verhardingen te laten wijken voor hoogstambomen. Anders dan verzoeksters in hun laatste memorie laten uitschijnen, geldt deze verplichting om – desgevallend naast infrastructuur voor het integraal waterbeheer – hoogstambomen te behouden of aan te planten ook voor de achterliggende strook. Met hun algemene opmerking dat de breedte van de zone voor groenbuffer varieert maken verzoeksters geen schending van het gelijkheidsbeginsel aannemelijk. Het blijkt immers niet dat er voor die variatie geen afdoende verantwoording zou bestaan.

15.3. Verzoeksters kunnen er niet van overtuigen dat het bestreden gemeentelijk RUP de aangevoerde rechtsregels zou schenden.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

16. Het tweede middelonderdeel dient hetzelfde lot te ondergaan daar het uitgangspunt ervan de gegrondheid van het hiervoor verworpen eerste middelonderdeel is.

Bijgevolg dient het middel in zijn geheel te worden verworpen.

B. Het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

17.1. In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.2.3 van het decreet van 5 april 1995 ‘houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid’ (hierna: DABM), alsook de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

17.2. Verzoeksters lichten toe dat de loutere verwijzing naar de beperkte omvang van een RUP niet kan volstaan om te besluiten dat er sprake zou zijn van een “klein gebied op lokaal niveau”. Het enkele feit dat een RUP slechts betrekking heeft op een beperkt gedeelte van het gemeentelijk grondgebied, is aldus niet doorslaggevend om te besluiten tot een toepassing van de uitzonderingsclausule.

17.3. Dat er zich milieueffecten zullen voordoen volgt volgens verzoeksters uit de inconsequente handelswijze van de gemeente: aan de ene kant weigert ze vergunningen voor bestaande bedrijven aan de Mechelsesteenweg omdat de mobiliteitsoverlast anders te groot zou worden, aan de andere kant echter voorziet men een compleet nieuwe ontsluiting voor een bedrijventerrein aan diezelfde Mechelsesteenweg. Een en ander klemmt des te meer, nu in het eerste middel reeds is aangetoond dat de gemeente zelf erkent dat de positieve mobiliteitsverwachtingen louter op aannames gebaseerd zijn, en dus niet op hard onderbouwde realistische analyses.

18. In hun memorie van wederantwoord herhalen verzoeksters dat de gemeente stelt dat het gemeentelijk RUP niet voor bijkomende mobiliteitshinder zal zorgen, maar tegelijk erkent dat deze conclusie “als een

‘leemte in de kennis’” moet beschouwd worden. Alleen al deze vaststelling toont duidelijk aan dat de stelling dat er geen plan-MER vereist was, zeer kort door de bocht is.

Beoordeling

19. Met hun in randnummers 17.3 en 18 weergegeven argumentatie hernemen verzoeksters het eerste onderdeel van hun eerste middel. De hiervoor uiteengezette redenen tot verwerping van dit middelonderdeel dienen hier als herhaald te worden beschouwd.

20. Als voorwaarde om geen plan-MER te moeten opmaken legt artikel 4.2.3, § 3, DABM op dat het plan “het gebruik bepaalt van een klein gebied [...] of een kleine wijziging inhoudt”. Het volstaat dus dat wordt aangetoond dat het gemeentelijk RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied of dat dit plan een kleine wijziging inhoudt. Zoals in de beslissing van het team Mer gesteld wordt, is te dezen in de eerste plaats geoordeeld dat aan de kwestieuze voorwaarde wordt voldaan omdat het plan een kleine wijziging is ten opzichte van het gewestplan, het GRUP uit 2008 en het GRUP uit 2011. Nu verzoeksters niet tegenspreken dat het plan een kleine wijziging betreft, kan het middel niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Overigens moeten, zoals onder meer in herinnering is gebracht in ’s Raads arrest nr. 247.467 van 29 april 2020, de woorden “een klein gebied” in artikel 4.2.3 van het DABM wel degelijk begrepen worden als een zuiver kwantitatief criterium, en dient het meer bepaald te gaan om een gebied waarvan de omvang – in vergelijking met het grondgebied van de lokale bestuursinstantie – gering is.

21. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Het derde middel

Uiteenzetting van het middel

22.1. In het derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, alsook van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

22.2. Verzoeksters lichten toe dat de gemeente op disproportionele wijze ingrijpt in hun eigendomsrecht. De ontwikkeling van hun site wordt immers systematisch gehypothekeerd door aanhoudende vergunningsweigeringen voor verzoeksters' terrein in woongebied. Recent werd weliswaar eindelijk een vergunning verleend, maar dit neemt niet weg dat verzoeksters nog steeds benadeeld zijn op het vlak van parkeerplaatsen. Zoals in het eerste middel is aangevoerd, wordt verzoeksters' terrein in woongebied onderworpen aan stringenter parkeervoorschriften dan de percelen in het bestreden gemeentelijk RUP. Bovendien leiden de voorschriften van dit RUP voor de groenbufferzone ertoe dat de achterliggende strook volledig onbruikbaar wordt.

23. In hun memorie van wederantwoord stellen verzoeksters dat zij niet als zodanig betwisten dat er groenbuffers rond het bedrijventerrein voorzien worden, maar wel dat de achterliggende strook onbruikbaar wordt gemaakt.

Beoordeling

24. In zoverre verzoeksters het eerste middel herhalen wordt verwezen naar de verwerping van dit middel hiervoor, die hier als herhaald wordt beschouwd.

25. De kritiek op de vergunningsweigeringen voor verzoeksters' terrein in woongebied is niet relevant daar hij geen betrekking heeft op het bestreden besluit.

26. Voorts gaan verzoeksters eraan voorbij dat het bestreden gemeentelijk RUP ruimere gebruiksmogelijkheden biedt voor de achterliggende

strook dan het voorheen geldende GRUP uit 2008. Krachtens het GRUP uit 2008 dient deze strook immers volledig beplant te worden met struiken en bomen (randnr. 3.2.2), terwijl het bestreden gemeentelijk RUP – naast groenaanplantingen – ook de aanleg van infrastructuur voor het integraal waterbeheer mogelijk maakt.

27. Gelet op wat voorafgaat, overtuigen verzoeksters er niet van dat het bestreden gemeentelijk RUP een onaanvaardbare aantasting van hun eigendomsrecht zou impliceren of dat er anderszins een schending van de aangevoerde rechtsregels zou voorliggen.

28. Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 600 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de eerste verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zevenentwintig mei tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement