RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 58.935 van 28 maart 1996
in de zaak A. 62.433/VII-12.975.

In zake : 1. Carlos ANCKAERT,
2. Bernard MEYFROODT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat A.-M. DE DEKEN,
kantoor houdende te OUDENAARDE,
Gevaertsdreef 6

tegen :

1. de stad RONSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. CAMBIER,
kantoor houdende te BRUSSEL,
J.B. Meunierstraat 22,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. TAELMAN,
kantoor houdende te GENT,
Coupure 5.

tussenkomende partij :

de n.v. UTEXBEL,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY, E. EMPEREUR en J. BLANCKE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Carlos ANCKAERT en Bernard MEYFROODT op 21 februari 1995 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 17 oktober 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse waarbij aan de n.v. UTEXBEL de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een stapelplaats op gronden gelegen aan de Maghermanlaan te Ronse, bekend ten kadaster Sectie D, nrs. 715 s, 715 y 6 en 715 2;

Gelet op het arrest nr. 52.153 van 9 maart 1995 waarbij, eensdeels, de vordering tot het opleggen van voorlopige maatregelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid en, anderdeels, de vordering tot het opleggen van een dwangsom wordt verworpen;

Gelet op het arrest nr. 53.176 van 9 mei 1995 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gelet op het arrest nr. 54.026 van 26 juni 1995 waarbij de vordering tot opheffing van de schorsing die bevolen is bij arrest nr. 53.176 van 9 mei 1995 wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van de n.v. UTEXBEL;

Gelet op de beschikking van 26 september 1995 die de tussenkomst van de n.v. UTEXBEL toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 10 januari 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 februari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A.-M. DEKEN, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaten K. WAUTERS en M. DENYS die, loco Advocaat B. CAMBIER verschijnen voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat P. TAELMAN verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaten J. GHYSELS en P. COOREMAN, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat verzoekers, die in de onmiddellijke buurt wonen van het bouwterrein, een eerste middel afleiden uit de schending van het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, van de artikelen 5,1.0., en 6,1.2.3., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en, voor zoveel als nodig, van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw; dat zij o.m. stellen :

> "De bedoelde bouwpercelen zijn volgens het Gewestplan Oudenaarde gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of estetische waarde. Volgens art. 5.1.0 van het K.B. dd. 24 februari 77 zijn woongebieden bestemd voor navolgende activiteiten : wonen - handel - dienstverlening - ambacht en kleinbedrijf - groene ruimten - sociaal-culturele inrichtingen - openbare nutsvoorzieningen - toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven. Het bedrijf NV UTEXBEL is onbetwistbaar te beschouwen als een groot industrieel bedrijf. (...) Dat het immers een gigantisch textielbedrijf betreft bestaande uit een weverij met voorbewerkingen en een veredeling met stukververij in continue exploitatie (dag en nacht) met een totaal opgenomen electrisch vermogen van

122.289,7 kW (126.388,7 kW volgens de Provincie) alsmede 1.900.000 Kg grondstoffen voor textiel en afgewerkte produkten
13.000 Kg - oxyderende stoffen
35.000 Kg - schadelijke stoffen
200.000 Kg corrosieve en irriterende stoffen
grote hoeveelheden ontvlambare stoffen (5.000 kg hydrosulfiet, 400 lit.ethylacetaat, 60 lit.aceton, 300 lit. ethylalcohol, 330 lit. oleophobol S, 200 lit. white spirit, 200 lit.benzine, 125 lit. Olephobol PF, 1000 lit. hospatal, 1200 lit. isopropylalcohol, 200 lit.rongal
en de bovengrondse stockage van 100 miljoen Kg zware fuel en 50 miljoen Kg lichte fuel, 800 liter gassen (N2, Argon,Acetyleen). Dat de bouwaanvraag de bedoeling heeft om ter vervanging van twee bestaande (niet vergunde) loodsen een opslagloods voor afgewerkte produkten op te richten. De afmetingen van het te bouwen industriegebouw zijn : 84,55 m op 36 m en een hoogte van 11.10 m. (...) Het is onbetwistbaar dat dergelijke verbouwing (evenmin) wettelijk mogelijk is (op grond van art. 79) van de wet van 29 maart 1962. In ondergeschikte orde, indien de bouwaanvraag zou worden beschouwd als het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw dan is hieraan overeenkomstig art 79,45 §2 b) als voorwaarde verbonden dat de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu. Het is onbetwistbaar dat de bouwaanvraag volgens plan ’bouwen van een industrieel gebouw’ en volgens aanvraag ’oprichten stapelplaats’ NIET GEBEURT met het doel de kwaliteit van het leefmilieu te bevorderen";

Overwegende dat in haar memorie van antwoord de eerste verwerende partij in substantie antwoordt dat het vergunde gebouw geenszins gekwalificeerd kan worden als "een groot industrieel bedrijf", dat de vergunde constructie de uitbreiding is van een bestaande, regelmatig vergunde textielfabriek met een opslagplaats in de onmiddellijke nabijheid, dat in het gebied in de onmiddellijke nabijheid van de constructie verschillende gebouwen staan die niet voor wonen bestemd zijn, zoals de vestigingen van O.K., van Opel Willy en de Stedelijke Werkhuizen, dat het onzinnig zou zijn een opslagplaats af te zonderen van het produktiegebouw, dat reeds sedert

lang ter plaatse regelmatig vergund wordt geëxploiteerd, dat het gebouw geen hinderpaal vormt voor de verwezenlijking van de hoofdbestemming als woongebied; dat uit de aanleg van het gebied blijkt dat de woonzone met culturele, historische en/of esthetische waarde van Ronse reeds lang gekenmerkt wordt door een nauwe verwevenheid van de woon- en werkfunctie, dat op verschillende plaatsen de woonfunctie zelfs ontstaan is op initiatief van de reeds aanwezige bedrijven, dat "stellen dat de vestiging van de N.V. UTEXBEL in het gebied niet op haar plaats zou zijn, en dat het de wil zou geweest zijn van de opstellers van het gewestplan om alle bedrijven op termijn tot herlocalisatie te verplichten de waarheid geweld aandoet nu dergelijke denkwijze uitgaat van de totaal voorbijgestreefde planologische doctrine van le Corbusier, waarbij de absolute en radicale scheiding van functies als ideaalbeeld wordt vooropgesteld (, dat) dergelijke totale scheiding wat betreft de woonzones overigens evenmin wordt opgelegd door de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (, ... dat) het feit dat niet betwist wordt dat de vergunde constructie deel uitmaakt van een groter geheel dat reeds sedert lang vergund is in hetzelfde woongebied er eerder op wijst dat er geen sprake is van onverenigbaarheid met de bestemming";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie nog erop wijst dat uit de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, en meer bepaald de omschrijving van de toelaatbare functies in de woonzone zeker niet af te leiden valt dat een constructie als de vergunde in dergelijk gebied niet toelaatbaar zou zijn, dat de bestemmingsvoorschriften vervat in de gewestplannen moeten worden toegepast zoals deze in het koninklijk besluit van 28 december 1972 zijn omschreven, en niets meer, dat hieruit volgt dat, wanneer een bestemmingsvoorschrift een bepaalde constructie niet uitdrukkelijk en met zekerheid uitsluit

dit bouwwerk verenigbaar geacht moet worden met de bestemming van de zone, dat de eerste verwerende partij daaraan toevoegt dat bovendien abstractie gemaakt dient te worden van de al dan niet inpasbaarheid van de onderneming n.v. UTEXBEL zelf, dat enkel de loods, die bestemd is om afgewerkte produkten te stapelen, in het geding is, dat, gegeven de aanwezigheid van meerdere stedebouwkundig vergelijkbare constructies in de onmiddellijke nabijheid in hetzelfde woongebied, er geen sprake kan zijn van "onverenigbaarheid" van de ontworpen loods met de karakteristieken van het bestemmingsgebied;

Overwegende dat in haar memorie van antwoord de tweede verwerende partij antwoordt dat de vergunning een opslagruimte betreft die niet dienstig is voor de industriële bedrijvigheid; dat zij voorts verwijst naar de milieuvergunning, verleend bij ministerieel besluit van 12 december 1994 aan de n.v. UTEXBEL;

Overwegende dat in haar verzoekschrift tot tussenkomst de n.v. UTEXBEL in hoofdorde "de onwettigheidsexceptie van artikel 159 van de Grondwet (opwerpt) ten aanzien van het K.B. van 24 februari 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Oudenaarde, zodat geen schending kan aangevoerd worden van een onwettig besluit en er bijgevolg evenmin een schending bestaat van de inrichtingsregels die gelden in een welbepaalde bestemming die is vastgesteld in een onwettig besluit"; dat zij in dat verband stelt :

> "(...) bij de vaststelling van het gewestplan (werd) kennelijk geen rekening gehouden met de bestaande toestand, zoals voorgeschreven in artikel 12 van de stedebouwwet.
> Uit de gegevens waarover de tot tussenkomst verzoekende partij beschikt, blijkt immers dat de weergave op de bestemmingskaart van het gewestplan van de gebouwen die reeds bestonden op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan Oudenaarde op 24 februari 1977, niet overeenstemt met de werkelijkheid. Met andere woorden, de gebouwen zijn niet in hun volledige omvang weergegeven.

(...)
De productieruimten dateren van respectievelijk 1964 en 1970 en het kantoorgebouw van 1971.
Het ontwerp-gewestplan dateert van 5 maart 1974 en het gewestplan zelf dateert van 24 februari 1977.
Al hetgeen nà het gewestplan werd opgetrokken zijn magazijnen en opslagruimten. Deze werden respectievelijk opgetrokken in 1982, 1988 en 1989!
(...)
Teneinde elke discussie hierover uit te sluiten, vraagt de tot tussenkomst verzoekende partij uitdrukkelijk dat het Auditoraat de orthofotoplannen en de kaarten en/of gegevens over de bestaande juridische toestand van het gewestplan Oudenaarde opvraagt. De vergelijking tussen het orthofotoplan, dat met de bestemmingskaart overeenstemt, en het plan met de bestaande juridische toestand zal uitsluitsel geven over de weergave van de bestaande toestand";

Overwegende dat in haar toelichtende memorie de tussenkomende partij betoogt dat, noch bij de vaststelling van het ontwerp-gewestplan op 5 maart 1974, noch bij de vaststelling van het gewestplan op 24 februari 1977 de bestaande toestand op een feitelijk correcte wijze is weergegeven, dat met name bij de inkleuring van het bestemmingsplan van het gewestplan nagelaten werd het bedrijf UTEXBEL op correcte wijze weer te geven, dat op deze kaart enkel de ruimtelijke weergave vermeld staat van het bedrijf met inbegrip van de gebouwen die reeds bestonden vóór 1940 en de gebouwen van het bedrijf CAMBIER, dat deze gebouwen overeenkomen met de nummers 1 (UTEXBEL) en 9 (CAMBIER) op de luchtfoto van 3 september 1995, dat op het ogenblik dat het ontwerp-gewestplan werd vastgesteld, namelijk 5 maart 1974, reeds waren opgericht :

"- het gebouw nr. 2 op voormelde luchtfoto, zijnde de weverij, die toen reeds geherlocaliseerd werd, komende van de Fabrieksstraat en in 1964 opgericht,
- het gebouw nr. 3 op voormelde luchtfoto, zijnde de stukververij, die toen eveneens reeds geherlocaliseerd werd, komende van de Spinsterstraat en in 1970 opgericht,
- het gebouw nr. 4 op voormelde luchtfoto, zijnde het administratief gebouw, opgericht in 1971",

dat de gebouwen "nrs. 2, 3 en 4" niet aangegeven zijn op het bestemmingsplan van het gewestplan Oudenaarde, dat de ruimtelijke weerslag van deze kennelijk onjuiste weergave van de omvang van het bedrijf bij de vaststelling van het gewestplan nog duidelijker wordt wanneer voormeld bestemmingsplan vergeleken wordt met het uittreksel uit het kadasterplan, met de weergave van de gebouwen van het bedrijf UTEXBEL anno 1994, en met het orthofotoplan met de weergave van de gebouwen UTEXBEL anno 1990, dat uit voormelde stukken met zekerheid blijkt dat de huidige omvang van het bedrijf, wat productieruimte en administratief centrum betreft, reeds bestond ten tijde van de vaststelling van het gewestplan op 24 februari 1977 en zelfs ten tijde van de vaststelling van het ontwerp-gewestplan op 5 maart 1974, "terwijl nochtans deze ruimtelijke omvang niet vermeld was", noch op het ontwerp-gewestplan, noch op het gewestplan; dat de tussenkomende partij voorts stelt dat overeenkomstig artikel 12 van de wet van 29 maart 1962 het ontwerp-gewestplan nochtans de bestaande toestand dient aan te geven, dat, indien de bestaande toestand onjuist werd weergegeven, het openbaar onderzoek en de adviesprocedure op een onjuiste basis geschiedde en alleszins niet vaststaat dat de bevoegde overheid, mocht zij over de juiste informatie inzake de bestaande toestand hebben beschikt, eenzelfde bestemming zou hebben vastgesteld; dat de tussenkomende partij stelt dat "de originele orthofotoplannen, die deel uitmaken van het ontwerp-gewestplan en van het gewestplan Oudenaarde zullen doen blijken dat er voor de opmaak van het betrokken gewestplan gebruik werd gemaakt van kompleet verouderde orthofotoplannen, die in elk geval moeten dateren van vóór 1964, nu het gebouw ’nr.2’, opgericht in 1964, niet vermeld is op het toepasselijk bestemmingskaartblad van het gewestplan Oudenaarde"; dat de tussenkomende partij haar betoog ter ondersteuning van de exceptie van onwettigheid besluit met de opmerking dat, aangezien het gewestplan Oudenaarde niet op

regelmatige wijze is tot stand gekomen, logischerwijze geen rekening gehouden kan worden met het thans opgeheven artikel 22 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat destijds het lot regelde van wat thans de zonevreemde bedrijven wordt genoemd en krachtens hetwelk dergelijke bedrijven nog verder mochten exploiteren tot afloop van de vergunningsduur en behoudens verlenging gedurende een periode van maximaal tien jaar;

Overwegende dat in de laatste memorie de tussenkomende partij nog stelt wat volgt :

"Het onderzoek naar de aanduiding van de bestaande toestand in het gewestplan Oudenaarde werd uitgevoerd op het Hoofdbestuur Stedebouw, teneinde zowel de orthofotoplannen, de kaarten met de bestaande en juridische toestand als de gewestplannen op schaal 1/10.000 te kunnen raadplegen die op het gemeentehuis te Ronse niet ter inzage lagen.

Bij dit onderzoek, waarvan in bijlage het uitgebreid verslag gevoegd wordt, zijn volgende stukken naar voren gekomen :

- De kaart met de bestaande en juridische toestand betreft een grafische weergave van de toestand ter plaatse anno 1961. De bestaande toestand dient derhalve afgeleid te worden uit topografische kaarten die, volgens de verklaring op de kaarten zelf, werden opgemaakt op basis van luchtopnamen uit 1959 en verdere opmeting en aerofotogrammetrie in 1960-1961.

Derhalve geeft de kaart met de bestaande toestand een volledig verouderd beeld weer en wordt meer bepaald het bedrijf van tussenkomende partij 4 maal kleiner weergegeven dan het in werkelijkheid was bij de totstandkoming van het gewestplan.

De kaart bevat verder geen enkele aanduiding van de afgeleverde bouw en exploitatievergunningen van tussenkomende partij.

- Het orthofotoplan, gevoegd bij het gewestplan betreft een opname van het jaar 1971.

Verder zal echter uit de vaststellingen van landmeter DE LANNOY blijken dat het orthofotoplan nog een zwart-wit opname betreft en wegens een aantal onduidelijkheden niet zijn corrigerende functie ten aanzien van de kaart van 1961 heeft kunnen vervullen.

- De bestemmingskaart van het gewestplan tenslotte toont het bedrijf, zoals het - verkeerdelijk - afgebeeld stond op de kaart met de bestaande toestand uit

1961, dit wil zeggen 4 maal kleiner dan het bedrijf in werkelijkheid was.

De weergave op het gewestplan zelf toont derhalve aan dat de betrokken overheden zich hebben laten misleiden omtrent de werkelijk bestaande toestand en zich meer bepaald gebaseerd hebben op de oude kaart van 1961 en de toestand weergegeven op het orthofotoplan niet juist hebben ingeschat.

- Bij het gewestplan zijn geen verdere kaarten of plannen gevoegd met een tot in 1974 of 1977 geactualiseerde bestaande toestand of met de aanduiding van de juridische toestand.

(...)

Over de moeilijke leesbaarheid van het orthofotoplan schrijft landmeter DE LANNOY het volgende p. 2 van zijn verslag :

'De orthofotoplannen hebben deze rol in casu evenwel niet kunnen vervullen om volgende redenen :

- de foto zijn zwart-wit opnamen waardoor de verschillen tussen bebouwd-onbebouwd-braakliggend zeer moeilijk te onderscheiden zijn,
- een vergelijking en het vaststellen van verschillen tussen een toestand weergeven op een tekening (kartografische kaart) en een foto (orthofotoplan) is zeer moeilijk zoniet onmogelijk om reden van de zeer verschillende wijze van weergave. Zelfs bij ongewijzigde toestand in bepaald gebied verkrijgt de waarnemer toch een verschillend beeld tussen de tekening en de foto.
- het onderscheid tussen de verschillende functies van gebouwen zoals woonhuizen, bedrijfsgebouwen, scholen, gemeenschapsvoorzieningen enz... zijn helemaal niet waarneembaar. Dit is gedeeltelijk wel het geval op een topografische kaart waar, door het gebruik van verschillende voorstellingswijzen, een tekening 'verlucht' wordt en dus beter leesbaar is. (zie legende bijlage 1)

Zo kan bij nazicht van het orthofotoplan (kaartblad 29d8), waarbinnen het bedrijfsterrein van N.V. UTEXBEL is gesitueerd, eigenlijk niet vastgesteld dat bijkomende bedrijfsgebouwen werden opgericht ten opzichte van de toestand op de topografische kaart (bouwvergunningen dd. 03/06/1969 en 17/03/1970). De dakvorm (plat dak) en de materiaalkeuze (roofing) geven op de foto dezelfde lichtgrijze vlek dan een perceel braakliggend terrein of een perceel land. (zie bijlage 2)

De kennis en de beoordeling van de feitelijke toestand op basis van de orthofotoplannen is bijgevolg zeer beperkt, zelfs misleidend en kan dus niet als aanvulling van de kaarten met bestaande en juridische toestand worden beschouwd'.

Ook de besprekingen binnen het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse over het ontwerpgewestplan tonen aan dat de gemeente, als

adviserende overheid, is uitgegaan van een verkeerde feitelijke toestand.

Tussenkomende partij verwijst naar een document dat zij verkregen heeft op de technische dienst van de stad Ronse en waarin opmerkingen geformuleerd worden over de bestemming in het ontwerpgewestplan. Bij deze opmerkingen hoort een kaart, waarop de plaatsen waarover deze opmerkingen handelen, aangeduid worden. Het betreft hier een copie van de kaart met de bestaande toestand uit 1961, waarop het bedrijf derhalve in zeer beperkte vorm te zien is.

(...)

Bijgevolg waren de betrokken overheden duidelijk niet correct en volledig ingelicht over het feit dat het bedrijf van tussenkomende partij in feite vier maal zo groot was als aangeduid.

In ieder geval bestond er een tegenstrijdigheid tussen de aanduiding van de feitelijke toestand op de kaart met de bestaande toestand uit 1961 en het orthofotoplan van 1971, zodat, voor een correcte voorlichting van de overheden die in de vaststellingsprocedure tussenkomen, de grafische voorstelling alleen niet volstond. Overeenkomstig voormelde rechtspraak had op een andere wijze moeten aangeduid worden wat de werkelijke feitelijke toestand was, nl. door de vermelding van de bouw- en exploitatievergunningen die aan het bestaande bedrijf waren verleend, of door aanpassing van de topografische kaart van 1961.

Dit is niet gebeurd.

(Het) arrest (nr. 25.438 van 6 juni 1985 inzake DE WISPELAERE) geeft bovendien aan dat de bestaande toestand moet worden aangeduid, zoals die bestond 'op het tijdstip dat het ontwerp van bestemmingsplan wordt opgemaakt'.

Het ontwerp van bestemmingsplan dateert in casu van 5 maart 1974, zodat zelfs het onduidelijke orthofotoplan (1971) verouderd is en zeker de kaart met de bestaande toestand zelf (1961).

(...)

Daar het gewestplan is opgemaakt in februari 1977, dient de bestaande toestand van het jaar 1977 weergegeven te zijn en zijn het orthofotoplan en de kaart met de bestaande toestand respectievelijk 6 en 16 jaar te oud.

Dit gebrek aan actualisering van de kaarten met de bestaande toestand, is op zich reeds voldoende om de schending van artikel 12 van de Stedebouwwet vast te stellen.

(...)

Uit (het) hierboven geciteerde (arrest) volgt alleszins dat de bestaande toestand ook de rechtstoestand omvat en dat derhalve alle bestuurlijke beslissingen, waaronder de afgeleverde bouwvergunningen, moeten weergegeven worden. Mutatis mutandis dienen ook de afgeleverde exploitatievergunningen te worden vermeld, zodat een juist inzicht kan verworven worden over de activiteiten ter plaatse.

In casu is geen van beide gebeurd.

Voormelde rechtspraak herhaalt bovendien dat 'de uitgevoerde bouwwerken' moeten aangeduid worden. In casu voldoet de kaart met de bestaande toestand uit 1961 niet aan deze voorwaarde en is het orthofotoplan uit 1971 totaal onduidelijk, dermate dat de overheid er bij de vaststelling van het gewestplan geen rekening mee heeft gehouden en op het bestemmingsplan de achterhaalde feiten weergeeft.

(...)

De hierboven aangetoonde kennelijk onvolledige en dus onjuiste vermelding van de bestaande feitelijke en juridische toestand heeft derhalve voor gevolg dat het gewestplan Oudenaarde voor wat betreft de eigendom van tussenkomende partij, onwettig is, want strijdig met artikel 12, eerste lid, 1° van de stedebouwwet en aangetast is door machtsoverschrijding.

De onvolledigheid bestaat uit volgende elementen :

- de kaart met de bestaande toestand dateert van 1961, het orthofotoplan van 1971,
- op geen van beide kaarten is de juridische toestand aangeduid, zijnde de bouw- en exploitatievergunningen die voor het bedrijf werden afgeleverd,
- de feitelijke toestand is onvolledig en foutief weergegeven op de kaart met de bestaande toestand en op het gewestplan zelf, nl. veel kleiner dan in werkelijkheid,
- de feitelijke toestand is op het orthofotoplan te onduidelijk weergegeven zodat dit orthofotoplan zijn corrigerende functie niet heeft kunnen uitoefenen, zoals blijkt uit de foutieve aanduiding van de toestand op het bestemmingsplan.

De exceptie van onwettigheid van het gewestplan is derhalve gegrond";

Overwegende dat in haar laatste memorie de tussenkomende partij een tweede reden opgeeft om het gewestplan Oudenaarde onwettig te noemen, te weten dat de Koning, bij de definitieve vaststelling van het gewestplan zonder motivering is afgeweken van het advies van de Regionale Commissie van Advies en dat voor deze handelswijze geen steun gevonden kan worden in de resultaten van het openbaar onderzoek of de

raadplegingen van de betrokken besturen; dat de tussenkomende partij in dat verband stelt dat de Koning in het definitief gewestplan heeft beslist de bestemming tot woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde niet te beperken tot het gebied voorgesteld in het ontwerp-gewestplan, doch te vervijfvoudigen waardoor het bedrijf van de tussenkomende partij getroffen wordt, dat deze bestemmingswijziging ten aanzien van het ontwerp-gewestplan geen steun kan vinden in de resultaten van het openbaar onderzoek of in de adviezen van de betrokken overheden, nu in geen enkele opmerking of in geen enkel bezwaar de vergroting van het woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde werd voorgesteld, wel integendeel; dat de tussenkomende partij daaraan toevoegt dat de Regionale Commissie van Advies voor de streek Oost-Vlaanderen voorgesteld had om het woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde te behouden zoals voorgesteld in het ontwerpplan, dat de Koning zijn beslissing om af te wijken van het advies van de regionale commissie en het woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde te vergroten, derhalve uitdrukkelijk diende te motiveren, dat in het besluit tot vaststelling van het gewestplan Oudenaarde geen enkele verwijzing, laat staan motivering, is te vinden voor de afwijking van het advies van de regionale commissie met betrekking tot het vergroten van het woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde; dat in haar laatste memorie de tussenkomende partij nog aanstipt dat voor haar alleszins geen verplichting bestond tot het indienen van een bezwaarschrift tegen de bestemming woongebied van het ontwerp-gewestplan, vooreerst, omdat in het ontwerp-gewestplan haar bedrijf nog niet opgenomen was in het woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde, maar in het gewone woongebied, voorts omdat het de zaak is van de administratieve overheid, tenslotte omdat op grond van de toen geldende voorschriften en opvattingen het niet meer dan normaal was dat bestaande

bedrijven, die in het woongebied opgenomen werden, hun uitbreidingsmogelijkheid zouden behouden, dat in de officiële toelichting bij het voorontwerp van gewestplan van het Ministerie van Openbare Werken staat te lezen dat "het nooit de bedoeling is geweest om nu alle industrieën te verplichten zich te verplaatsen naar de aangeduide industriezone (,dat) terplaatse gegroeide bedrijven vanzelfsprekend in de woonzone gevestigd mogen blijven en eventuele verdere uitbreiding slechts geweigerd zal worden wanneer de industrie als hinderlijk voor de woonzone kan worden beschouwd (lawaai, water- en luchtvervuiling, trillingen, geuren, verkeer ...)", dat in dezelfde zin in de bijzondere voorschriften van het ontwerp-gewestplan Oudenaarde is bepaald in artikel 2 dat "bestaande kleine en middelgrote ondernemingen waarvan de lokalisatie niet in overeenstemming is met de bestemming gegeven in het ontwerp-gewestplan ter plaatse kunnen uitbreiden indien dit niet hinderlijk is voor hun omgeving", dat ook het toenmalige artikel 21 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen de uitbreiding van zonevreemde bedrijven mogelijk maakte, dat in het advies van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen over het ontwerp-gewestplan overwegingen voorkomen die aantonen dat ook de betrokken besturen van oordeel waren dat bestaande zonevreemde bedrijven moesten kunnen worden uitgebouwd, dat aangezien het openbaar onderzoek over het ontwerp-gewestplan georganiseerd is op grond van voormelde toelichting en voorschriften, geen van de plaatselijke bedrijven, gelegen in de betrokken woonzone (een 30-tal) een bezwaarschrift heeft ingediend, daar het toen noch bij de tussenkomende partij, noch bij de omliggende bedrijven, noch bij de betrokken overheden als een probleem voorkwam dat bedrijven, gelegen in de woonzone, zouden uitbreiden;

Overwegende dat de eerste verwerende partij van haar kant in haar laatste memorie ook nog opwerpt dat de bestemming gegeven door het gewestplan, zowel voor de grondkleur woongebied, als voor de opdruk culturele, historische en/of esthetische waarde, buiten toepassing verklaard dient te worden, overeenkomstig artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, aangezien het gewestplan Oudenaarde, wat de gronden van de n.v. UTEXBEL betreft, klaarblijkelijk op onwettige wijze is tot stand gekomen; dat de eerste verwerende partij daaraan toevoegt dat de ingeroepen exceptie van openbare orde is en tot gevolg heeft dat het eerste middel van het annulatieberoep niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de tussenkomende partij in ondergeschikte orde doet gelden dat het vergunde bouwwerk niet alleen bestaanbaar is met het woongebied maar ook verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat zij in dat verband doet gelden "dat het bedrijf zich geherlocaliseerd heeft naar het toenmalig 'industriegebied' aan de rand van de stad en verenigbaar geacht werd met de aldaar aanwezige woningen van de randagglomeratie van de stad, die zelf gekenmerkt wordt door de historische verwevenheid van verschillende functies", dat ook rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf zelf van de tussenkomende partij, nu het ten deze gaat om een uitbreiding met een overdekte stapelplaats van een bestaand vergund bedrijf, dat de vergunning enkel een loods betreft, die niet gelegen is in de woonkern, die geen enkele productiefunctie heeft, die de eventuele bestaande hinder zelfs herleidt (zoals blijkt uit de redengeving van de milieuvergunning), en die zelfs los van de bestaande inrichting kan exploiteren, dat er derhalve geen intrinsiek storend karakter uitgaat van de loods en de omgeving van de loods geen bijzonder residentieel karakter heeft, wel integendeel, dat de veelheid van bedrijven die aldaar gevestigd zijn of waren eerder wijst op een verre van homogeen woongebied,

dat het woord "kleinbedrijf" waarvan sprake in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen niet noodzakelijk te begrijpen is in de betekenis van "gebouwd volume", dat het criterium dat in eerste instantie in aanmerking wordt genomen, het criterium is van de ongemakken voor de buurt; dat de tussenkomende partij de activiteit in de vergunde constructie beschrijft als volgt :

> "Het gebouw is bestemd voor opslag van rollen geverfde weefsels, waarop 100 tot 500 meter stof kan gewikkeld worden. Deze zullen gestapeld worden ofwel op paletten die dan in hoogterekken worden ingeschreven of afzonderlijke in individuele cellen, zodat ze individueel toegankelijk blijven. De weefsels ondergaan dus geen enkele bewerking, ze worden uitsluitend gestapeld. Het inbrengen en uithalen gebeurt met een heftruck-hoogstapelaar, geschikt om te rijden in smalle gangen. De geselecteerde rollen/paletten worden vóór de laadkade samengebracht en dan met een heftruck in de vrachtwagen ingeladen. Aangezien de laadhoogte van de vrachtwagen overeenstemt met de hoogte van de kade, kan dit zeer efficiënt gebeuren. Hierdoor zal de laadtijd voor één vrachtwagen kunnen beperkt worden van actueel, gezien het volledig manuele laden, 3 uur tot ongeveer 0,5 uur, hetgeen op zichzelf reeds een hinderverminderend effect heeft. Men verwacht dagelijks een 15-tal te laden vrachtwagens. Actueel komen hier nog een 20-tal vrachtwagens per dag bij, aangezien op de C. Snoecklaan de centralisatie moet gebeuren voor de dispatching naar de klanten, en dus rollen uit een drietal over de stad verspreide magazijnen moeten aangevoerd worden met lichtere vrachtwagens. Het vermijden van deze overbodige trafiek, en de versnelling van de laadtijden, zal uiteraard leiden tot een merkelijke vermindering van het verkeer. Dit magazijn zal kunnen gerund worden met een zeer beperkt aantal magazijniers (4-tal). Waar actueel - om de werklast te kunnen opvangen - wordt gewerkt van 7u tot 21u, zal dit in de nieuwe situatie volledig in de 'dagploeg' (8u-17u) kunnen opgevangen worden";

dat de tussenkomende partij daaraan toevoegt dat de Raad van State niet bevoegd is om de appreciatie van het bestuur terzake te sanctioneren, behoudens in geval van kennelijke appreciatiefout, hetgeen niet het geval is en

door de verzoekende partijen zelfs niet wordt aangevoerd, dat "voor zover de Raad vooralsnog van oordeel zou zijn dat er ten deze strijdigheid zou zijn van de voorgenomen werken met het betrokken bestemmingsgebied, (...), de vergunning minstens wettig gesteund is op de bepalingen van het Minidecreet, zoals laatst bepaald in het Decreet van 13 juli 1994 houdende wijziging van artikel 79 van de stedebouwwet", en dat er afwezigheid is van belang in hoofde van de verzoekende partijen, nu zij als verantwoordelijken van het buurtcomité aan de tussenkomende partij hebben voorgesteld zich te herlokaliseren binnen een termijn van tien jaar, waarmee zij te kennen hebben gegeven dat zij zich verzoend hebben met de bestaanbaarheid van de werken met het betrokken bestemmingsgebied;

Overwegende dat in hun memorie van wederantwoord verzoekers onder meer doen gelden :

> "(...)
> - Het standpunt van de eerste verwerende partij houdt in dat de notie kleinbedrijf gelijkgeschakeld dient te worden met grote industriële bedrijvigheid. Dergelijk standpunt is totaal onwettig daar het lijnrecht ingaat tegen art 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972.
> (...)
> Het is niet omdat NV UTEXBEL als oorsprong een kleine weverij was, dat zij gerechtigd is in dat woongebied op industriële schaal te gaan uitbreiden.
> (...)
> - In tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij voorhoudt heeft NV UTEXBEL zekerlijk NIET het wooncentrum van de Stad Ronse gesticht.
> Vrijwel alle woningen van de Zonnestraat en de Maghermanlaan zijn veel ouder dan het bedrijf NV UTEXBEL, hetwelk van omstreeks 1940 als oorspronkelijk kleine weverij aldaar werd ingeplant.
> - Het uitgangspunt van de tweede verwerende partij als zou de kwestige bouwaanvraag met als voorwerp het bouwen van een opslagplaats niet dienstig zijn voor industriële bedrijvigheid, gaat in tegen het bouwplan zelf, hetgeen zeer duidelijk vermeldt : 'UITBREIDING BOUWEN VAN EEN INDUSTRIEEL GEBOUW'.
> De bouwaanvraag heeft betrekking op een gebouw met een oppervlakte volgens plan van 84,55 meter lengte op 36 meter breedte, zijnde een oppervlakte van

3.044 m². (in de aanvraag tot stedebouwkundig attest betrof de oppervlakte 74 meter lengte op 32,50 meter breedte, zijnde een oppervlakte van 2.405 m²).

Het gebouw heeft bovendien een hoogte van 11,10 meter.

Een gebouw met dergelijke oppervlakte en dergelijk volume en bestemd als stapelplaats voor de tweede grootste industriële textielonderneming van België (zie TRENDS dd. 26 december 1994), kan niet worden beschouwd als een inrichting voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf.

Volgens de toelichting bij het K.B. van 28 december 1972 (B.S. van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, dient onder 'ambacht en kleinbedrijf' immers te worden bedoeld die handelingen die hetzij complementair zijn aan de woonfunctie, hetzij in een dagelijkse relatie staan tot de verbruikers.

In casu staat NV UTEXBEL IN GEEN ENKELE RELATIE MET DE VERBRUIKERS.

N.V. UTEXBEL VERKOOPT UITSLUITEND AAN ANDERE GIGANTISCHE INDUSTRIELE TEXTIELBEDRIJVEN, aan wie zij textielrollen van 300 tot 500 meter dient te leveren (zoals o.m. aan klant Levi Strauss) zoals zij zelf stelde in haar vordering tot intrekking dd. 19.05.95.

De loods heeft derhalve niets te zien met een kleinbedrijf, daar het volgens de uitleg van NV UTEXBEL zelf zal dienen om grote textielrollen van 300 tot 500 meter lengte te stockeren, uitsluitend bestemd voor industriële doeleinden, nl. voor levering aan andere gigantische industriële textielbedrijven.

Het kan derhalve niet redelijk worden betwist dat de opslagruimte wel degelijk dienstig is voor industriële bedrijvigheid !

(...)

Bij NV UTEXBEL betreft de loods in casu een oppervlakte van 84,55 m op 36 m, en een hoogte van 11,10 m, dat onmiddellijk aansluit bij een textielbedrijf van 4,5 ha (zijnde 45.000 m²) zoals vermeld in de milieuvergunning dd. 12.12.94.

(...)

Een industrieel bedrijf zoals NV UTEXBEL is niet te vergelijken met handelsvestingen als garages, winkels als Brantano, Quick en grootwarenhuizen als Aldi en G.B. e.a. welke laatste algeheel in het woongebied thuishoren, in tegenstelling met NV UTEXBEL, hetwelk enkel thuishoort in de industriezone zijnde de geëigende zone voor industriële bedrijven van die omvang";

Overwegende dat de n.v. UTEXBEL een textielbedrijf exploiteert aan de Cesar Snoecklaan te Ronse op een totale bedrijfsoppervlakte van ca. 4,5 ha; dat het bedrijf bestaat uit een weverij met voorbewerkingen en

een veredeling met stukververij; dat de bedrijfsterreinen door het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde zijn opgenomen in woongebied; dat dit woongebied in overdruk nader is aangewezen tot gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde; dat aan de n.v. UTEXBEL op 11 december 1964 voor een termijn verstrijkend op 10 december 1994 een exploitatievergunning werd verleend voor een machinale weverij; dat op 1 februari 1974 voor een termijn verstrijkend op 10 december 1994 een exploitatievergunning werd verleend voor een ververij; dat bij beslissing van 2 juni 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tot 1 januari 2011 de milieuvergunning werd verleend om een weverij en een stukververij met een totaal geïnstalleerd electrovermogen van ca. 4.750 kW te exploiteren en uit te breiden; dat, onder meer op beroep van eerste verzoeker, bij besluit van de minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Leefmilieu en Huisvesting van 12 december 1994 de door de bestendige deputatie verleende milieuvergunning werd gewijzigd met betrekking tot de lozing van afvalwaters en de geluidsemissie welke op uiterlijk 1 januari 1996 ter hoogte van de woningen gelegen langsheen de Maghermanlaan en de Zonnestraat nog maximum 35 dB (A), respektievelijk 40 dB (A) mag bedragen; dat vermeld ministerieel besluit overweegt "dat vanuit oogpunt van de stedebouwkundige en ruimtelijke aspecten gesteld kan worden dat de exploitatie van de inrichting die het voorwerp van de voormelde milieuvergunningsaanvraag uitmaakt, niet verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedebouwkundige voorschriften (...), dat in toepassing van artikel 45, § 6, van de stedebouwwet kan afgeweken worden van voormelde bestemmingsvoorschriften op voorwaarde dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, dat de voorgenomen uitbreiding met het magazijn in de totaliteit van de bedrijvigheid van ondergeschikt belang is en eerder van aard is de be-

staande hinder te verminderen gelet op de voorgestelde inplantingsplaats van het magazijn, de aanleg van een bufferzone en de invoering van ondermeer eenrichtingsverkeer voor in- en afvoertranport, dat de bouw van het geplande waterzuiveringsstation een milieutechnisch saneringswerk betreft, dat gelet op het feit dat het om een bestaande bedrijvigheid gaat en de impact van de uitbreiding op de totaliteit van de bedrijvigheid verwaarloosbaar is, gesteld kan worden dat de inrichting nog verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving"; dat, aanvankelijk, het bestuur ruimtelijke ordening volgend ongunstig advies had uitgebracht over de milieuvergunningsaanvraag :

> "De exploitatie van de weverij en stukververij geschiedt in bestaande gebouwen.
> Een bouwaanvraag voor het oprichten van een stapelplaats werd op 27 september 1994 ongunstig geadviseerd (zie advies in bijlage).
> De exploitatie van de inrichting stemt niet overeen met de bestemmingsvoorschriften die van toepassing zijn voor het gebied waarin de inrichting is gelegen. In toepassing van artikel 45, § 6 van de stedebouwwet kan bij het verlenen van een gunstig advies betreffende de milieuvergunning van deze voorschriften afgeweken worden op voorwaarde dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.
> Gelet op de grootschaligheid van de inrichting lijkt bij de voorgenomen uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van het gebied te zullen worden overschreden.
> De vraag kan worden gesteld of het wenselijk is thans op deze locatie nog belangrijke investeringen (nieuw magazijn en waterzuiveringsstation) te honoreren met een milieuvergunning, die de bedrijvigheid daardoor voor onbepaalde duur zullen bestendigen. Mijn bestuur is van oordeel dat een milieuvergunning voor beperkte duur met het oog op een herlocalisatie veeleer is aangewezen mits de hinder tot een voor de woonomgeving aanvaardbaar niveau kan worden beperkt";

dat dit standpunt nadien werd herzien als volgt :

"Het uitgebrachte ongunstig advies van 27 september 1994 voor de bouwaanvraag voor het oprichten van een stapelplaats was gebaseerd op onduidelijkheden in het dossier en een foutieve interpretatie omtrent de herbruik van een in overtreding opgerichte koepelloods.

Op 14 oktober 1994 werd door onze provinciale directie Oost-Vlaanderen dan ook het aanvankelijk uitgebrachte ongunstig advies gewijzigd in een gunstig advies.

Bij een plaatsbezoek is tevens nog gebleken dat de voorgestelde uitbreiding met het magazijn in de totaliteit van de bedrijvigheid van ondergeschikt belang is en eerder van aard is dat de bestaande hinder zal worden verminderd gelet op de voorgestelde inplantingsplaats van het magazijn en aanleg van een bufferzone en de invoering van ondermeer eenrichtingsverkeer voor in- en afvoertransport.

Tevens dient de bouw van het geplande waterzuiveringsstation aanzien als een milieutechnisch saneringswerk.

Mijn bestuur is bijgevolg van oordeel dat, gelet op het feit dat het om een sinds jaar en dag bestaande bedrijvigheid gaat en de impact van de uitbreiding op de totaliteit van de bedrijvigheid verwaarloosbaar is, kan gesteld worden dat de inrichting nog verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Derhalve wordt, hoewel de exploitatie van de inrichting niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften die van toepassing zijn voor het gebied waarin de inrichting is gelegen, over de inrichting een gunstig advies uitgebracht mits de hinder voor de woonomgeving tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt";

dat bij arrest nr. 54.031 van 27 juni 1995 op verzoek van Carlos ANCKAERT en Bernard MEYFROODT de schorsing van de tenuitvoerlegging werd bevolen van voormeld ministerieel besluit van 12 december 1994 waarbij de door de bestendige deputatie op 2 juni 1994 verleende milieuvergunning werd gewijzigd; dat het arrest het middel genomen uit de schending van artikel 45, § 7, van de stedebouwwet ernstig noemt; dat het arrest onder meer overweegt :

"Overwegende dat artikel 45, § 7, van de stedebouwwet van 29 maart 1962, ingevoegd bij het decreet van 23 juni 1993, luidt als volgt :

’De overheden die krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning moeten beslissen over milieuvergunningsaanvragen bij het verlenen van de milieuvergunningen kunnen afwijken van de bepalingen van het ontwerp-gewestplan en het gewestplan op voorwaarde dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. Het naleven van bovenvermelde voorwaarden moet blijken uit de motivering van de beslissing over de milieuvergunningsaanvraag’;

Overwegende dat de argumentatie van de verzoekende partij, volgens welke de desbetreffende in het besluit geformuleerde motivering niet voldoet aan onder meer het bepaalde in artikel 45, § 7, van de stedebouwwet, gegrond lijkt; dat immers met betrekking tot het in die bepaling gestelde criterium ’dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort’ het besluit volstaat met te overwegen ’dat de voorgenomen uitbreiding met het magazijn in de totaliteit van de bedrijvigheid van ondergeschikt belang is en eerder van aard is de bestaande hinder te verminderen gelet op de voorgestelde inplantingsplaats van het magazijn, de aanleg van een bufferzone en de invoering van ondermeer eenrichtingsverkeer voor in- en afvoertransport, dat de bouw van het geplande waterzuiveringsstation een milieutechnisch saneringswerk betreft, dat gelet op het feit dat het om een bestaande bedrijvigheid gaat en de impact van de uitbreiding op de totaliteit van de bedrijvigheid verwaarloosbaar is, gesteld kan worden dat de inrichting nog verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving’, motivering die alleen de uitbreiding met de bewuste loods en de bouw van het waterzuiveringsstation betreft - waaromtrent het stelt dat de impact op de de totaliteit van de bedrijvigheid verwaarloosbaar is - maar die met geen woord rept over de vraag of de hernieuwing van de milieuvergunning voor de bestaande inrichting zelf beantwoordt aan het wettelijk criterium, laat staan de reden ervan vermeldt; dat in die omstandigheden de motivering met betrekking tot de gevraagde uitbreidingen evenmin afdoende is";

Overwegende dat de bestreden beslissing de bouwvergunning verleent voor een stapelplaats; dat het

gebouw 3044 m^2 groot is, (84,55 m lang en 36 meter breed) en 11,10 m hoog en bekleed wordt met stalen platen; dat onder meer hierin de door de milieuvergunning toegestane uitbreiding van de exploitatie wordt ondergebracht; dat de goedgekeurde bouwplannen vermelden : "uitbreiding-bouwen van een industrieel gebouw" en "opslag uibreiding T & A";

Overwegende dat de bestreden beslissing verwijst naar de bouwaanvraag en naar de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw; dat zij overweegt dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een verkaveling waarvoor vergunning is verleend en dat voor het perceel "reeds advies gevraagd (werd)" op 29 september 1982, 11 februari 1988, 1 maart 1988, 8 februari 1990 en 11 januari 1994; dat vervolgens de bestreden beslissing het beschikkend gedeelte vermeldt van het advies dat de gemachtigde ambtenaar op 14 oktober 1994 heeft uitgebracht in volgende bewoordingen :

"GUNSTIG

Tengevolge van de bijgebrachte gegevens dd. 12.10.94 wordt mijn advies dd. 27.9.94 herzien aldus :

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 24.02.77 vastgesteld gewestplan Oudenaarde gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0. en 6 van het K.B. van 28.12.72 van toepassing zijn.

De aanvraag betreft het oprichten van een stapelplaats in de geest van het stedebouwkundig attest nr. 2 met mijn gunstig advies dd. 11.1.94 en is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen, onder volgende voorwaarde :

Tijdens het eerstvolgend plantseizoen op de realisatie van de opslagruimte dient de beschikbare ruimte tussen het gebouw en de Maghermanlaan (conform het ingediende groenplan) beplant te worden met streekeigen hoogstammen, laagstammen, struiken, gemengd bladhoudend en bladverliezend, zodat een volstrekte visuele afscherming ontstaat (groenscherm). De beplanting is in stand te houden.

Het advies van de Provinciale Technische Dienst dd. 16.8.94 is te volgen.
Onder de gestelde voorwaarden doet de aanvraag geen afbreuk aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving";

dat de bestreden bouwvergunning in het beschikkend gedeelte vermeldt :

"Art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan N.V. UTEXBEL, César Snoecklaan 30, 9600 Ronse
De hogervermelde voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar dienen stipt nageleefd te worden.
bijzondere voorwaarden :
Gelet op de bepalingen van het stedebouwkundig attest nr. 2 dd. 31.01.1994 (kenmerk Arohm LDZ/NDL/8/45.041.544 dd. 11.01.1994);
Op voorwaarde de bepalingen opgelegd bij technisch verslag nr. 3/45-67/VDW/AS van de Provinciale Technische Dienst omtrent de aanpalende onbevaarbare waterloop S 385 (2° categorie) na te leven, evenals de tweede bestaande en te verwijderen tijdelijke loodsen niet te gebruiken op het bestaande perceel, verleent het College gunstig advies aan de voorgelegde bouwaanvraag";

Overwegende, in verband met de door de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij opgeworpen, op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid van het gewestplan Oudenaarde en van de daarin opgenomen bepalingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, inzonderheid de artikelen 5,1.0., 6,1.2.3., en 22 (thans opgeheven) naar luid waarvan, eensdeels, de woongebieden zijn bestemd voor wonen, en, onder bepaalde voorwaarden, voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, en in de woongebieden welke nader zijn aangewezen tot gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand wordt "onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud", en, anderdeels, de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven waarvan de activiteit

niet in overeenstemming was met de voorschriften van het plan, voortgezet mocht worden tot afloop van de termijn, bepaald in de vergunning en een verlenging van deze termijn eventueel kon worden toegestaan om de exploitatie te kunnen voortzetten gedurende een periode waarvan de duur tien jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het plan of het ontwerpplan, niet mocht overschrijden, dit enkel met het doel de exploitanten in staat te stellen hun installaties naar een andere plaats over te brengen, dat de Raad van State de bedoelde exceptie niet van ambtswege onderzoekt; dat de Raad van State door de bestaande verordenende besluiten, met name door de geldende gewestplannen is gebonden, ook al zijn zij onwettig, en bijgevolg de toepassing van een onwettig gewestplan niet ambtshalve mag weigeren; dat hij de toepassing van een onwettig gewestplan enkel weigert indien de verzoekende of de tussenkomende partij op ontvankelijke wijze en op goede gronden de onwettigheid aanvoeren en bovendien binnen de perken waarin zij de onwettigheid inroepen; dat die partijen daarenboven de exceptie in limine litis moeten opwerpen, dat wil zeggen, wat de verzoekende partij betreft, in het inleidend verzoekschrift, en wat de tussenkomende partij betreft, zodra het gewestplan haar tijdens de procesvoering wordt tegengeworpen, dit is in het verzoekschrift tot tussenkomst dat volgt op het ontvangen van een copie van het inleidend verzoekschrift waarin de schending van het gewestplan wordt aangevoerd; dat, indien de onwettigheid van het toe te passen gewestplan niet in limine litis wordt opgeworpen, de partijen voor de rest van het proces geacht worden het gewestplan dat hun wordt tegengesteld, wettig te bevinden;

Overwegende dat terzake uit wat voorafgaat volgt dat de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie van onwettigheid in overweging genomen en onderzocht dient te worden zoals zij in het verzoekschrift tot tussenkomst werd uiteengezet, namelijk inzoverre de aangevoerde onwettigheid van het gewestplan afgeleid wordt uit een verkeerde aanduiding van de bestaande toestand; dat derhalve niet moet worden onderzocht hetgeen ter adstructie van de exceptie voor het eerst in de laatste memories wordt aangevoerd, namelijk de schending van artikel 9 van de stedebouwwet van 29 maart 1962 doordat de vervanging van de oorspronkelijke bestemming "woongebied" in het ontwerp-gewestplan door de bestemming "woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde" in het gewestplan niet wettig is tot stand gekomen, alsmede de schending van de redelijke verwachtingen van de gevestigde bedrijven waardoor de tussenkomende partij zich ervan heeft onthouden een bezwaarschrift in te dienen tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp-gewestplan;

Overwegende dat artikel 12 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw bepaalt :

"Het gewestplan bevat :
1° de aanduiding van de bestaande toestand;
2° de maatregelen van aanleg, vereist om te voldoen aan de economische en sociale behoeften van het gewest;
3° de maatregelen ter verbetering van het net der voornaamste verkeerswegen.
Het kan eveneens bevatten :
1° algemene voorschriften van esthetische aard;
2° geheel of ten dele de zaken die in een gemeentelijk algemeen plan zijn opgenomen overeenkomstig de navolgende opsomming.
Wanneer er een streekplan bestaat, richt het gewestplan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken";

Overwegende dat de bestemmingsplannen van het ontwerp-gewestplan en van het gewestplan de maatregelen, voorschriften en bestemmingen die in het aangehaald wetsartikel worden genoemd, vaststellen; dat zij niet strekken tot het aanduiden van de bestaande toestand; dat het bodemplan ervan derhalve, in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij betoogt, er niet op gericht is weer te geven wat bestaat; dat wat op het bodemplan is weergegeven, evenmin tot doel heeft de belanghebbenden of de overheden die worden geraadpleegd of moeten beslissen, voor te lichten; dat dit het oogmerk is van de kaarten van de bestaande toestand;

Overwegende dat de bij het aangehaalde wetsartikel bedoelde bestaande toestand de aanduiding moet bevatten van de bestemming die het gebied, bestreken door het ontwerp-gewestplan reeds in feite en in rechte heeft gekregen; dat de verplichting de gegevens omtrent wat bestaat kenbaar te maken, de belanghebbende particulieren alsook de te raadplegen overheden en zij die uiteindelijk moeten beslissen over de in het definitief gewestplan vast te leggen bestemmingen en voorschriften, moet in staat stellen een correct inzicht te krijgen en een juist oordeel te vormen; dat de bestaande toestand bestaat uit de bestaande juridische toestand en uit de bestaande feitelijke toestand; dat de bestaande juridische toestand wordt aangeduid op de kaarten met de juridische toestand; dat de bestaande feitelijke toestand wordt aangeduid op de orthofotoplannen; dat de kaarten met de bestaande juridische toestand de bestaande en de niet vervallen verkavelingsvergunningen vermelden met hun omtrek en het nummer waaronder zij werden verleend, alsook de algemene en bijzondere plannen van aanleg met de grenzen van het gebied dat zij beheersen en de datum van hun goedkeuring; dat dezelfde kaarten geen melding maken van de exploitatievergunningen omdat de vergunde industriële bedrijvigheid de bestemming van de grond niet

determineert, noch van de verleende bouwvergunningen, indien de vergunde werken zichtbaar zijn op de orthofotoplannen die de bestaande feitelijke toestand weergeven, of hun bestaan niet relevant is voor een behoorlijke voorlichting, in acht genomen dat het vast te stellen gewestplan geen gedetailleerde bestemmingen en voorschriften bevat; dat voorts het bodemplan van de kaarten met de juridische toestand -waarop in overdruk de vereiste juridische gegevens worden aangeduid- de bestaande juridische toestand niet weergeeft en -net zo min als dat van het bestemmingsplan- niet strekt tot voorlichting van de particulieren of van de overheden die bij de totstandkoming van het gewestplannen betrokken zijn of over het ontwerp-gewestplan advies moeten uitbrengen; dat het terzake dan ook zonder belang is dat het bedoelde bodemplan uit 1961 zou dagtekenen; dat uit de enkele omstandigheid dat de directeur der openbare werken van de stad Ronse op dat bodemplan aantekeningen zou hebben gemaakt ten behoeve van het college van burgemeester en schepenen, niet afgeleid kan worden dat de gemeenteraad bij het raadplegen of het inzien van de kaarten die de bestaande juridische toestand weergeven met het oog op het uitbrengen, wat het betrokken gebied betreft, van zijn advies over het ontwerp-gewestplan onvoldoende kennis heeft gehad van de bestaande juridische toestand; dat, anderdeels, de kaarten met de bestaande feitelijke toestand of de zogenaamde orthofotoplannen zwart-wit luchtfoto’s zijn; dat die orthofotoplannen de kaarten met de bestaande juridische toestand aanvullen; dat terzake het orthofotoplan "Ronse 29 d 8" de feitelijke toestand fotografisch weergeeft zoals hij bestond in 1971; dat alle gebouwen van de n.v. UTEXBEL, die in dat jaar reeds opgericht waren, er zichtbaar op zijn, met name het gebouw nr. 1, opgetrokken vóór 1940, het gebouw nr. 2, opgetrokken in 1964, het gebouw nr. 3, opgetrokken in 1970, en het gebouw nr. 4, opgetrokken in 1971; dat de overige gebouwen die in 1982, 1988 en 1989, en dus na de vast-

stelling van het gewestplan werden opgericht, uiteraard niet op het orthofotoplan van 1971 te zien zijn; dat het bedrijf zichtbaar is met afmetingen, contouren en sommige architectonische details, als met name de sheddaken van de gebouwen 1 en 2; dat het orthofotoplan aantoont waaruit de bestaande toestand bestaat, namelijk omvangrijke fabrieksgebouwen, en het mogelijk maakt met kennis van zaken over de ordening van het gebied te beslissen; dat door de tussenkomende partij niet wordt beweerd, en evenmin uit de gegevens van de zaak blijkt dat tussen de datum van het orthofotoplan enerzijds en de datum van de voorlopige vaststelling van het ontwerp-gewestplan en van de vaststelling van het definitief gewestplan anderzijds, de bestaande toestand werd gewijzigd; dat er geen gegevens zijn die grond leveren om aan te nemen dat dit wel het geval zou zijn; dat alleszins bij de definitieve vaststelling van het gewestplan geen nieuwe kaarten of plannen die de bestaande toestand aanduiden, moesten worden opgemaakt; dat de exceptie ex artikel 159 van de Grondwet wordt afgewezen;

Overwegende dat artikel 5,1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt :

> "De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
> Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat het de Raad van State toekomt na te gaan of de vergunningverlenende overheid de bepaling van artikel 5,1.0., juist heeft geïnterpre-

teerd; dat de bestreden beslissing over die interpretatie in alle talen zwijgt; dat niet ernstig kan worden aangenomen dat de vergunde constructie een bedrijf is voor ambacht of kleinbedrijf; dat blijkens de bewoordingen van de vergunde plannen de vergunning het bouwen betreft van "een industrieel gebouw" met een grondoppervlakte van meer dan 3000 m²; dat de activiteiten, zoals zij worden gerelateerd door de tussenkomende partij, niet behoren tot een klein bedrijf, maar tot een industrieel bedrijf; dat woongebieden niet bestemd zijn voor industrieën; dat industriële bedrijven thuishoren in de industriegebieden; dat artikel 5,1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen werd geschonden; dat de vraag of het bedrijf bestaanbaar is met het gebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving niet moet worden onderzocht;

Overwegende dat de verwerende partijen niet hebben onderzocht, laat staan aangetoond dat de vergunning met toepassing van artikel 79 van de stedebouwwet kon worden verleend; dat het niet aan de Raad van State toekomt na te gaan of een afgifte van de vergunning op grond van artikel 79 van de stedebouwwet wettelijk mogelijk is;

Overwegende dat niet wordt betwist dat verzoekers belang hebben bij de gevraagde vernietiging; dat zij dienvolgens belang hebben bij het besproken middel; dat aangezien de bouwwerken in een woongebied hoe dan ook niet zijn toegelaten, verzoekers niet kunnen worden geacht zich verzoend te hebben met een eventuele bestaanbaarheid ervan met deze bestemming; dat een ultieme termijn van respijt voor herlocalisatie toegestaan door een moegestreden buurtcomité, niet als een verzaking van rechtsvordering kan worden beschouwd door haar "verantwoordelijken", te meer daar verzoekers

terzake niet in die hoedanigheid, maar als persoonlijk benadeelden in rechte optreden;

Overwegende dat het middel ontvankelijk is; dat het gegrond is in zoverre de schending wordt aangevoerd van het gewestplan Oudenaarde en van artikel 5,1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat het tot de ruimste vernietiging leidt; dat er geen grond bestaat om het eerste middel voor het overige op zijn gegrondheid te toetsen, noch om de andere middelen van het verzoekschrift te onderzoeken,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 17 oktober 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse waarbij aan de n.v. UTEXBEL de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een stapelplaats op gronden gelegen aan de Maghermanlaan te Ronse, bekend ten kadaster Sectie D, nrs. 715 s, 715 y 6 en 715 2.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig maart 1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H. J. VERMEIRE, kamervoorzitter,
Mevr. M. VRINTS, staatsraad,
de HH. R. STEVENS, staatsraad,
Mevr. Ch. BAMPS, toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

Ch. BAMPS. **J. VERMEIRE.**