

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 115.094 van 28 januari 2003
in de zaak A. 123.616/X-11.034.**

In zake : Flora VAN GLABBEEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. SLOSSE,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Amerikalei 73

tegen :

1. de gemeente KALMTHOUT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1, bus 13,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. TILBORGHES & Zonen,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS en Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Flora VAN GLABBEEK op 8 juli 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout waarbij aan de Houthandel TILBORGHES en Zonen b.v.b.a. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het gefaseerd bouwen van een houtverwerkend bedrijf en een winkelpand na sloping van twee bestaande oude woningen en na gefaseerde sloping van een bestaand bedrijf op een terrein gelegen te Kalmthout, Statiestraat 85, kadastraal bekend Sectie G, nrs. 827s, 827t, 828h en 829r;

Gezien het verzoekschrift dat Flora VAN GLABBEEK op 8 juli 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van hetzelfde besluit van 8 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout;

Gezien het verslag over het beroep tot nietigverklaring opgemaakt door Auditeur P. BARRA, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA op grond van artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State;

Gelet op de beschikkingen van 21 oktober 2002, houdende bevel tot neerlegging van het verslag over het beroep tot nietigverklaring en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 november 2002;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. SLOSSE, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat A. GARMYN die, loco Advocaat R. POCKELE-DILLES verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat M. van DIEVOET die, loco J. CLAES verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat Y. LOIX, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de b.v.b.a. TILBORGHES & Zonen met een verzoekschrift van 2 augustus 2002 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de b.v.b.a. TILBORGHS & Zonen met een verzoekschrift van 5 november 2002 vraagt om in het beroep tot nietigverklaring te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de b.v.b.a. Houthandel TILBORGHS op 20 februari 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het gefaseerd bouwen van een houtverwerkend bedrijf en een winkelpand na sloping van twee bestaande oude woningen en de gefaseerde sloping van het bestaande bedrijf (detailhandel) op een terrein gelegen Statiestraat 85 te Kalmthout, kadastraal bekend Sectie G, nrs. 827s, 827t, 828h en 829r, rechts palende aan verzoeksters eigendom; dat het betrokken terrein volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg noch van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat uit de toelichting op vraag van het college van burgemeester en schepenen toegevoegd aan het dossier bij brief van 18 juli 2001 blijkt dat twee fazen worden voorzien, met name in het eerste en tweede jaar de oprichting van een loods naast de bestaande toonzaal, de afbraak van de gebouwen gelegen Statiestraat 81-83, de oprichting van een nieuwe toonzaal met appartement (gebouw 2) (al deze werken situeren zich op het voorste gedeelte van het bouwterrein), en in het derde jaar het bouwen van opslagruimte en voorzieningen personeel, afbraak burelen en diverse lokalen westkant, oprichting gebouw 1 en afbraak resterende gebouwen aan de west- en oostkant, en het ontruimen van de percelen gelegen in de Vuurkruiserslaan; dat voorts uit de plannen blijkt dat diverse verhardingen en parkeerplaatsen rondom de gebouwen worden aangelegd; dat de nieuwe inplanting is voorzien op 7 m van de perceelgrenzen (3 m groenscherm en 4 m weg brandweer), en de maximale hoogte 6 m bedraagt; dat de bouwheer er zich tevens uitdrukkelijk toe verbindt alle zonder vergunning opgerichte gebouwen te verwijderen na overslag van de er zich bevindende materialen naar de nieuwe loodsen; dat er tijdens het openbaar onderzoek dat wordt gehouden van 20 februari 2001 tot 22 maart 2001 twee bezwaarschriften worden ingediend, waaronder één door verzoekster; dat het college van burgemeester en schepenen met een brief van 27 juni 2001 aan de bouwheer heeft gevraagd een aantal wijzigingen aan de aanvraag aan te brengen; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 augustus 2001 de ingediende bezwaren heeft onderzocht en verworpen om reden dat de bestemming niet strijdig is met de gewestplanbestemming, dat er geen

bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk beleidsinstrument bestaat dat de inplanting verbiedt, dat het vanuit het oogpunt milieuvergunning gaat om een klasse II bedrijf, waarbij wordt verwezen naar de milieuvergunningsvoorwaarden bv. inzake stof- en geluidshinder, zwaar transport, ... , en dat de bebouwing wordt ingeplant op 7 m van de perceelgrens wat omzeggens garant staat voor geen beschaduwning; dat het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend waarin onder meer wordt voorgesteld de uitvoeringstermijnen van de fasering strikt te doen naleven, en alle zonder vergunning opgerichte constructies binnen twee jaar te doen slopen; dat de gemachtigde ambtenaar op 3 april 2002 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat hij wat betreft het bezwaar met betrekking tot de gewestplanbestemming woongebied stelt dat het project principieel in overeenstemming is met de gegeven bestemming, en dat het bovendien gaat om een klasse II bedrijf, dat er geen sprake is van regularisatie van onvergunde constructies vermits deze alle dienen te worden verwijderd, en dat er evenmin sprake is van wegname van zonlicht daar de maximale hoogte 6 m is en de afstand tot de perceelgrens 7 m bedraagt; dat hij voorts overweegt dat er in de onmiddellijke omgeving reeds een aantal constructies met een gelijkaardige bouwdiepte zijn ingeplant, en dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke omgeving, mits de voorziene groenstroken daadwerkelijk worden aangelegd, gebouw 1 in baksteengevelmetselwerk wordt opgetrokken, en de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen worden nageleefd; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 8 april 2002 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning mits naleving van de erin opgelegde voorwaarden heeft verleend; dat de eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt :

"Het college van burgemeester en schepenen verklaart zich akkoord met het hierboven vermeld advies van de gemachtigde ambtenaar.";

Overwegende dat de tussenkomen partij aanvoert dat de vordering niet ontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van verzoekster aangezien zij in het inleidend verzoekschrift niets vermeldt over haar belang, en dat zij slechts onrechtstreeks bij de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel stelt dat haar woonst is gelegen Statiestraat 89, terwijl zij nochtans niet op dit adres is ingeschreven maar sedert 1954 in Genua (Italië) woont;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekster eigenaar is van de woning gelegen Statiestraat 89 te Kalmthout,

palende aan het bouwterrein; dat zij hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2, § 1, 10 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, 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, van het koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout, en van het motiveringsbeginsel; dat zij in de uiteenzetting van het middel betoogt dat het project volgens de gewestplanbestemming is gelegen in woongebied, dat het college van burgemeester en schepenen zich niet heeft uitgesproken over de bestaanbaarheid met de bestemming en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de beoogde inrichting, dat het project, een houthandel, zowel wegens zijn omvang -de gezamenlijke omvang bedraagt 2.650 m² met een open doorrijlaan, als wegens zijn bedrijvigheid, onder meer het bewerken van hout, niet bestaanbaar is met de bestemming woongebied; dat voorts de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving minimaal is onderzocht, dat er op geen enkel ogenblik in concreto wordt beschreven welke de aard en het gebruik is van de in de omgeving bestaande gebouwen en/of kleinindustrie, dat het bedrijf de facto is omringd door eengezinswoningen, en voor de onmiddellijke omgeving aanzienlijke lawaai- en verkeershinder zal veroorzaken;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat in de bestreden vergunning het advies van de gemachtigde ambtenaar is opgenomen waarin wat betreft de bestaanbaarheid wordt gesteld dat het gaat om een bedrijf klasse II, dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming woongebied zoals in de omzendbrief van 8 juli 1997 bepaald, en dat het gaat om de sanering van het ganse gebied; dat zij voorts antwoordt dat ook wat betreft de voorwaarde van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dit advies stelt dat er ingevolge de maximale hoogte der gebouwen en de afstand tot de perceelgrenzen geen gevaar is voor beschaduwing, dat wat de te gebruiken materialen betreft als voorwaarde wordt gesteld dat geen sandwichpanelen maar baksteenmetselwerk dient te worden gebruikt, dat erop wordt gewezen dat in de onmiddellijke omgeving reeds een aantal constructies met gelijkaardige bouwdiepte zijn ingeplant, en dat eveneens als voorwaarde wordt opgelegd dat de groenstroken moeten worden aangelegd tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname; dat voorts bij de

beoordeling van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning geen rekening dient te worden gehouden met de bedrijvigheid, maar enkel met de stedenbouwkundige aspecten, en dat het bovendien gaat om een houtverwerkend bedrijf klasse II dat evolueert naar interieurinrichting, afwerking en decoratie veel minder dan naar activiteiten met betrekking tot de verwerking van hout, en de eigenlijke industriële verwerking slechts een gedeelte van het project betreft, en dat ten slotte de Statiestraat wordt gekenmerkt door een mengeling van woon- en handelsfuncties;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het nieuwe project een drastische reductie inhoudt van de bestaande bebouwing, dat de bestaande bebouwing in elk geval niet als een referentiepunt mag worden genomen voor de beoordeling van de huidige aanvraag, dat er ook rekening moet worden gehouden met de voorgenomen bedrijfsheroriëntatie, dat in de omgeving zowel handelspanden als woningen zijn gelegen, dat de bouwhoogte overeenkomt met de gemiddelde bouwhoogte van de omringende bebouwing, dat het geheel wordt omringd door een groenstrook, waarbij de gekozen materialen de integratie nog versterken, en dat alleen klasse I bedrijven voor houtbewerking volgens Vlarem in woongebied zijn verboden;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing zeer duidelijk blijkt dat de verenigbaarheid en de bestaanbaarheid zowel door de gemachtigde ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen werden beoordeeld en dat geen bezwaren zijn gevonden; dat zij voorbeelden aanhaalt van handelsbedrijvigheid in de omgeving, en stelt dat de ambachtelijke bedrijvigheid zal verminderen, en er tot op heden nooit klachten zijn geweest over haar bedrijvigheid, en dat er ook inzake de verenigbaarheid geen probleem bestaat, nu de grootte en de hoogte van de op te trekken gebouwen verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel

met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied toegestaan kunnen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied rekening dient te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat de motivering van het college van burgemeester en schepenen is beperkt tot het "zich akkoord" verklaren met het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de gemachtigde ambtenaar er zich in zijn advies toe beperkt het voorschrift van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 aan te halen en te stellen dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan; dat hij voorts verwijst naar het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 30 augustus 2001, waarin bedoelde problematiek niet ter sprake komt, en vervolgens naar aanleiding van de bespreking van de ingediende bezwaren stelt dat hinder geen element is van stedenbouwkundige aard en naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet kan worden behandeld, maar dat dit verder aan bod komt in de milieuvergunning, dat de hoogte van het gebouw, met name 6 m, gelet op de afstand tot de perceelgrenzen, met name 7 m, niet tot gevolg heeft dat zonlicht uit de woning van de bezwaarindienner zou worden weggenomen, maar enkel in de winter in de tuin voor een verwaar-

loosbaar gedeelte, en, naar aanleiding van het specifieke bezwaar "het bedrijf is niet verenigbaar met de bestemming op het gewestplan, nl. woongebied", als "standpunt" inneemt wat volgt :

"De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming woongebied zoals in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dd. 08.07.1997 werd bepaald. Bovendien evolueert de houthandel naar interieurinrichting, decoratie en afwerking. Het voorgelegde dossier betreft een Klasse 2-bedrijf conform de VLAREM-wetgeving (milieudienst Kalmthout/verantwoordingsnota van de architect).";

en op het bezwaar "het materiaalgebruik is niet aanvaardbaar" :

"De loods achteraan wordt opgetrokken uit gevelsteen, cederbeplanking en lichtgrijze sandwichpanelen. Dit materiaalgebruik is aanvaardbaar voor wat betreft de gevelsteen en cederbeplanking. Het overige deel van het gebouw dient te worden uitgevoerd in baksteenmetselwerk. Dit wordt als dusdanig in de voorwaarden van de vergunning opgenomen.";

dat het advies verder nog vermeldt wat volgt :

"Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag reeds een aantal constructies met gelijkaardige bouwdiepte werden ingeplant.

Het materiaalgebruik van gebouw 1 voor het gedeelte sandwichpanelen is niet verantwoord. De aanvraag is gelegen in het woongebied en wordt omringd door eengezinswoningen. Sandwichpanelen geven een nogal industriële indruk aan het gebouw. Aansluitend op de bestaande bebouwing in de omgeving van het gebouw is baksteengevelmetselwerk beter te verantwoorden.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.";

Overwegende dat voormelde motivering geen concrete en afdoende gegevens bevat met betrekking tot het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting en de kenmerken van het woongebied waarin deze wordt ingeplant en waaruit de bestaanbaarheid van de beoogde inrichting met de bestemming woongebied blijkt; dat niet kan worden gesteld dat hinder enkel aan bod komt bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning; dat het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van een inrichting immers tot gevolg heeft dat deze inrichting niet bestaanbaar is met de bestemming woongebied en er derhalve niet kan worden toegelaten; dat de loutere vermelding dat het gaat om een "klasse 2 - bedrijf conform de VLAREM-wetgeving" dermate vaag en algemeen is dat zij niet als een afdoende motivering kan worden aangenomen;

Overwegende dat de motivering van het bestreden besluit evenmin concrete gegevens bevat met betrekking tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving noch een toetsing van het project aan deze specifieke

kenmerken; dat noch de overweging "dat er in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag reeds een aantal constructies met gelijkaardige bouwdiepte werden ingeplant", terwijl verder wordt gesteld "de aanvraag is gelegen in het woongebied en wordt omringd door eengezinswoningen", noch de voorwaarde baksteengevelmetselwerk te gebruiken in plaats van sandwichpanelen als een afdoende motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving kunnen gelden;

Overwegende dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat de vernietiging van het bestreden besluit tot gevolg heeft dat de door verzoekster ingediende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit geen voorwerp meer heeft,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. TILBORGHS & Zonen in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. TILBORGHS & Zonen in het beroep tot nietigverklaring wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 8 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout waarbij aan de Houthandel TILBORGHS en Zonen b.v.b.a. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het gefaseerd bouwen van een houtverwerkend bedrijf en een winkelpand na sloping van twee bestaande oude woningen en na gefaseerde sloping van een bestaand bedrijf op een terrein gelegen te Kalmthout, Statiestraat 85, kadastraal bekend Sectie G, nrs. 827s, 827t, 828h en 829r.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Het door de tussenkomende partij op het verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring gekweten recht ten belopen van 125 euro, dient te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 2003, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.