

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.907 van 13 november 2008
in de zaak A. 186.234/VII-37.113.**

In zake : 1. de NV VASTGOED NOORD,
 2. Hans DE NEEF,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat K. ROELANDT,
 kantoor houdende te BRUSSEL,
 Louizalaan 209 A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partijen :

1. de NV CHRISTEYNS,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat M. DENYS,
 kantoor houdende te HOEILAART,
 de Quirinilaan 2,
2. de stad GENT, vertegenwoordigd door het college van
 burgemeester en schepenen.

DE VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de NV VASTGOED NOORD en Hans DE NEEF op 26 november 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 20 september 2007 waarbij het beroep ingediend tegen de beslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 1 februari 2007, houdende het verlenen van de milieuvergunning aan de NV CHRISTEYNS om een bedrijf voor de productie van zeep en detergenten, gelegen aan de Afrikalaan 85 en 182 te Gent, verder te exploiteren, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd;

Gelet op het arrest nr. 184.756 van 26 juni 2008 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de NV CHRISTEYNS wordt ingewilligd, de debatten

worden heropend, de zaak wordt verwezen naa de gewone rechtspleging en het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het onderzoek van de vordering tot schorsing;

Gezien het verslag over de vordering tot schorsing opgemaakt door eerste auditeur P. PROVOOST;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op de beschikking van 10 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 oktober 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat P. LOUAGE die, loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de verwerende partij, van advocaten M. DENYS en B. VANDENBERGHE en afgevaardigd-bestuurder P. BOSTOEN, die verschijnen voor de eerste tussenkomende partij, en van adjunct van de directie P. HOBIN, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. PROVOOST;

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;

1. De gegevens van de zaak

Overwegende dat de gegevens van de zaak reeds uiteengezet zijn in het arrest nr. 184.756 van 26 juni 2008;

2. De ontvankelijkheid

2.1.1. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partijen een onrechtmatig belang hebben nu zij "wisten waar hun grond lag op het ogenblik van de aankoop", dat zij eerst grond aankopen tegen een lage

prijs in een industriezone in de hoop nadien planwijzigingen te bekomen en also speculatieve winst te maken, dat dergelijke houding het belang onrechtmatig maakt;

2.1.2. Overwegende dat de eerste verzoekende partij met betrekking tot haar belang uiteenzet dat zij eigenaar is van en haar maatschappelijke zetel heeft op gronden die gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van het vergunde bedrijf binnen de 10^{-7} risicocontour en dat tweede verzoeker gedelegeerd bestuurder is van de eerste verzoekende partij en in die hoedanigheid dagelijks aanwezig is op de maatschappelijke zetel van de eerste verzoekende partij;

2.1.3. Overwegende dat die uiteenzetting van de verzoekende partijen overtuigt, zodat die exceptie verworpen wordt;

2.2.1. Overwegende dat de stad GENT met een verzoekschrift van 18 september 2008 vraagt om toegelaten te worden tot de debatten van de schorsingsprocedure, omdat de eerste tussenkomende partij de rechtsgeldigheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan 134 ACEC in vraag stelt; dat zij meent aldus geconfronteerd te worden met een arrest van de Raad van State dat zich onrechtstreeks zou kunnen uitspreken over de al dan niet rechtsgeldigheid van dat ruimtelijk uitvoeringsplan en zij derhalve belang heeft om als tussenkomende partij aan de debatten deel te nemen;

2.2.2. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij daarop doet gelden dat de stad GENT zelf een annulatieberoep heeft ingediend tegen de in deze bestreden beslissing verleende vergunning, zodat zij niet meer op ontvankelijke wijze kan tussenkomen in een vordering tot schorsing van dezelfde beslissing;

2.2.3. Overwegende dat de tussenkomst van de stad GENT in onderhavige schorsingsprocedure kennelijk bedoeld is om te kunnen deelnemen aan, onder meer, het debat over de rechtsgeldigheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan 134 ACEC; dat dit probleem voor het eerst door de eerste tussenkomende partij in onderhavige schorsingsprocedure is opgeworpen; dat de stad GENT in de mogelijkheid moet worden gesteld om de bezwaren ertegen te onderzoeken en gebeurlijk te weerleggen; dat dit in de huidige stand van het geding bijgevolg volstaat om de tussenkomst van de stad GENT in te willigen;

3. De schorsingsvoorwaarden

Overwegende dat luidens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de akte of het reglement een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1. Overwegende dat de verzoekende partijen met betrekking tot de tweede schorsingsvoorwaarde aanvoeren wat volgt :

"Eerste verzoekende partij is eigenaar van de gebouwen gelegen op de voormalige ACEC-site (...). Voor deze site is het RUP 134 ACEC (...) opgemaakt en definitief goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 6 april 2006.

Met het bestreden besluit wordt aan de NV Christeyns de vergunning verleent om een hoge drempel SEVESO-bedrijf te exploiteren in de onmiddellijke omgeving van eerste verzoekende partij. Hierdoor komt zelfs een groot deel van de zone Z3 C binnen de grootste risico-contouren (10^{-7}) van het SEVESO-bedrijf te liggen (...).

Eerste verzoekende partij verhuurt ruimten binnen de zone Z3 C aan onderwijsinstellingen (...). In casu wordt niet betwist dat 'kwetsbare locaties' niet thuis horen binnen de risico-contouren van een hoge drempel SEVESO-bedrijf. Eerste verzoekende partij wordt aldus gedwongen om de contracten met de school eenzijdig op te zeggen, met alle schadeclaims en beoedeling van de goede naam van eerste verzoekende partij tot gevolg. De aansprakelijkheid van eerste verzoekende partij komt sowieso in het gedrang. Dit nadeel is op zich reeds ernstig en nog moeilijk herstelbaar.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 134 ACEC beschikt eerste verzoekende partij trouwens over de mogelijkheid om de zone Z3 C (zone voor stedelijke functie) in te richten voor wonen, handel, diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur en kantoren (...).

De massale aanwezigheid van milieugevaarlijke, schadelijke, corrosieve en irriterende producten brengen de realisatie van de bestemmingen van het nieuwe RUP 134 ACEC in gevaar.

In het bestreden besluit wordt er vanuit gegaan dat er in de toekomst sowieso geen 'kwetsbare locaties' kunnen/zullen plaats vinden in de zone Z3 C. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de verorden(en)de voorschriften van het RUP 134 ACEC en de rechten die eerste verzoekende partij er kan uit putten. Het RUP voorziet expliciet de mogelijkheid om in de zone Z3 C onderwijs te organiseren. Dit wordt in het bestreden besluit erkend. Door de zone Z3 C te leggen binnen de 10^{-7} risico-contouren van de NV Christeyns wordt deze bestemming verhinderd. De belemmering van de realisatie van de bestemmingen binnen het RUP berokkent eerste verzoekende partij, als eigenaar en promotor, een ernstig nadeel. Dat er wel degelijk kandidaten zijn om de bestemming onderwijs te realiseren, blijkt uit het reeds bestaande contract met een onderwijsinstelling (...).

Bovendien kan niet geredelijk worden betwist dat de ligging binnen de risico-contouren van een grote drempel SEVESO-bedrijf potentiële kopers of

huurders (kantoren, winkels, scholen ...) ernstig zal afschrikken. Het huren en verkopen van vastgoed - en dus ook de gebouwen van de ACEC-site - is het maatschappelijk doel van eerste verzoekende partij (...). Eerste verzoekende partij mikt op grote winkelketens (LIDL, ALDI ...) en kantoren. Het RUP is definitief goedgekeurd, zodat niets in de weg staat om nu reeds dergelijke bedrijven te contracteren. Echter, de ligging binnen de risico-contouren van een SEVESO-bedrijf maakt op heden de verkoop en verhuur van de ruimten binnen de zone Z3 C vrijwel onmogelijk. De gegadigden zullen afhaken en andere locaties in het Gentse opzoeken. Gelet op het beperkt aantal grote winkelketens (dat) in aanmerking (komt) om de grote ruimten binnen de ACEC-gebouwen te huren, kan de commerciële schade die eerste verzoekende partij dreigt te leiden, catastrofaal zijn. Eénmaal dergelijke ketens een andere locatie hebben gevonden zijn ze niet alleen definitief weg, maar zorgen ze ook voor blijvende concurrentie ten opzichte van ACEC-locatie. Dit nadeel kan achteraf niet meer hersteld worden. Een schorsing van het bestreden besluit dringt zich dan ook op.

Bovendien ligt de zone Z3 C aan de straatkant en vormt zij dus ontegensprekelijk het uithangbord van het hele project. Indien deze zone niet snel kan gerealiseerd worden, is dit bijzonder slechte reclame voor het hele project én de goede naam van eerste verzoekende partij op de vastgoedmarkt. Dit nadeel is niet alleen zeer ernstig maar berokkent eerste verzoekende partij schade die nog zeer moeilijk kan worden hersteld.

Tweede verzoekende partij is gedelegeerd bestuurder van eerste verzoekende partij en is dagelijks aanwezig op de maatschappelijke zetel van eerste verzoekende partij. De ligging binnen de hoogste risico-contouren van een SEVESO-bedrijf houdt voor de gezondheid van tweede verzoekende partij ernstige risico's in. Dit is nu éénmaal eigen aan een SEVESO-bedrijf en niet louter hypothetisch, gelet op de massale aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Het angstgevoel en het risico dat verzoekende partij dagelijks moet torsen is een ernstig nadeel en kan achteraf niet meer hersteld worden. Bovendien blijkt dat het omgevingsveiligheidsrapport ondeugdelijk is bij gebreke aan een lijst van de aanwezige gevaarlijke producten. Hoe kunnen de beschermingsmaatregelen als afdoende overkomen wanneer men zelfs niet precies weet welke gevaarlijke stoffen er zijn, laat staan de chemische reacties ervan? Het gegeven dat er geen lijst bekend is met de precieze identificatie van de aanwezige gevaarlijke producten, versterkt in ernstige mate het angstgevoel en het risico op rampen, waardoor het nadeel zeer zeker niet louter hypothetisch is";

3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota wijst op het feit dat de verzoekende partijen nalaten om aan te tonen dat de onderwijsinrichting waarmee het huurcontract werd gesloten, in het licht van de vigerende acceptatiecriteria voor het extern veiligheidsrisico en derhalve overeenkomstig de code van goede praktijken inzake risicocriteria voor externe mensrisico's van Seveso-inrichtingen van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportage, moet worden aanzien als een "kwetsbare locatie" in de zin van de Seveso-richtlijn, dat het nieuw centraal Europees distributiecentrum in de Afrikalaan 85 nog moet worden opgericht, zodat "het gebeurlijke nadeel zich alleszins nog niet onmiddellijk zal manifesteren, en een uitspraak in de annulatieprocedure kan worden afgewacht", dat, voorts, de bestemmingszone in het

ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin de verzoekende partijen allerhande bestemmingen zouden kunnen realiseren met inbegrip van onderwijs, slechts gedeeltelijk is gelegen binnen een 10^{-7} risicocontour van het bedrijf zodat daar, indien gewenst, naast de andere voorziene bestemmingen, eveneens onderwijs kan worden gerealiseerd, dat bovendien blijkens het bestreden besluit de bestemming onderwijs in principe niet effectief zal worden gerealiseerd, dat, voorts, de betrokken Seveso-inrichting aldaar sinds zéér lange tijd exploiteert, en het bestreden besluit in hoofddorde de hernieuwing van de milieuvergunning betreft, dat bijgevolg potentiële gegadigden door het bestreden besluit, dat in eerste instantie een verlenging betreft van de bestaande milieuvergunning, bezwaarlijk plotseling zouden worden afgeschrikt, dat de verzoekende partijen niet aantonen, dan wel enigszins aannemelijk maken, dat de verkoop en verhuur van locaties binnen de betreffende bestemmingszone op heden vrijwel onmogelijk is, en dat dit bovendien geheel is te wijten aan het recente bestreden besluit, dat niets eraan in de weg staat om de bestemmingszones van het ruimtelijk uitvoeringsplan die blijkens het bestreden besluit aldaar worden gepland ook effectief te realiseren, los van de verdere exploitatie van het reeds lang bestaande Seveso-bedrijf; dat ten slotte, los van de vaststelling dat tweede verzoeker nalaat om zijn aangevoerd nadeel aannemelijk te maken, er wordt verwezen naar de aan het bestreden besluit voorafgaande adviezen, waaruit afdoende blijkt dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de betreffende exploitatie tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt, zoals bevestigd in het bestreden besluit, zodat ook dit nadeel eerder hypothetisch is; dat de verwerende partij overigens nog stelt dat er in de onmiddellijke omgeving van de ACEC-site nog andere milieuvergunningsplichtige bedrijven gelegen zijn, die principieel eveneens een potentieel gezondheidsrisico inhouden;

3.3. Overwegende dat de eerste tussenkomende partij, samengevat, argumenteert dat de verzoekende partijen hun gronden nog niet hebben gesaneerd en tot op vandaag nog niet bouwrijp hebben gemaakt, zodat zij geen schade ondervinden, dat de onroerende goederen ook niet het voorwerp konden zijn van een huurovereenkomst aangezien zij niet gesaneerd werden, dat het vermeende nadeel geen gevolg is van de bestreden beslissing maar "eventueel het gevolg van de planologische indeling ter plaatse", dat ten slotte het ingerorepen nadeel een economisch nadeel is "dat eventueel in een burgerlijke procedure kan worden ingeroepen";

3.4. Overwegende dat de verwerende partij terecht opmerkt dat de bestreden beslissing in hoofddorde de hernieuwing van een bestaande vergunning inhoudt; dat de verzoekende partijen bijgevolg thans bezwaarlijk kunnen gewagen van een nadeel dat zich alleen als gevolg van de in deze bestreden beslissing verleende vergunning voordoet; dat met de verwerende partij ook wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat zij de huurovereenkomst met de school, de VZW Centrum basiseducatie te Gent, effectief ééNZijdig zullen moeten opzeggen; dat, waar de verzoekende partijen een grote nadruk leggen op het 10^{-7} risicocontour, zij hierbij nalaten te vermelden wat een dergelijk contour voor hen als effectief ernstig risico dat een belangrijke, onherstelbare schade teweegbrengt, inhoudt; dat dergelijk risico bijgevolg niet volstaat om te kunnen gewagen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, te meer daar slechts een deel van het onroerend goed van de verzoekende partijen binnen het risicocontour 10^{-7} gelegen is; dat het aangevoerde nadeel van het afhaken van potentiële gegadigden veeleer een economisch nadeel is dat gebeurlijk bij een latere annulatie niet moeilijk te herstellen zal zijn; dat trouwens in de huidige stand van zaken geen bewijs voorligt waaruit zou kunnen blijken dat de verzoekende partijen reeds actief op zoek zijn gegaan naar gegadigden voor de verhuring van ruimten voor commerciële of andere doeleinden; dat zij immers slechts gewagen van de verhuring "aan onderwijsinstellingen", waarvan is gebleken dat die "onderwijsinstellingen" zich identificeert als een VZW Centrum basiseducatie te Gent; dat de verzoekende partijen aldus niet op afdoende wijze aantonen dat zij als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te ondergaan;

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat aan een van de voorwaarden van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet is voldaan; dat die vaststelling volstaat om de vordering van de verzoekende partijen af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad GENT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tweede tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien november tweeduizend en acht, door :

de H. L. HELLIN,
Mevr. E. IMPENS,

kamervoorzitter,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

L. HELLIN.