

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 200.071 van 26 januari 2010
in de zaak A. 193.859/X-14.361.**

In zake: de b.v.b.a. JULIE LH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2600 BERCHEM
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente KONTICH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 september 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 29 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. G2 INVEST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een industrieel gebouw te Kontich, Prins Boudewijnlaan 19, kadastraal bekend sectie B, nr. 72/X.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur An Van Den Broeck heeft, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 januari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Pieter Callebaut en Dirk Caestecker, die loco advocaat Els Empereur verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Nele Ansoms, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van Den Broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 3 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de b.v.b.a. G2 Invest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een stedenbouwkundige vergunning “voor het bouwen van een industrieel gebouw (wascentrum voertuigen)”, op een terrein te Kontich, Prins Boudewijnlaan 19, kadastraal bekend sectie B, nr. 72/X. Het terrein is voor het grootste deel bebost. De aanvraag is aangevuld met een aanvraag tot ontbossing.

4. De verzoekende partij is erfpachthouder van een bebouwd onroerend goed “Kontich I”, gelegen Prins Boudewijnlaan 9 en van een bebouwd onroerend goed “Kontich II”, gelegen Prins Boudewijnlaan 19, palend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

5. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het terrein gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning of Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

6. Op 18 mei 1990 werd aan de toenmalige eigenaars van het bouwperceel een stedenbouwkundig attest nr. 2 “onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval U

een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen” afgeleverd na volgend advies van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening en van het gemeentebestuur:

“Het eigendom komt in aanmerking voor het oprichten van een KMO-bedrijf, zoals voorgesteld op voorwaarde dat de bouwvrije strook tegenover de private straat overal minimum 6 m bedraagt”.

7. Op 2 februari 2009 werd aan de b.v.b.a. G2 Invest een stedenbouwkundig attest nr. 2 “onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval U een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen” afgeleverd “voor de bouw van een industrieel pand, met industriële car-wash en opslag van reinigingsproducten” na volgend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“(…)

Door mijn ambt werd op 14/09/2001 een ongunstig advies gegeven voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een bedrijvencentrum met kantoren en opslagruimten.

Door mijn ambt werd op 22/08/2008 een ongunstig advies gegeven voor het bekomen van een stedenbouwkundig uittreksel.

“(…)

Het goed is gelegen ten westen van het centrum van Kontich, naar de grens toe met de gemeente Edegem en langs een gewestweg, de N171.

Het betreft een perceel op het einde van een ambachtelijke zone tegen een bufferzone rond de reservatiestrook van de geplande grote ring, dewelke intussen is gewijzigd in een reserveringsstrook voor leidingen.

Mijn ambt is overgegaan tot de afbakening van het nog resterende gebied dat gelegen is binnen de zonering voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

“(…)

De aanvraag behelst enerzijds een complementair dienstverlenend bedrijf ten behoeve van de andere industriële bedrijven, met name een car-wash voor bedrijfsvoertuigen. Anderzijds zal het bedrijf zich eveneens bezighouden met de verkoop en distributie van wasproducten en doseerpompen. Tevens zal er een car-washlijn voor personenauto's gerealiseerd worden.

“(…)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Gunstig, mits gunstig advies van het agentschap wegen en verkeer bij aflevering van een stedenbouwkundige vergunning”.

8. Na een voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse milieumaatschappij, het agentschap Wegen en Verkeer, het agentschap voor Natuur en Bos en de brandweer van Kontich, verleent het college van burgemeester en

schepenen van de gemeente Kontich met het bestreden besluit van 29 juni 2009 de stedenbouwkundige vergunning na volgende beoordeling van de “verenigbaarheid”:

“De aanvraag betreft het bouwen van een industrieel pand voor het uitbaten van een industriële carwash met opslag van reinigingsproducten. Het gebouw heeft een rechthoekig volume, met een breedte van 40 m en een diepte van 70 m. Het wordt voorzien van een plat dak, op een hoogte van 7 m.

Het terrein is momenteel voor het grootste deel bebost. Het dossier is aangevuld met een aanvraag tot ontbossing. De voorwaarden gesteld in het compensatieformulier moeten strikt worden nageleefd.

Het dossier voldoet aan het stedenbouwkundig attest 2, dat werd afgeleverd op 18 mei 1990”.

IV. Onderzoek van de middelen

Derde middel

Standpunt van de partijen

9. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel,

“Doordat, in de bestreden beslissing geen - en dus ook geen afdoende - beoordeling wordt gemaakt van de goede plaatselijke ordening, noch van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende gebouwen van verzoekster, noch wat betreft de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de car-wash, noch wat betreft de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het ontbossen en nergens een beoordeling wordt gegeven van de ontsluiting langs de private eigendom van verzoekster en de verkeersonveilige situaties die het project doet ontstaan (conflicterende in- en uitritten, wachtrijen, gevaarlijke en lange ontsluiting langs een éénrichtingsstraat omheen en tussen de gebouwen van verzoekster, ...) noch van de ontsluiting van het achterliggende perceel die door het project onmogelijk wordt gemaakt;

En doordat, a fortiori ook geen zorgvuldige en redelijke beoordeling van de goede plaatselijke ordening werd gemaakt;

Terwijl, uit artikel 19 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, in combinatie met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen, de verplichting voortvloeit om in een stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk te motiveren waarom een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, waarbij deze

beoordeling concrete feitelijke gegevens moet bevatten met betrekking tot de aard en het gebruik van de in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel palende bouwwerken en gronden.

En terwijl, uit de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, voortvloeit dat deze beoordeling zorgvuldig dient te gebeuren op gronden van een grondig onderzoek van de plaatselijke ordening en dat uit dit onderzoek redelijke gevolgtrekkingen dienen te worden genomen met betrekking tot de ingediende aanvraag;

Zodat, de bestreden beslissing artikel 19 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, schendt.

(...)

Het is op het eerste gezicht duidelijk dat voormelde passage helemaal geen beoordeling omvat van de goede plaatselijke ordening, maar slechts een beschrijving van het voorwerp van de aanvraag.

Er wordt geen beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende gebouwen van verzoekster, noch wat betreft aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de car-wash, noch wat betreft de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het ontbossen.

Bovendien wordt nergens een beoordeling gegeven van de ontsluiting langs de private eigendom van verzoekster van de verkeersonveilige situaties die het project doet ontstaan (conflicterende in- en uitritten, wachtrijen, gevaarlijke en lange ontsluiting langs een éénrichtingsstraat omheen en tussen de gebouwen van verzoekster, ...) noch van de ontsluiting van het achterliggende perceel die door het project onmogelijk wordt gemaakt. Ook de beoordeling van de impact op de Prins Boudewijnlaan zelf, een Gewestweg, wordt nergens besproken. Ook hier kan aanzienlijke verkeershinder worden verwacht.

Het stedenbouwkundige attest nr. 2, waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, is, zoals hierboven aangegeven, reeds sedert 1991 vervallen, zodat deze hoe dan ook geen bruikbare beoordeling van de goede plaatselijke ordening - zoals deze heden bestaat en dient te worden beoordeeld - kan bevatten. Bovendien blijkt uit het attest (...) dat het betrekking heeft op KMO-gebouwen, zonder ontsluiting op de private weg van verzoekende partij, en geenszins op een car-wash die ontsluit langs de private weg van verzoekende partij.

Het is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing de hierboven aangegeven rechtsregels schendt en bijgevolg onwettig is.

Verzoekende partij heeft tevens kennis van een stedenbouwkundig attest nr. 2 van 2 februari 2009. Naar dit attest wordt op generlei wijze verwezen in de bestreden beslissing. Bijgevolg kan op dit attest geen acht worden geslagen bij de beoordeling van onderhavig verzoekschrift. Geheel ten overvloede - zo Uw Raad zou oordelen dat de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening zou verwijzen naar voormeld stedenbouwkundig attest nr. 2 van 2 februari 2009 - quod certe non, wenst verzoekende partij te doen gelden dat dit laatste attest ook geen afdoende beoordeling omvat van de goede plaatselijke ordening.

(...)

Deze “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” betreft een loutere beschrijving van de aanvraag. Ook de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag is slechts een beschrijving.

Nergens in het attest wordt de verenigbaarheid de goede plaatselijke ordening beoordeeld, op een wijze zoals omschreven door Uw Raad en gelet op de concrete situatie, noch wat het bouwproject betreft, noch wat de ontbossing betreft. Het kan bovendien worden opgemerkt dat het attest en de aanvraag die leidde tot het attest, geen concrete gegevens over de aanmerkelijke reliëfwijziging en de ontbossing bevat. Er wordt in de beschrijvende nota (...) bij de aanvraag enkel gesteld dat de begroeiing “grotendeels” zou verdwijnen. Een dergelijke aanvraag is onvoldoende concreet om een afdoende beoordeling van de goede plaatselijke ordening te kunnen maken. Er wordt immers niet aangegeven waar zal worden ontbost, hoeveel, wat de impact hiervan is (o.m. op de waterhuishouding) e.d.m. Over de aanmerkelijke reliëfwijziging is niets terug te vinden in het attest.

Bijgevolg dient alleszins het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 2 februari 2009 op grond van artikel 159 van de Grondwet wegens strijdigheid met artikel 19 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, buiten toepassing te worden gelaten.

Bovendien werd in het tweede middel aangetoond dat de bestreden beslissing op essentiële punten niet beantwoordt aan het attest van februari 2009”.

10. De verwerende partij repliceert wat volgt:

“34. Ook dit argument kan niet weerhouden worden. De bestrede(n) beslissing is vooreerst gebaseerd op het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 2 februari 2009. In het kader van dit stedenbouwkundig attest werd de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving getoetst. Bovendien wordt ook in de aanvraag aangegeven dat hetgeen aangevraagd wordt past.

35. Verwerende partij dient overigens vast te stellen dat verzoekster op geen enkele wijze aangeeft dat het vergunde niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Er is geen enkel gegeven voorhanden dat op enige onverenigbaarheid duidt”.

Beoordeling

11. Voor het gebied waarin het kwestieuze goed is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin een vergunde en niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid

om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke ordening. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De motiveringswet 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. Om te voldoen aan die motiveringsverplichting moeten, wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling dient tevens in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

12. Uit de hiervoor aangehaalde overwegingen met betrekking tot de “verenigbaarheid” in het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving niet heeft onderzocht en derhalve geen rekening heeft gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Het bestreden besluit bevat dan ook geen motieven in verband met het resultaat van dit naar recht vereiste onderzoek. De overweging in het bestreden besluit dat “het dossier voldoet aan het stedenbouwkundig attest (nr) 2, dat werd afgeleverd op 18 mei 1990” en die volgens de verwerende partij zou moeten gelezen worden als het stedenbouwkundig attest dat werd afgeleverd op 2 februari 2009, doet aan die vaststelling geen afbreuk te meer omdat beide attesten

werden afgeleverd onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek over de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de onmiddellijke omgeving.

Het middel is in zoverre gegrond.

Vordering tot schorsing

13. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is geworden en derhalve moet worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 29 juni 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich waarbij aan de b.v.b.a. G2 INVEST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een industrieel gebouw te Kontich, Prins Boudewijnlaan 19, kadastraal bekend sectie B, nr. 72/X.

2. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,
met bijstand van

Astrid Truyens,

staatsraad, waarnemend voorzitter

griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Pierre Lefranc