

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 253.109 van 25 februari 2022
in de zaak A. 231.248/X-17.751**

In zake : de CVBA VLAEJANS
 woonplaats kiezend te 1840 Londerzeel
 Bergkapelstraat 98

 tegen :

 de GEMEENTE LONDERZEEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Pieter-Jan Defoort en Saartje Spriet
 kantoor houdend te 8020 Oostkamp
 Domein De Herten
 Hertsbergsestraat 4
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 juli 2020, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de gemeenteraad [van] Londerzeel genomen in zitting van 26 november 2019 waarbij de gemeenteraad van Londerzeel een voorwaardelijk positief planologisch attest uitreikt aan Vlaejans cvba, in de beperkte mate dat het de aanvrager oplegt in twee fasen een compensatie te voorzien voor de inname agrarisch gebied (ca. 8000 m²) om de gecreëerde meerwaarde deels terug te laten vloeien naar de gemeenschap in de vorm van een stedenbouwkundige last, vooreerst bij de omgevingsvergunning in het kader van het bouwproject en nadien bij de opmaak postzegel RUP”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 februari 2022 om 10.00 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

CEO Peter Janssens, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Lindsay Dedrie, die *loco* advocaten Pieter-Jan Defoort en Saartje Spriet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 (hierna : RvS-Wet).

III. Feiten

3.1 Het bedrijf ‘Den Berg’ van de verzoekende partij, gelegen aan de Bergkapelstraat te Londerzeel, bestaat uit drie businessunits: Hotel Den Berg, Restaurant Den Berg en Events Den Berg. Het bedrijf situeert zich in de gebouwen en op het terrein van een voormalig rangeerstation en groeide in een achttal jaar uit van een kleine ‘Bed and Breakfast’ tot een zakenhotel met voorzieningen voor een bedrijfsevent, congres, zakenlunch of meeting.

De site is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle - Vilvoorde -

Asse gelegen in woongebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO en agrarisch gebied.

3.2. Op 27 juni 2019 bevindt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Londerzeel de aanvraag tot het verkrijgen van een planologisch attest volledig en ontvankelijk.

Blijkens het aanvraagdossier wenst de verzoekende partij haar bedrijf op korte termijn uit te breiden en hiervoor een nieuw bouwvolume te realiseren ten oosten van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw moet op kolommen komen te staan, zodat de bestaande parkeergelegenheid behouden kan blijven onder het gebouw. Na uitbreiding heeft het hotel zestig kamers en vijf vergaderzalen. Ook de cateringruimte, het restaurant, de bar en de opslagruimte zullen uitbreiden. Het bedrijf wil de huidige parkeerterreinen rond de gebouwen behouden. Een uitbreiding wordt niet nodig geacht. Wel bestaat de nood tot regularisatie van de parking in het oosten (170 plaatsen), die niet vergund is.

Het bedrijf van de verzoekende partij heeft geen langetermijnbehoeften, maar wenst de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de contouren van het plangebied. Het bedrijf vraagt een herbestemming van de integrale site van woongebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO en agrarisch gebied naar een flexibele zone-eigen bestemming.

3.3. Het openbaar onderzoek over de attestaanvraag levert geen bezwaren op. Er worden een aantal adviezen ingewonnen.

Het departement Omgeving verleent een gunstig advies, op voorwaarde dat de inname van het agrarisch gebied gecompenseerd wordt.

De deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant (hierna: de deputatie) verleent een gunstig advies, op voorwaarde dat een directe toegang tot de fietssnelweg wordt aangelegd en dat de inname van het agrarisch gebied financieel of planologisch gecompenseerd wordt.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Londerzeel geeft eveneens een voorwaardelijk gunstig advies.

3.4. Op 26 november 2019 verleent de gemeenteraad van de gemeente Londerzeel aan de verzoekende partij een planologisch attest, onder de volgende voorwaarden:

“1. De aanvrager heeft geen compensatie voorzien voor de inname agrarisch gebied ($\pm 8000 \text{ m}^2$ landbouwgebied), niettegenstaande dit reeds bij een voorgaande stedenbouwkundige aanvraag werd gevraagd. Deze compensatie wordt opgelegd en dient in twee fases te worden voorzien om de gecreëerde meerwaarde deels terug te laten vloeien naar de gemeenschap in de vorm van een stedenbouwkundige last:

1.1. vooreerst bij omgevingsvergunning ikv het bouwproject. Gezien er via dit planologisch attest gebouwd wordt in agrarisch gebied, wordt een aanzienlijke meerwaarde bekomen. Ook de in-overtreding-gerealiseerde parkeerplaats wordt via dit Planologisch attest mogelijk geregulariseerd. Een correcte meerwaardeberekening zal door de aanvrager bij de omgevingsaanvraag gevoegd worden waarbij de ingenomen oppervlakte gebouw en parkeerplaats in rekening wordt gebracht. De gemeente zal/kan door een erkende landmeter een gelijkaardige berekening laten opmaken in geval van onduidelijkheid.

1.2. nadien bij opmaak postzegelRUP in kader van en rekening houdend met de uitwerking van de ‘flexibele bestemming’ zal opnieuw een gelijkaardige procedure tot bepaling van de gecreëerde meerwaarde gehanteerd worden.

2. Het optimaliseren van de ruimtelijke context door:

2.1. het gebouw landschappelijk in 't groen in te kaderen bv. door verticale groenvoorzieningen op het gebouw

2.2. de hoogte meer verzoenbaar af te stemmen op aanpalende woning (aan de voorzijde het dakgabarit volgen van het aanpalende huis - twee lagen met terugspringende derde laag).

3. Het creëren van een doordachte ‘beeldkwaliteit’:

Architecturaal is dit gebouw immers de ‘ingangspoort’ tot Londerzeel.

4. Er wordt een toegang voorzien vanaf de parking tot op het bovenlokale fietspad Hazenpad. Voor de veiligheid van de fietsers wordt deze aansluiting voorzien van een veilige inham gecombineerd met een toegangspoortje (vb. badgesysteem), zodat enkel de personen met toestemming van de uitbater, deze doorgang voor de zachte weggebruiker kunnen gebruiken.”

Dit is het bestreden besluit.

IV. Verzoek tot voortzetting

4.1. De verwerende partij werpt in haar laatste memorie op dat ten aanzien van de verzoekende partij een vermoeden van afstand van geding geldt, nu zij geen verzoek tot voortzetting heeft ingediend.

4.2. De laatste memorie van de verzoekende partij, waaruit duidelijk blijkt dat zij zich niet wenst neer te leggen bij de conclusies van het auditorsverslag, geldt als het in artikel 21, zevende lid, RvS-Wet bedoelde verzoek tot voortzetting van de procedure.

4.3. De exceptie wordt verworpen.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

5.1. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord onder meer tegen dat uit de overwegingen van het positief planologisch attest blijkt dat de compensatie een cruciale voorwaarde is voor de afgifte van dit attest. Een gedeeltelijke vernietiging, beperkt tot die voorwaarde, is niet mogelijk aangezien de Raad van State hierdoor zijn bevoegdheid zou overschrijden.

5.2. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord dat de kwestieuze voorwaarde “niet juridisch onlosmakelijk verbonden” is met de planologische overwegingen die tot het uitreiken van een positief attest geleid hebben. Zij merkt op dat “[u]it geen enkel geldend wetsvoorschrift blijkt dat de gegrondheid van de planologische beoordeling waarop het positief attest rust, afhankelijk zou kunnen zijn van de aanvaarding van een financiële last en daaraan volledig ondergeschikt zou kunnen zijn. Het opleggen van een last mag door de verwerende partij niet opgevat worden als een prestatie te leveren als vergelding van haar prestatie bestaande uit het formuleren van een positieve planologische beoordeling na onderzoek van een aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest”.

5.3. In haar laatste memorie stelt de verzoekende partij dat de betwiste voorwaarde de verplichting “vestigt” om te onderhandelen over een te

aanvaarden financiële last, dat een last van de vergunning afsplitsbaar is, en dat een financiële last in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag “niet als een [prijs] kan worden opgevat”. Het opleggen van een financiële last is enkel mogelijk indien de gemeente zelf, op kosten van de aanvrager, “de handelingen en werken wenst uit te voeren die in het kader van artikel 75, § 2, 1° [Omgevingsvergunningsdecreet] aan de aanvrager als ‘last in natura’ kunnen opgelegd worden en in beginsel door deze laatste dienen uitgevoerd te worden”. De exceptie van niet-ontvankelijkheid valt volgens haar samen “met de grond van de zaak”.

Beoordeling

6.1. De verzoekende partij vordert de nietigverklaring van het aan haar verleende voorwaardelijk positief planologisch attest, doch dit enkel “in de beperkte mate dat het de aanvrager oplegt in twee fasen een compensatie te voorzien voor de inname [van] agrarisch gebied (ca. 8000 m²) om de gecreëerde meerwaarde deels terug te laten vloeien naar de gemeenschap in de vorm van een stedenbouwkundige last, vooreerst bij de omgevingsvergunning in het kader van het bouwproject en nadien bij de opmaak postzegel RUP”. Zij bevestigt in haar memorie van wederantwoord dat het voorwerp van het beroep beperkt is tot “de voorwaarde aangaande de financiële compensatie voor de grondinname in agrarisch gebied”.

6.2. Het planologisch attest is een beslissing met individuele draagwijdte en een persoonlijk karakter. Het is in beginsel één en ondeelbaar en kan niet op ontvankelijke wijze gedeeltelijk met een beroep worden bestreden.

Van dit beginsel kan, bij wege van uitzondering, die beperkend moet worden uitgelegd, alleen worden afgeweken wanneer vaststaat dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de beslissing en dat de overheid ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het niet aangevochten gedeelte dezelfde beslissing zou hebben genomen. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad van State zich op het domein van de beleidsuitoefening van de betrokken overheid zou begeven en zou overgaan tot

hervorming, en niet vernietiging, van de beslissing waarvan het bestreden gedeelte een onlosmakelijk onderdeel is, vermits het niet bestreden gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

6.3. De kortetermijnbehoeften van de verzoekende partij houden een uitbreiding in van het bedrijf in het agrarisch gebied ten oosten van de bestaande bebouwing. Het planologisch attest acht, in navolging van de door de deputatie en het departement Omgeving verleende adviezen, een compensatie voor het verlies aan landbouwgrond aangewezen. In dit verband wordt er met het planologisch attest op gewezen dat de aanvrager geen compensatie voorzien heeft voor de inname van agrarisch gebied ($\pm 8000 \text{ m}^2$ landbouwgebied), niettegenstaande dit reeds bij een voorgaande stedenbouwkundige aanvraag werd gevraagd. De verwerende partij verkiest een financiële compensatie in twee fases, eensdeels, bij het toekennen van een omgevingsvergunning voor verzoeksters project, anderdeels, bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gebied.

6.4. Aangenomen moet worden dat de kwestieuze voorwaarde een substantieel onderdeel van verzoeksters planologisch attest uitmaakt. De Raad van State is er niet van overtuigd dat de verwerende partij, afgezien van deze voorwaarde, voor het niet-aangevochten gedeelte van het planologisch attest, in het bijzonder wat de inname van agrarisch gebied betreft, dezelfde beslissing zou hebben genomen. Er dient dan ook besloten te worden dat de bestreden voorwaarde een onlosmakelijk deel uitmaakt van het planologisch attest, zodat deze voorwaarde op zich niet op ontvankelijke wijze met een beroep tot nietigverklaring kan bestreden worden.

Het betoog in de laatste memorie van de verzoekende partij dat een last van een vergunning afsplitsbaar is, en dat een financiële last in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag “niet als een [prijs] kan worden opgevat”, vermag aan het voormelde geen afbreuk te doen.

6.5. De exceptie is gegrond. Het beroep is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientwintig februari tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,

kamervoorzitter,

Jan Clement,

staatsraad,

Stephan De Taeye,

staatsraad,

bijgestaan door

Frank Bontinck,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust