

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 255.082 van 22 november 2022
in de zaak A. 232.216/X-17.835**

In zake : 1. Eddy VAN GASTEL
 2. Filip VERHEECKE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Griet Cnudde
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Brabantsdam 56 b
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Chris Schijns en Jef Goffings
kantoor houdend te 3600 Genk
Grotestraat 122
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de NV BRASSCHAATSE IMMOBILIËN MAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kristiaan Caluwaerts en Yannick Grauwels
kantoor houdend te 2600 Berchem
Potvlietlaan 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het verzoekschrift, ingediend op 7 november 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme van 27 augustus 2020, houdende verwerping van het bestuurlijk beroep van verzoekers tegen het besluit van de waarnemend burgemeester van de gemeente Brasschaat om het verzoek tot oplegging van een bestuurlijke maatregel aan de Koninklijke Witte Tennisduivels

Tennisclub vzw en de nv Brasschaatse Immobiliën Maatschappij niet in te willigen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 15 januari 2020. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 september 2022.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet Cnudde, die verschijnt voor verzoekers, advocaat Chris Schijns, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yannick Grauwels, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend 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

3.1. Verzoekers wonen in de onmiddellijke omgeving van een te Brasschaat gelegen terrein waarvan de tussenkomende partij eigenaar is (hierna: het betrokken terrein). De tussenkomende partij verhuurt het betrokken terrein met inbegrip van de opstallen aan de vzw Koninklijke Witte Tennisduivels Tennisclub (hierna: de vzw), die er een tennisclub uitbaat.

Het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen bestemt het betrokken terrein tot woonpark.

3.2. Op 30 april 1963 wordt er een bouwvergunning afgegeven voor het betrokken terrein. De partijen zijn het er over eens dat deze vergunning betrekking heeft op een op dit terrein opgericht clubhuis (hierna: het gebouw uit 1963).

3.3. Het bij koninklijk besluit van 4 juni 1974 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 40 ‘Mariaburg 2’ van de gemeente Brasschaat legt voor het betrokken terrein volgende voorschriften op:

“Artikel 5 – Plaatsen bestemd voor sport, spel recreatie

1. Bestemming

Aanleg van sport- en speelterreinen, met inbegrip van de accommodatie in verband met de sportactiviteiten.

2. Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming van de plaatsen.

3. Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 10m afstand van de perceelgrenzen en van de toegangswegen.

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Bouwhoogte: maximum 7m

b) Maximale bodembezetting: 1% van de totale oppervlakte van het terrein.

5. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm

Platte of schuine daken

b) Gevelmaterialen

Alle gevels uit te voeren met gevelsteen

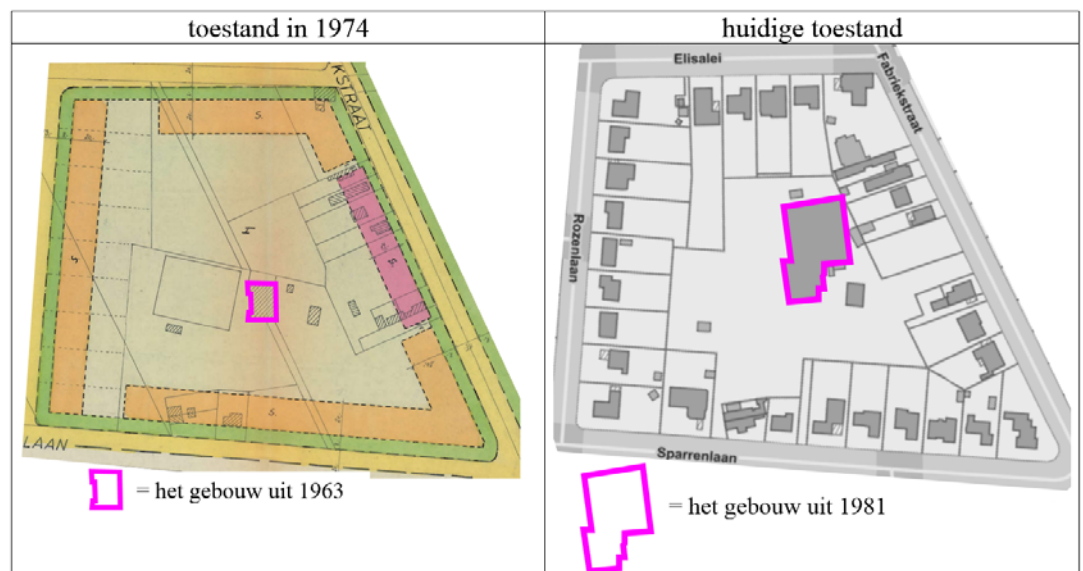
6. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde en niet voor sportterreinen of parkeerruimte aangewende gedeelte van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

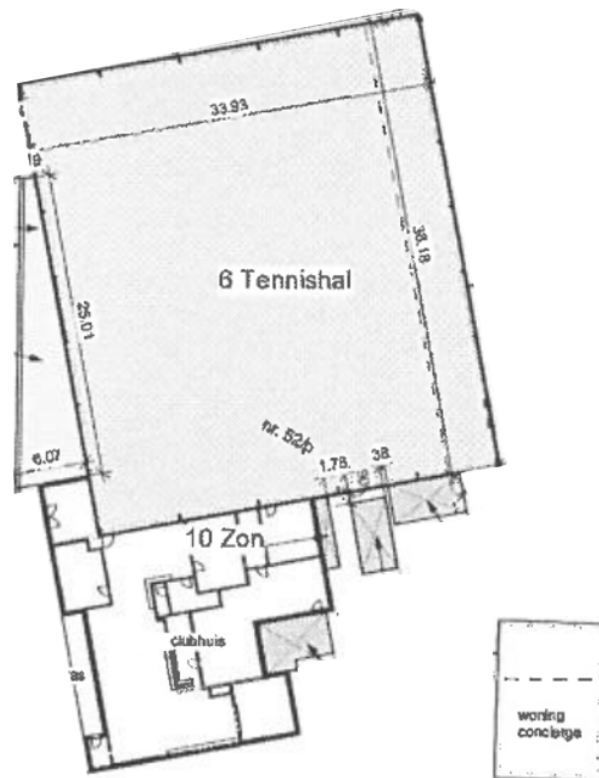
De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.”

3.4. De partijen zijn het er over eens dat er in 1981, zonder vergunning, ingrijpende bouwwerken uitgevoerd zijn op het betrokken terrein. Uit de stukken blijkt dat het gebouw uit 1963 verbouwd is en geïntegreerd is in een groter gebouw met aan de noordzijde een tennishal (hierna: het gebouw uit 1981).

Ter verduidelijking volgen hierna uittreksels uit een stuk van het administratief dossier, een stuk van verzoekers en de website geopunt.be, waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



detail van de huidige toestand
(het gebouw uit 1981 met ten oosten de conciërgewoning)



3.5. De bij besluit van de gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbewoud van 24 mei 1984 goedgekeurde herziening van het BPA nr. 40 'Mariaburg 2' van de gemeente Brasschaat legt voor het betrokken terrein volgende voorschriften op:

“Artikel 5 – Plaatsen bestemd voor sport, spel recreatie

Bouwstrook I:

1. Bestemming

Aanleg van sport- en spelterreinen, met inbegrip van de accommodaties in verband met de sportactiviteiten.

2. Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechte reeks in verband staan met de bestemming en de plaatsen.

3. Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 6m afstand van de perceelgrenzen en van de toegangswegen.

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Bouwhoogte: 7m

b) Maximale bodembezetting: 20% van de totale oppervlakte van het terrein.

5. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm:

Platte of schuine daken

b) Gevelmaterialen

Alle gevels uit te voeren met gevelsteen

6. Aanleg van de plaats

Het niet bebouwde en niet voor sportterreinen of parkeerruimte aangewende gedeelte van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.”

3.6. In 2011 worden er op het dak van het gebouw uit 1981 – meer bepaald boven de tennishal – 319 zonnepanelen geïnstalleerd.

4. Op 24 april 2020 dienen enkele omwonenden van het betrokken terrein, waaronder verzoekers, bij de waarnemend burgemeester van de gemeente Brasschaat een verzoek in om als bestuurlijke maatregel een bevel tot stopzetting van de exploitatie op te leggen aan de tussenkomen de partij en de vzw.

5. Op 8 juni 2020 beslist de waarnemend burgemeester geen bestuurlijke maatregel op te leggen.

6. Tegen deze beslissing stellen verzoekers op 24 juni 2020 bestuurlijk beroep in bij de verwerende partij.

7.1. Op 27 augustus 2020 verwerpt de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme het bestuurlijk beroep van verzoekers. Dit is het bestreden besluit.

7.2. In het bestreden besluit wordt vooreerst het volgende overwogen:

“Uit het administratief dossier, waaronder de plaatsbezoeken van 14 en 27 mei 2020, blijkt dat op heden enkel een exploitatie van in de derde klasse ingedeelde koelingen en diepvriezers met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 7,26 kW plaatsvindt op het terrein. Voor deze exploitatie werd op 6 juni 2019 een meldingsakte bekomen voor koelinstallaties met een totaal vermogen van 6,14 kW (rubriek 16 3.11°) en op 8 juni 2020 een

meldingsakte voor de uitbreiding van de reeds gemelde vaste koelinstallaties met extra mobiele diepvriezers met een vermogen van 1,12 kW (rubriek 16.3 2°a.) De koelinstallaties worden gebruikt in het kader van de uitbating van de cafetaria/het clubhuis. Voor de bouw van de cafetaria/het clubhuis is een stedenbouwkundige vergunning van 30 april 1963 beschikbaar.”

7.3. In het bestreden besluit wordt voorts het volgende gesteld:

“De bestemming van het terrein is ingevolge het (herziene) bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 40 Mariaburg 2 (M B van 24 mei 1984) verder verfijnd tot een zone met bestemming ‘sport, spel en recreatie’. Het aanleggen van sport- en spelterreinen, met inbegrip van de accommodaties in verband met de sportactiviteiten, is toegelaten in deze zone, mits in acht neming van de voorschriften van het BPA.”

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

8.1. Het eerste middel is onder meer genomen uit de schending van de artikelen 5 en 6 van het decreet van 25 april 2014 ‘betreffende de omgevingsvergunning’ (hierna: het omgevingsvergunningsdecreet) “samen met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen”.

8.2. Verzoekers wijzen erop dat op het betrokken terrein – zoals gesteld wordt in de tekst van het bestreden besluit – een ingedeelde inrichting van de derde klasse wordt geëxploiteerd, te weten een koelinstallatie.

Verzoekers vervolgen dat, hoewel artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen een vergunning vereist, er te dezen geen stedenbouwkundige vergunning is verleend voor de in 1981 uitgevoerde bouwwerken op het betrokken terrein. Zij benadrukken dat het gebouw uit 1981 één bouwfysische

eenheid vormt, daar – zoals bevestigd wordt in een brandweerverslag – “de cafetaria/het clubhuis” de hoofdingang is van de tennishal die er fysiek mee verbonden is.

Verzoekers besluiten dat de artikelen 5 en 6 van het omgevingsvergunningsdecreet geschonden zijn daar er op het betrokken terrein zonder voorafgaande omgevingsvergunning een ingedeelde inrichting wordt geëxploiteerd.

9.1. In haar memorie van antwoord wijst de verwerende partij er op dat in het bestreden besluit omstandig is uiteengezet dat de tennishal niet beschouwd kan worden als een zaal “voor sportmanifestaties” in de zin van rubriek 32.2, 2°, van bijlage I bij Vlarem II. Voorts vormen de tennishal en “de cafetaria/het clubhuis” geenszins een milieutechnische eenheid.

9.2. Wat de koelinstallaties betreft, citeert de verwerende partij volgende passage uit het bestreden besluit:

“De koelinstallaties worden gebruikt in het kader van de uitbating van de cafetaria/het clubhuis. Voor de bouw van de cafetaria/het clubhuis is een stedenbouwkundige vergunning van 30 april 1963 beschikbaar.”

9.3. De verwerende partij besluit dat verzoekers steunen op een foutieve gedachtegang.

10. In haar memorie voegt de tussenkommende partij aan de argumenten van de verwerende partij toe dat de koelinstallaties betrekking hebben op, enerzijds, de omvormers voor de zonnepanelen en, anderzijds, de koelcellen in de keuken van het clubhuis. Deze zaken staan niet in verband met de tennishal die enkel verwarmd wordt met gas en waarin zich geen koelinstallaties bevinden. Er is geen relatie tussen de koelinstallaties en de vermeende hinder die verzoekers zouden ondervinden.

11. In hun memorie van wederantwoord stellen verzoekers dat zij in het middel niet aanvoeren dat er sprake zou zijn van een milieutechnische eenheid, doch iets anders betogen, te weten dat het gebouw uit 1981 één bouwfysische eenheid vormt die ten onrechte niet als één geheel is beoordeeld in het bestreden besluit. Voorts is het ten onrechte dat de verwerende partij voorhoudt dat er geen sprake zou zijn van een ingedeelde inrichting, nu de exploitatie van de koelinstallaties een in de derde klasse ingedeelde inrichting van de rubriek 16.3 is.

12. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat er geen link is tussen de koelinstallaties en de vermeende hinder die verzoekers zouden ondervinden. Aangezien er te dezen geen sprake is van een ingedeelde inrichting kon de vergunningsplicht uit artikel 6 van het omgevingsvergunningsdecreet niet worden geschonden.

13. In hun laatste memorie benadrukken verzoekers dat zelfs als zou worden aangenomen dat de tennishal geen zaal “voor sportmanifestaties” in de zin van rubriek 32.2, 2° is, het in ieder geval een feit blijft dat de koelinstallaties een in de derde klasse ingedeelde inrichting van de rubriek 16.3 zijn. Dit loutere feit volstaat reeds ter verantwoording van de gegrondheid van het middel.

Beoordeling

14. De artikelen 5 en 6 van het omgevingsvergunningsdecreet stellen:

“Art. 5 - Dit decreet is van toepassing op projecten die zijn onderworpen aan:

1° de vergunningsplicht, namelijk voor:

a) het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen als vermeld in artikel 4.2.1 van de VCRO;

[...]

2° de meldingsplicht, namelijk voor:

[...]

b) de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse als vermeld in artikel 5.2.1 van het DABM.

Art. 6. - Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning een project dat bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5, is onderworpen aan vergunningsplicht uitvoeren, exploiteren, verkavelen of een vergunningsplichtige verandering eraan doen.
[...].”

15.1. Zoals is vastgesteld in het bestreden besluit (randnr. 7.2), wordt op het betrokken terrein een in de derde klasse ingedeelde inrichting geëxploiteerd van de rubriek 16.3 “fysisch behandelen van gassen (samenpersen – ontspannen)”. Deze exploitatie past in het project om dit terrein te gebruiken voor sportactiviteiten.

15.2. Uit de in randnummer 14 aangehaalde decreetsbepalingen volgt dat het laatstgenoemde project enkel uitgevoerd en geëxploiteerd mag worden als voldaan is aan de vergunningsplicht voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.

16. Zoals blijkt uit de in randnummer 9.2 aangehaalde tekst van het bestreden besluit, is de verwerende partij van oordeel dat te dezen voldaan is aan de voornoemde vergunningsplicht omdat er op 16 april 1963 een bouwvergunning is afgegeven voor het gebouw uit 1963.

Deze redenering overtuigt niet. Zoals terecht wordt opgemerkt door verzoekers vormt het gebouw uit 1981 één bouwfysische eenheid. De na 1963 zonder vergunning uitgevoerde bouwwerken waren dermate ingrijpend dat één geïntegreerd nieuw gebouw is gecreëerd en dat het gebouw uit 1963 heeft opgehouden te bestaan. Er dient te worden vastgesteld dat voor geen enkel van de lokalen van het gebouw uit 1981 – ook niet voor deze waarin zich (de installaties van) “de cafetaria/het clubhuis” bevinden – kan worden teruggevallen op de bouwvergunning van 16 april 1963.

Aan de laatstgenoemde vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de beweringen van de verwerende partij en de tussenkomende partij dat de tennishal en “de cafetaria/het clubhuis” geen milieutechnische eenheid vormen en dat er geen relatie zou zijn tussen de koelinstallaties en de vermeende hinder die

verzoekers zouden ondervinden. Hetzelfde geldt voor de opwerpingen van de tussenkomende partij dat er zich geen koelinstallaties bevinden in de tennishal en dat deze niet verwarmd wordt met elektriciteit die afkomstig is van de met een koelinstallatie verbonden zonnepanelen.

17. Het blijkt niet dat er op het ogenblik dat het bestreden besluit genomen is, voldaan was aan de vergunningsplicht voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.

18. Het middel is in de besproken mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme van 27 augustus 2020, houdende verwerping van het bestuurlijk beroep van verzoekers tegen het besluit van de waarnemend burgemeester van de gemeente Brasschaat om het verzoek tot oplegging van een bestuurlijke maatregel aan de Koninklijke Witte Tennisduivels Tennisclub vzw en de nv Brasschaatse Immobiliën Maatschappij niet in te willigen.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro die verschuldigd is aan verzoekers gezamenlijk.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

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

Jan Clement,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
Kaat Leus,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement