

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 75.999 van 29 september 1998

A. 55.633/XIII-502

- In zake : 1. **BENAYER** André,
die woonplaats heeft gekozen
bij
Mr. Rose-Marie SUKENNIK,
advocaat,
Florencestraat 13
1000 Brussel,
2. **DEBAST** Claire,
die woonplaats heeft gekozen
bij Mrs. Benoît CAMBIER en
Luc CAMBIER, advocaten,
Jean-Baptiste Meunierstraat 22
1050 Brussel,

tegen :

1. **de Gemeente Waterloo,**
2. **het Waals Gewest,**
vertegenwoordigd door zijn
Regering.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 7 januari 1994 ingediende verzoekschrift, waarbij André BENAYER en Claire DEBAST de nietigverklaring vorderen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de eerste verwerende partij d.d. 16 november 1993, waarbij de N.V. ESSO BELGIUM een bouwvergunning wordt verleend voor een

carwash gelegen aan de Chaussée de Bruxelles nr. 73 te Waterloo;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van de heer THIBAUT, adjunct-auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 19 februari 1998, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 7 juli 1998, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 17 september 1998;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. B. CAMBIER, advocaat, die voor de verzoekers verschijnt, van Mr. Ph. LEVERT, loco Mr. J. ANTOINE, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, en van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer THIBAUT, adjunct-auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

De N.V. ESSO BELGIUM exploiteert een bezinestation met vijf pompen en een kleine garage voor onderhoudsbeurten op een stuk grond gelegen aan de Chaussée de Bruxelles nr. 69. Op 30 januari 1989 geeft de gemeente Waterloo een bouwvergunning af voor een carwash op een stuk grond gelegen aan nr. 73, dat van het eerste stuk grond wordt gescheiden door een erfdienstbaarheid van overgang. Op 3 april 1989 wordt die vergunning ingetrokken. Op 22 mei 1989 wordt die intrekking beslist, maar op 26 januari 1993 wordt de "intrekking van de intrekking" vernietigd bij arrest nr. 41.756 van de Raad van State.

Op 19 november 1992 dient de N.V. ESSO BELGIUM een bouwaanvraag in voor het "bouwen van een carwash - aanpassing aan de voorschriften" op hetzelfde stuk grond. Op 10 mei 1993 meldt het college van burgemeester en schepenen ontvangst van de aanvraag en op 25 mei 1993 zendt het het dossier over aan de gemachtigde ambtenaar met een gunstig advies. Op 27 juli 1993 vraagt de gemachtigde ambtenaar het college in een brief om het dossier en de plannen te vervolledigen om meer gegevens te krijgen over de hoogtes aan de achterkant van het terrein, over de naburige gebouwen en over de aangegeven erfdienstbaarheid van overgang. Op 25 oktober 1993 bezorgt de gemeente de gemachtigde ambtenaar een plaatsingsplan en een situatietekening, alsook clichés en een aanvullende nota van de architect. Op 8 november 1993 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit over de aanvraag. Op 16 november 1993 geeft het college de bouwvergunning af, waarop de bij wet of verordening voorgeschreven visa zijn aangebracht, en die de volgende motivering bevat :

" Aangezien voor het stuk grond waarop het goed gelegen is, geen door de Executieve goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Aangezien het goed niet gelegen is binnen het gebied van een verkaveling waarvoor een vergunning is afgegeven;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Aangezien het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt :

"Gelet op de ligging van het goed in een woongebied;

Aangezien het voorafgaande milieu-effectrapport en het fotodossier voldoende aantonen dat de carwash verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Gelet op het gunstige advies van 21 mei 1993 van het Waals Ministerie van Uitrusting en Vervoer; GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat het advies van de B.I.W. d.d. 22-12-88 in acht wordt genomen";

Gezien de ligging van het goed in een op het gewestplan Nijvel als woongebied aangewezen gebied;

Gezien de plaatsopneming die is verricht;

Overwegende dat luidens artikel 170 van het WWROSP een bouwvergunning mag worden verleend voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in een woongebied, voor zover deze activiteiten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat er, opdat een activiteit die vreemd is aan het wonen kan worden toegestaan in een woongebied, tussen die activiteit en de woonfunctie geen nauwer verband moet zijn dan het negatieve verband dat ze die hoofdfunctie niet verstoort;

Overwegende dat het bestreden project zich aandient als een aanvulling van een reeds bestaande activiteit, nl. een garage voor het onderhoud van auto's met daarbij vijf benzinepompen;

Overwegende dat het project langs rijksweg 5 zal worden gerealiseerd, aan welke weg een aantal bedrijven en diensten gevestigd zijn;

Overwegende dat de geplande uitbreiding, gezien de beperkte omvang ervan, geen afbreuk doet aan de woonfunctie;

Overwegende dat een groenscherm zal worden aangelegd aan de grens van het eigendom van de

N.V. ESSO met het eigendom van de heer en mevr. André BENAYER-DEBAST, en dat tegenover laatstgenoemde eigendom tevens een geluidsscherm zal worden aangebracht;

Aangezien er langs de omheining die de stukken grond scheidt, aan de kant van BENAYER, een haag van thuya's is;

Overwegende dat het ESSO-terrein door de hoogte van de haag rondom het eigendom van de N.V. ESSO onttrokken wordt aan het zicht vanuit de omliggende woningen en gebouwen;

Overwegende dat het project, qua afmetingen en qua materiaal dat gebruikt wordt voor de voorgevel, past in de bebouwing;

Overwegende bijgevolg dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de onderhavige vergunning wordt afgegeven onverminderd de procedure betreffende de exploitatievergunningen, welke vergunningen, door de voorwaarden die erin gesteld worden, eventuele specifieke hinder kunnen regelen, wat niet kan met de onderhavige bouwvergunning wegens de specifieke aard van de administratieve politie over de stedenbouw en de ruimtelijke ordening".

Dat is de bestreden handeling.

Overwegende dat de verzoekers op de terechtzitting aanvoeren dat de bestreden vergunning vervallen is, doordat ze niet uitgevoerd is tijdens het jaar waarin ze is afgegeven, zodat het beroep doelloos is geworden;

Overwegende dat de op het geschil van toepassing zijnde versie van artikel 49, eerste lid, van het Waals wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP) bepaalt dat "indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, (...) de vergunning vervallen (is)"; dat, aangezien het gaat om een regularisatievergunning, de werkzaamheden op zijn minst reeds gedeeltelijk verricht waren toen de

vergunning werd afgegeven; dat aangezien die uitvoering of dat begin van uitvoering reeds was verricht vóór de afgifte van de vergunning, de geheel of gedeeltelijk voltooide werkzaamheden ontegensprekelijk reeds in het begin van het jaar van die afgifte zijn "begonnen", wat betekent dat de vergunning niet vervallen kan zijn; dat het beroep nog steeds een onderwerp heeft;

Overwegende dat de verzoekers een eerste middel ontlenen aan de schending van de artikelen 1, 2, 9 tot 11, 41 tot 49 e.v., 166 tot 179 van het WROSP; dat ze in een eerste onderdeel stellen dat de gemeente er geen rekening mee houdt dat het woongebied waar de carwash gebouwd mag worden omdat het project verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving onder het voorwendsel dat reeds een aantal bedrijven en diensten in het gebied gevestigd zijn, hoofdzakelijk bestemd is om er te wonen; dat ze van oordeel zijn dat de overheid met zulk een redenering, naar gelang van de aanvragen, de hoofdfunctie van het betrokken gebied kan wijzigen, te meer daar men het bouwwerk "duidelijk heeft laten inspringen ten opzichte van de steenweg" en het nodig was "een woning volledig te slopen" om een doorgang te maken naar de wasinstallaties; dat ze in een tweede onderdeel aanvoeren dat een carwash, "gezien de hinder die daardoor wordt veroorzaakt voor de omgeving" noodzakelijkerwijs afgezonderd moet worden in een daartoe bestemd gebied, en dat de eerste verwerende partij niet van tevoren is nagegaan of het betrokken bedrijf verenigbaar was met de onmiddellijke omgeving; dat ze toelichten dat de onverenigbaarheid ook hierin ligt dat het gebouw 21 meter inspringt ten opzichte van de weg, dat de rooilijn van de andere handelszaken wordt doorbroken en dat een bufferzone moet worden aangelegd om het goed van de verzoekers te vrijwaren van de genoemde hinder; dat ze in een derde onderdeel aanklagen dat de gemeente de aanleg van een bufferzone

oplegt, terwijl de aanleg van zulk een zone alleen kan worden voorgeschreven tussen onderscheiden gebieden met onverenigbare bestemmingen, wat volgens hen in tegenspraak is met de door die eerste verwerende partij gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid;

Overwegende dat artikel 170.1.0 van het WROSP als volgt luidt :

" De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.";

Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" in een woongebied zijn toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de omstandigheid dat reeds andere soortgelijke bedrijven in het gebied gevestigd zijn niet tot gevolg heeft dat de overheid steeds strenger zou moeten optreden bij het toekennen van vergunningen met het oog op het handhaven van de woonfunctie; dat datgene wat de verzoekers voorstellen als het slopen van een woning, eigenlijk het slopen is van een woning die verwoest is door een brand; dat door de omstandigheid dat er steeds meer gebouwen komen met een andere bestemming dan het wonen, de aard van het gebied weliswaar gewijzigd kan worden, maar dat zulks een normaal gevolg is van de betrekkelijke veelzijdigheid van de woongebieden zoals die gedefinieerd zijn in het WROSP, welk wetboek niet verbiedt dat andere activiteiten dan het wonen, die volgens dit wetboek daar gevestigd mogen worden, kwantitatief belangrijker worden dan het wonen, op

voorwaarde dat deze woonfunctie daardoor niet wordt verstoord; dat het eerste onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende, wat het tweede onderdeel betreft, dat de verenigbaarheid van het kwestieuze gebouw onderzocht wordt in de aanhef van de bestreden beslissing; dat de vaststellingen dat "het bestreden project zich aandient als een aanvulling van een reeds bestaande activiteit, nl. een garage voor het onderhoud van auto's met daarbij vijf benzinepompen" en "het project langs rijksweg 5 zal worden gerealiseerd, aan welke weg een aantal bedrijven en diensten gevestigd zijn" aangeven in welke economische en stedenbouwkundige context het project tot stand wordt gebracht, een context waarmee het geenszins onverenigbaar lijkt te zijn; dat de vaststellingen in verband met "de beperkte omvang" van het gebouw, de aanleg van een "groenscherm (...) aan de grens van het eigendom van de N.V. ESSO met het eigendom van de heer en mevr. André BENAYER-DEBAST", het aanbrengen van een "(geluidsscherm) tegenover laatstgenoemde eigendom", het feit dat er "langs de omheining die de stukken grond scheidt, aan de kant van BENAYER, een haag van thuya's is" en dat "het ESSO-terrein door de hoogte van de haag (...) onttrokken wordt aan het zicht vanuit de omliggende woningen en gebouwen" aantonen dat de overheid erop toeziet dat de activiteit van het bestreden gebouw geen geluidshinder of visuele hinder veroorzaakt voor de burens, wier woningen op minstens een twintigtal meter van de carwash liggen, en op meer dan vijfendertig meter wat de verzoekers betreft; dat het college, door erop te wijzen dat "het project, qua afmetingen en qua materiaal dat gebruikt wordt voor de voorgevel, past in de bebouwing" erop gelet heeft dat het gebouw esthetisch verenigbaar is met de omliggende gebouwen; dat het college, doordat het niet geoordeeld heeft dat de carwash door zijn

plaatsing achter de rooilijn of zijn activiteiten onverenigbaar is met de bestemming van het gebied, geen kennelijke beoordelingsfout heeft gemaakt; dat het tweede onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende, wat het derde onderdeel betreft, dat het begrip "bufferzone", gebruikt in de artikelen 172. 2. en 179. 4.5 van het WWROSP niet in zoverre specifiek is dat het niet gebruikt zou kunnen worden in zijn gangbare betekenis, als een ruimte om twee activiteiten te scheiden, zelfs in eenzelfde stedenbouwkundig gebied; dat uit een maatregel geen onverenigbaarheid met de buurt kan worden afgeleid, wanneer die maatregel die verenigbaarheid juist wil bewerkstelligen; dat het derde onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekers een tweede middel ontleen aan de schending van de artikelen 203 tot 206 van het WWROSP; dat ze aanklagen dat de bestreden handeling is uitgevaardigd op grond van een onvolledig dossier, aangezien het geen situatietekening bevatte waarop de toegangswegen, en de rechtstoestand en de benaming van die wegen zijn aangeduid, en geen plaatsingsplan met vermelding van de perceelsgrenzen met ingeschreven maten, de hoogtelijnen, de aard en de bestemming van de omliggende gebouwen, de naam van de eigenaars van de aangrenzende gebouwen, het zij aanzicht van die gebouwen en de ramen die uitkomen op het bestreden terrein, en ook geen foto's van het terrein en van de aangrenzende en omliggende gebouwen, zodat de eerste verwerende partij niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen;

Overwegende dat de plannen die zijn neergelegd ter ondersteuning van de vergunningsaanvraag een situatietekening bevatten op een schaal van 1/1000,

waarop alle omliggende gebouwen staan met de naam van de eigenaars en de bestemming ervan; dat het zij aanzicht van de omliggende gebouwen, en onder meer van dat van de verzoekers, erop is weergegeven; dat de naam wordt vermeld van de openbare weg waaraan het gebouw wordt opgetrokken; dat er plannen met de vermelding van de hoogtes zijn overgelegd; dat er tevens dertien foto's zijn neergelegd;

Overwegende dat, ook al is het juist dat de stukken niet de rechtstoestand van de wegen vermelden, noch de hoogtelijnen, maar enkel de hoogtes, noch de plaatsing van de ramen, zulks kleine leemten zijn die de overheid des te minder hebben kunnen misleiden daar ze van sommige ervan, zoals van de rechtstoestand van de wegen, zeker zelf op de hoogte was, en dat de plaatsopneming die is verricht haar in staat heeft gesteld een juist beeld te vormen van de ligging ervan; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekers een derde middel ontleen aan de schending van de artikelen 50 tot 52 van het WROSP en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, doordat als enige grond van de bestreden handeling wordt aangevoerd dat "het bestreden project zich aandient als een aanvulling van een reeds bestaande activiteit, nl. een garage voor het onderhoud van auto's met daarbij vijf benzinepompen", terwijl de in het middel genoemde bepaling voorschrijft dat de overheid haar handeling uitdrukkelijk moet motiveren door de feitelijke en juridische gegevens te vermelden die die handeling wettigen, dat de gemeente Waterloo haar beslissing omtrent de verenigbaarheid van de kwestieuze carwash met de onmiddellijke omgeving en met de hoofdfunctie van het gebied, niet motiveert wanneer ze aanvoert dat het project slechts een uitbreiding

vormt van een reeds bestaande activiteit; dat volgens die redenering voor elke nieuwe activiteit een vergunning zou moeten worden verleend en die activiteit verenigbaar zou moeten worden geacht met de onmiddellijke omgeving in een woongebied, voor zover ze een uitbreiding vormt van een reeds bestaande activiteit; dat daaruit blijkt dat de verenigbaarheid van het project als dusdanig niet door de gemeenteoverheden is onderzocht, dat de beslissing op dat stuk niet gemotiveerd is;

Overwegende dat de motivering van de bestreden handeling, weergegeven in het feitenrelaas, nog heel wat andere overwegingen bevat dan die welke in het middel wordt voorgesteld alsof het de enige overweging is; dat die motiveringen aangevochten zijn in het tweede onderdeel van het eerste middel, dat bij het onderzoek van het middel niet-gegrond is bevonden; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekers een vierde middel ontlennen aan de schending van het decreet van 11 september 1985 houdende organisatie van de milieu-effectbeoordeling in het Waalse Gewest en van het uitvoeringsbesluit ervan d.d. 31 oktober 1991; dat ze aanvoeren dat er bij de bouwaanvraag geen voorafgaand milieu-effectrapport is gevoegd; dat ze in de memorie van wederantwoord aanvoeren dat het rapport dat bij de bouwaanvraag is gevoegd dermate onvolledig is en zoveel leemten vertoont dat de overheid de gevolgen voor het leefmilieu niet naar behoren heeft kunnen inschatten, en ze de gedeelten uit het rapport citeren die betrekking hebben op het bijkomende voertuigenverkeer (traject en weerslag), op de kwestie van de verenigbaarheid met de buurt, op de uitstoot van gassen en op het geluidsniveau van de geplande activiteiten;

Overwegende dat in de administratieve dossiers een voorafgaand milieu-effectrapport zit; dat het middel, gelijk het is geformuleerd in het verzoekschrift, niet gegrond is;

Overwegende dat met het middel, gelijk het geformuleerd is in de memorie van wederantwoord, een onregelmatigheid wordt aangeklaagd waarvan de verzoekers nog geen kennis hadden bij het indienen van hun verzoekschrift, waarin ze de ontstentenis van het rapport aanklaagden; dat het ontvankelijk is;

Overwegende dat in het rapport de rubriek "omvang en traject van het bijkomende voertuigenverkeer" ingevuld is met de woorden "niet van toepassing"; dat onder de rubriek "verenigbaarheid van de geplande activiteit met de omgeving (aanwezigheid van een school, een ziekenhuis, enz.)" de vermelding "geen enkele onverenigbaarheid" staat; dat de rubriek "uitstoot van gassen : luchtvervuiling en geurhinder" van het rapport het volgende staat : "wat het gebouw betreft : niet van toepassing"; dat onder de rubriek "geluidsniveau van de geplande activiteiten" van het rapport het volgende staat : "geen : gewone en kleine bouwplaats"; dat de rubriek "weerslag van het te verwachten bijkomende voertuigenverkeer : wijziging van de plaatselijke verkeersstromen, de zichtbaarheid van de uitrit die uitkomt op de weg, gevaar voor voetgangers en fietsers", eveneens de vermelding "geen : gewone en kleine bouwplaats" bevat";

Overwegende dat de vergunningaanvrager, bij het invullen van de beide rubrieken betreffende het voertuigenverkeer, die term klaarblijkelijk aldus begrepen heeft dat hij sloeg op de gezamenlijke voertuigen die nodig waren voor de exploitatie, maar niet op de voertuigen van het cliënteel; dat, aangezien

de vergunningsaanvraag op een carwash sloeg, d.w.z. een installatie voor auto's, het de overheid in ieder geval onmogelijk kan zijn ontgaan dat enig verkeer bestaande uit het cliënteel van de carwash te verwachten viel; dat in het rapport, wat de uitstoot van gassen betreft, gesteld wordt dat dit niet van toepassing is "wat het gebouw betreft", wat enerzijds niet betwist wordt, en wat anderzijds aangeeft dat dat niet het geval is voor andere zaken dan het gebouw, in het onderhavige geval voor de voertuigen van het cliënteel; dat, voor zover het gaat om de verenigbaarheid met de omgeving, uit het onderzoek van het eerste middel blijkt dat de vermelding "geen enkele onverenigbaarheid" niet onjuist is; dat de vermelding "geen" voor het geluidsniveau ongetwijfeld overdreven is, maar dat tegelijkertijd wordt vermeld dat het gaat om een "gewone en kleine bouwplaats"; dat de overheid zich overigens evenmin op dat gebied heeft kunnen vergissen omtrent de aard van een activiteit van een carwash, noch omtrent het lawaai dat zulk een carwash veroorzaakt, dat alles wel beschouwd vrij beperkt is; dat de onjuistheden of overdrijvingen van het rapport niet van die aard zijn dat ze de overheid misleid hebben; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 8.000 frank, komen ten laste van elk van de verzoekers ten belope van 4.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzing van de XIIIe kamer, op negenentwintig
september 1900 achtennegentig door :

de HH. HANOTIAU,	kamervoorzitter,
LEROY,	staatsraad,
QUERTAINMONT,	staatsraad,
Mevr. MARTOU,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

G. MARTOU.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.