

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 77.077 van 20 november 1998
in de zaak A. 78.688/X-8161.**

In zake : 1. de n.v. KALMTHAL,
2. André FRANSEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat L. LEYSEN,
kantoor houdende te 2990 WUUSTWEZEL,
Kalmthoutsesteenweg 40

tegen :

1. de gemeente ESSEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat S. STEVENS,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Schuttersstraat 15.

tussenkomen partij :

de n.v. ANTOMAX,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN PASSEL,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 146.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de
n.v. KALMTHAL en André FRANSEN op 20 mei 1998 hebben
ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit
van 27 april 1998 van het college van burgemeester en
schepenen van de gemeente Essen waarbij aan de
b.v.b.a. ANTOMAX de bouwvergunning wordt verleend voor
het oprichten van een tennishal met cafetaria op een
perceel gelegen aan de Huybergsebaan te Essen,
kadastraal bekend Sectie D, nr. 760 z;

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. KALMTHAL en André FRANSEN op 20 mei 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van hetzelfde besluit;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag over de vordering tot schorsing opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gelet op de beschikkingen van 4 augustus 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 september 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. LEYSEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. DIERCKXSENS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat S. STEVENS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. VAN PASSEL, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de n.v. ANTOMAX met een verzoekschrift van 19 juni 1998 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de n.v. ANTOMAX met een verzoekschrift van 29 juli 1998 vraagt om in het beroep tot nietigverklaring te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen onder de rubriek "belang" in het verzoekschrift tot nietigverklaring aanvoeren dat zij beiden "bezwaren (hebben) ingediend waarop niet werd geantwoord door het College van Burgemeester en Schepenen zodat hun rechten desbestreffend zijn aangetast", dat de eerste verzoekende partij stelt dat zij "een gelijkaardige tennishal uit(baat) te Kalmthout op enkele kilometers van de tennishal waarvoor vergunning werd verleend", dat "indien een concurrerende tennishal kan opgericht worden op basis van een bouwvergunning die niet wettig tot stand kwam (...) dit voor (haar) oneerlijke concurrentie uit(maakt)" zodat zij "belang (heeft) in het stellen van de vordering", dat tweede verzoeker aanvoert dat hij "eigenaar (is) van het perceel gelegen naast het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend", dat "indien de tennishal wordt opgericht (...) het rechtstreeks zicht vanaf (zijn) perceel (...) gehinderd (wordt) door een muur van 10,86 m hoog opgetrokken op enkele meters van zijn perceelgrens", en dat "de uitbating (...) tevens de rust welke thans ter plaatse heerst ten

eeuwige dagen (zal) verstoren", zodat hij "derhalve belang (heeft) in het stellen van de vordering";

Overwegende dat de eerste verwerende partij ter terechtzitting opwerpt dat de verzoekende partijen niet doen blijken van het rechtens vereiste rechtstreeks en persoonlijk belang, dat de eerste verzoekende partij gevestigd is in een andere gemeente, op circa 10 km van de beoogde tennishal, dat zij geen enkel zakelijk recht bezit op enig aanpalend of in de nabijheid gelegen terrein, dat haar enige betrachting is het beschermen van haar commerciële belangen en dat zij niet bewijst dat zij enig economisch nadeel zou lijden door de oprichting van een nieuwe tennishal, dermate ver verwijderd van haar vestiging in een andere gemeente, dat de tweede verzoeker weliswaar eigenaar is van een braakliggend terrein in de nabijheid van de op te richten tennishal, maar dat hij niet aantoonst welk nadeel of welke hinder hij van de op te richten constructie zal ondervinden, nu hij op dit terrein niet woonachtig is en evenmin blijkt dat er een bouwvergunning voor is afgegeven, en dat dit terrein een braakliggend stuk grond betreft, met daarop hoogstammige bomen, welig tierend struikgewas en onkruid, zodat ook van enige zichthinder in zijnen hoofde geen sprake kan zijn;

Overwegende dat de tweede verwerende partij zich aansluit bij de door de eerste verwerende partij opgeworpen exceptie;

Overwegende dat ook de tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt wegens gebrek aan belang in hoofde van de beide verzoekende partijen, gesteund op dezelfde argumenten;

Overwegende dat niet wordt betwist dat eerste verzoekende partij een tennishal uitbaat in de

aanpalende gemeente Kalmthout; dat een handelsbelang of -zelfs meer algemeen- een geldelijk belang, geen ongeoorloofd belang is; dat geen wetsbepaling of algemeen rechtsbeginsel zich ertegen verzet dat een verzoeker de rechtsmiddelen aanwendt die hem ter beschikking staan om zijn zaak tegen concurrentie te beschermen; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid in hoofde van de eerste verzoekende partij niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de tweede verzoeker eigenaar is van een perceel grond, palend aan het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning is afgegeven; dat hij daardoor alleen al doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging; dat de exceptie van niet ontvankelijkheid in zijn hoofde niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in het zevende middel van het verzoekschrift tot nietigverklaring de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"doordat in de bouwvergunning (...) door het College geen enkele zelfstandige motivering over de feiten wordt opgenomen, waarbij de inhoud van de 8 bezwaarschriften zou kunnen weerlegd worden, maar enkel het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt overgenomen,

terwijl elke bestuurshandeling, opdat zij afdoende zou zijn (gemotiveerd), op zelfstandige wijze dient gemotiveerd te worden zowel met de juridische als feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen";

Overwegende dat de verzoekende partijen dit middel toelichten als volgt :

"Het gebruik van het begrip 'afdoende' in artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 is bedoeld om het evenredigheidsbeginsel tot uiting te brengen. De wetgever is immers van mening dat de omvang van de motivering aangepast moet zijn aan het belang van de beslissing. Bovendien wordt met dit begrip ook de draagkrachtvereiste uitgedrukt : stereotiepe, geijkte of gestandariseerde motiveringen zijn niet aanvaardbaar. Eenvoudige verwijzing naar de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, zonder vermelding van enig feitelijk element, volstaat niet.

(...)

De motiveringsplicht is een resultaatsverbintenis en moet derhalve alle elementen bevatten om de legaliteit van de bestuurshandelingen aan te tonen.

De vergunningverlenende overheid moet steeds onderzoeken of het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De motivering moet omstandig en concreet zijn ingeval -zoals in casu- naar aanleiding van het openbaar onderzoek tal van bezwaren zijn ingediend juist omwille van het feit dat het project aanzien wordt als niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zodat de bouwvergunning niet wettig is tot standgekomen;

(...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de voorwaarden waaronder de bouwvergunning werd verleend tegemoet komen aan de opgeworpen bezwaren die werden weerhouden, en aldus aangeven waarom de bouwvergunning kon worden verleend, dat de verzoekende partijen dan ook volkomen ten onrechte doen gelden dat in het bestreden besluit door het college van burgemeester en schepenen geen enkele zelfstandige motivering over de feiten wordt opgenomen waarbij de inhoud van de acht bezwaarschriften zou kunnen worden weerlegd, doch enkel het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt overgenomen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij zich aansluit bij de beantwoording van het middel door de eerste verwerende partij;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat de bouwvergunning enerzijds verwijst naar

het advies van de gemachtigde ambtenaar, en anderzijds in de opgelegde bijzondere voorwaarden aan de betrachtingen en opmerkingen van de ingediende bezwaarschriften is tegemoet gekomen, dat de betrokken bouwvergunning aldus afdoende is gemotiveerd;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke bestuurshandeling de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die eraan ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning verwijst naar de bouwaanvraag, naar de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, de nieuwe gemeentewet en het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen; dat zij vervolgens vaststelt dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, dat het perceel evenmin gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, en dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971, dat acht bezwaarschriften zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist: gunstig; dat voorts wordt verwezen naar "de algemene bouwverordeningen" en naar "de gemeentelijke bouwverordening"; dat tenslotte de bestreden bouwvergunning het beschikkend gedeelte vermeldt van het eensluidend advies dat de gemachtigde ambtenaar over de bouwaanvraag heeft uitgebracht; dat de bouwvergunning wordt verleend "onder de volgende strikte voorwaarden" :

"De uitvoering van de constructie dient rekening te houden met het advies van de brandweer opgesteld op

07-01-1998, waarvan kopij bij deze vergunning is aangehecht.

De voorwaarden opgelegd door PIDPA in haar schrijven van 07-01-1998, waarvan kopij bij deze vergunning is aangehecht, dient strikt nagevolgd,

In het eerstvolgende plantseizoen dienen alle grondwerken en aanplantingswerken met een gemengde lage en hoge beplanting rondom het perceel uitgevoerd, derwijze dat de constructie maximaal wordt geïntegreerd in de beboste omgeving.

Het uitvoeringsplan voor de aanplantingen dient vooraf door het schepencollege te worden goedgekeurd.

De aanvrager zal zich ten spoedigste in regel stellen met de VLAREM wetgeving i.v.m. uitbating, opslag mazout, e.d.m. ...

Alle afvalwaters zullen opgevangen worden in gesloten tanks, welke door en op kosten van de aanvrager tijdig zullen geledigd worden.

Er worden onder geen enkel beding sterfputten toegestaan.

De parkeerplaatsen en toegangswegen dienen waterdicht uitgevoerd (te) worden. De afwatering hiervan dient volledig opgevangen en van een olievang worden voorzien.

Alle hemelwaters zullen opgevangen worden in een aan te leggen buffer, zodanig dat deze het terrein niet kunnen verlaten.

Voor de aanvang der eigenlijke bouwwerken, de bouwlijn ter plaatse te laten aangeven door de bevoegde dienst van het Gemeentebestuur en dient tevens een staat opgemaakt van de aanwezige verhardingen e.d.m. in verband met de waarborg ter vrijwaring van het openbaar domein.

De grondstrook gelegen tussen de wegenis en de rooilijn dient beschikbaar gesteld voor de aanleg van de nutsvoorzieningen. De boordeigenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van de leidingen en/of uitgevoerde werken op gezegde grondstrook geen schade kunnen aanrekenen. Deze grondstrook zal enkel -ter bescherming- mogen ingeplant worden met zgn. bodembedekkers en/of gazon.

Vóór het afleveren van de bouwvergunning zullen volgende kosten betaald, en volgende waarborgen moeten gesteld worden :

a) elektriciteit : tussenkomst netuitbreiding en openbare verlichting volgens raming GED : 346.611 fr. te storten op rekening van de gemeente.

b) borgstelling voor mogelijke schade aan openbaar domein : 800.000 fr. vrij te geven na oplevering van de bouwwerken. Voor aanvang van de bouwwerken dient een plaatsbeschrijving opgesteld door de dienst openbare werken van de gemeente.

c) borgstelling tot waarborg van een goede afwatering van hemel- en afvalwaters : 1.500.000 fr. vrij te geven ten vroegste één jaar na de ingebruikname van tennishal en cafetaria.

- Alle kosten voor eventuele bijkomende aanleg, aanpassing en/of verzwaring van nutsvoorzieningen voor of ten gevolge van deze aanvraag en/of uitbating, zullen ten laste zijn van de vergunninghouder of zijn rechtverkrijgenden";

Overwegende dat de in de vergunning opgelegde voorwaarden betrekking hebben op het voldoen van de inrichting aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Executieve van 27 maart 1985 houdende reglementering van de handelingen binnen de water(winnings)gebieden en de beschermingszones, en van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, de uitvoering van het groenplan, de aangifte van de bouwlijn, de ter beschikkingstelling van een grondstrook voor de aanleg van nutsleidingen, en de betaling van de kosten; dat deze voorwaarden technische voorwaarden zijn die niet duidelijk maken welke de motieven van de eerste verwerende partij waren om de vergunning te verlenen; dat het bestreden besluit geen eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen vermeldt; dat dit college zich nochtans een eigen opvatting diende te vormen en moest onderzoeken of de bouwaanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en of ze de behoorlijke aanleg van de plaats -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- niet in het gedrang brengt; dat in het geval dat het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen dit in zijn beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt; dat dit terzake niet het geval is;

Overwegende dat het middel kennelijk gegrond is; dat het tot de vernietiging leidt van de bestreden

beslissing; dat er geen grond is om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ANTOMAX in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ANTOMAX in het beroep tot nietigverklaring wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 27 april 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen waarbij aan de b.v.b.a. ANTOMAX de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een tennishal met cafetaria op een perceel gelegen aan de Huybergsebaan te Essen, kadastraal bekend Sectie D, nr. 760 z.

Artikel 3.

Er is geen grond om uitspraak te doen over de vordering tot schorsing.

Artikel 4.

De kosten van het beroep, bepaald op veertienduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig november 1900 achtennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. BOVIN.