RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 112.050 van 30 oktober 2002
in de zaak A. 89.621/X-9389.

In zake : 1. Olivier PHILIPSEN,
2. Heidi LEYS,
wonende te 2243 PULLE,
Pastoriestraat 34

tegen :

1. de gemeente ZANDHOVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Olivier PHILIPSEN en Heidi LEYS op 17 februari 2000 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 20 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven waarbij aan de Kerkfabriek Sint-Petrus en Paulus de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van een polyvalente zaal" op een perceel gelegen te Zandhoven (Pulle), Dorpsstraat 37, kadastraal bekend Sectie B, nr. 135t;

Gelet op het arrest nr. 93.620 van 28 februari 2001 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 4 april 2001 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij en gezien de memorie van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 16 augustus 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 6 september 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 oktober 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten R. SCHROEYERS en A. DEVROE, die verschijnen voor de verzoekende partijen, van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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

Overwegende dat voor de feitelijke gegevens van de zaak kan worden verwezen naar de uiteenzetting hieromtrent in het arrest nr. 93.620 van 28 februari 2001;

Overwegende dat de eerste verwerende partij in de laatste memorie het belang van de verzoekende partijen betwist; dat zij doet gelden dat de verzoekende partijen geen laatste memorie hebben ingediend na het auditoraatsverslag en evenmin hun vordering hebben gehandhaafd, dat artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet enkel vereist dat de verzoekende partij over het vereiste belang beschikt tot het instellen van een vordering, dat zij eveneens dit belang moet laten blijken, dat het aan verzoekende

partijen toekomt het bestaan van een belang aan te tonen en eventuele twijfel op dit punt weg te nemen, dat, indien verzoekende partij dit nalaat of er niet in slaagt de twijfel op dat punt weg te nemen, het beroep niet ontvankelijk is, dat door geen standpunt in te nemen na het auditoraatsverslag er een gemis aan belang is;

Overwegende dat de auditeur in haar verslag bedoeld in artikel 22 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State de vernietiging voorstelt van de thans bestreden beslissing; dat in dit geval uit artikel 21 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State volgt dat in hoofde van de verzoekende partij geen wettelijke plicht bestaat tot het toesturen van een laatste memorie noch tot het indienen van een verzoek tot voortzetting van de procedure; dat ook artikel 19, eerste lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet vereist dat, op straffe van het teloorgaan van het vereiste actuele belang bij de vordering, de verzoekende partijen door middel van een laatste memorie aan de Raad van State laten weten welk standpunt zij innemen inzake het verslag van het auditoraat dat gunstig voor hen uitvalt; dat de exceptie ongegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een zesde middel de schending aanvoeren van de artikelen 1, 2 en 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat de verzoekende partijen onder meer betogen dat, zelfs indien zou worden geoordeeld dat een feestzaal principieel mogelijk zou zijn in een woongebied, dan nog geldt dat luidens voornoemd artikel 5 "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving", dat deze voorwaarde geldt bovenop deze van de principiële verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften bepaald in hetzelfde artikel luidens welke inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf slechts kunnen worden toegestaan "voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd", met andere woorden voor zover ze bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het voldoen van de bouwaanvraag aan deze voorwaarden niet of nauwelijks werd onderzocht, en nog minder gestaafd met argumenten, en dat voorts in de bouwvergunning elke eigen motivering vanwege het college van burgemeester en schepenen ontbreekt;

Overwegende dat de eerste verwerende partij in de memorie van antwoord wat de bestaanbaarheid betreft, aanvoert dat er een principiële bestaanbaarheid is, dat het vergunde gebouw zonder twijfel een gebouw voor dienstverlening en een sociaal-culturele inrichting is, dat dit evident is en niet moet worden gemotiveerd; dat met betrekking tot de verenigbaarheid van het bouwwerk met de onmiddellijke omgeving, de eerste verwerende partij doet gelden dat niet wordt toegelicht waarom er een stedenbouwkundige onverenigbaarheid zou zijn; dat zij stelt dat, waar tientallen jaren voorheen reeds geoordeeld is over die verenigbaarheid, zulks thans niet opnieuw ter discussie kan gesteld worden, dat de bouwvergunning die de aanpassing van een bestaand gebouw toestaat in redelijkheid niet kan worden aanzien als dusdanig afwijkend van wat thans gebruikelijk is dat hierover specifiek moet gemotiveerd worden, dat men de principiële verenigbaarheid niet in vraag mag stellen op basis van elementen die met de bouw op zich niets te maken hebben, dat voorts de bezwaren betreffende verwachte hinder in het advies van 26 juli 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven werden weerlegd, dat nu reeds duidelijk wordt vooropgesteld dat voorwaarden zullen worden opgelegd betreffende gebruik van de zaal en de sluitingsuren, welke concreet zullen worden geregeld in de exploitatievergunning, maar dat nu reeds duidelijk is dat geen overmatige hinder voor de buurt zal worden veroorzaakt;

Overwegende dat de tweede verwerende partij dit middel niet beantwoordt;

Overwegende dat de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord repliceren op de memorie van antwoord doch in essentie geen nieuwe elementen aanbrengen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij in de laatste memorie inzake de verenigbaarheid van dit bouwwerk met de onmiddellijke omgeving nog verduidelijkt dat deze werd beoordeeld op het ogenblik dat "binnen de gemeente het idee is ontstaan om in het centrum van Pulle een school en parochiaal centrum te vestigen"; dat zij er voorts op wijst dat de verbouwing zal gebeuren met behoud van de karakteristieke eigenschappen van de gebouwen aan de voorzijde;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat "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 en voor agrarische bedrijven, en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat, daargelaten de vraag of het in casu gaat om een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinhandel, dan wel om een sociaal-culturele inrichting, uit de bepalingen van het genoemde artikel 5,1.0., volgt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk, in casu een "polivalente zaal", dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat de op de bestreden beslissing toepasselijke uitdrukkelijke motiveringsverplichting vereist dat de vergunning voor een dergelijk bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het verenigbaar is met deze omgeving; dat met de gegevens en redenen die in dat verband in de latere procedurestukken worden uiteengezet geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat het goed is gelegen in het woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;
Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
Overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is door de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur;
Overwegende dat er n.a.v. het openbaar onderzoek 6 bezwaarschriften, waarvan 2 collectieve (6+9) zijn ingediend m.b.t. lawaaihinder, vandalisme, milieuhinder;

Overwegende dat de bezwaren in zitting van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 26/07/99 werden behandeld en gemotiveerd verworpen en dat akkoord wordt gegaan met deze motiveringen;
Gelet op de ligging binnen de dorpskern;
Gelet op de grootte van het perceel;
Overwegende dat de uitbreiding op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant;
Overwegende dat het beeldbepalend gebouw aan de straatzijde bewaard blijft;
Overwegende dat de voorgestelde bestemming in de dorpskern verantwoord is en de mogelijkheid tot het gebruik van openbaar vervoer toelaat.
Overwegende dat de aanvraag om bovenvermelde redenen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.";

Overwegende dat wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, de motivering beperkt is tot vage argumenten met betrekking tot het ontworpen bouwwerk zelf, met name "de ligging binnen de dorpskern", "de grootte van het perceel", "dat de uitbreiding op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant" en "dat het beeldbepalend gebouw aan de straatzijde bewaard blijft" zonder dat deze aan de hand van de concrete gegevens van de aanvraag worden gestaafd en getoetst aan de onmiddellijke omgeving; dat het bestreden besluit daarenboven geen gegevens bevat met betrekking tot de specifieke kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing; dat het argument van de eerste verwerende partij dat "deze verenigbaarheidstoets (...) tientallen jaren geleden (werd doorgevoerd)" hieraan geen afbreuk doet en inzonderheid de vergunningverlenende overheid niet vrijstelt van haar plicht de vergunningsaanvraag te toetsen aan de in het voornoemd artikel 5, 1.0, vervatte voorwaarden; dat het de Raad van State bij gebreke aan concrete en precieze gegevens niet mogelijk is na te gaan of de vergunningverlenende overheid op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de oprichting van de ontworpen "polyvalente zaal" op het betrokken perceel verenigbaar is met de bestemming woongebied zoals vastgesteld in het gewestplan; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Vernietigd wordt het besluit van 20 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven waarbij aan de Kerkfabriek Sint-Petrus en Paulus de bouwvergunning wordt verleend voor "het

bouwen van een polyvalente zaal" op een perceel gelegen te Zandhoven (Pulle), Dorpsstraat 37, kadastraal bekend Sectie B, nr. 135t.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Het door de verzoekende partijen op het verzoekschrift tot nietigverklaring onverschuldigd gekweten recht, ten belope van 347,06 euro, dient te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig oktober 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**