

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 114.950 van 24 januari 2003
in de zaken A. 80.815/X-8497
A. 89.006/X-9326.**

In zake :

I. Nicole DAELEMANS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE BROUWERE,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

1. de gemeente JABBEKE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. BUELENS,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Pastoriestraat 137/1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomende partij :

Guido PHILIPS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. WEYTS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Waalsestraat 34.

II. Nicole DAELEMANS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE BROUWERE,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

1. de gemeente JABBEKE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. BUELENS,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Pastoriestraat 137/1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomen de partij :

Guido PHLIPS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. WEYTS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Waalsestraat 34.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Nicole DAELEMANS op 24 oktober 1998 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een garage op een perceel gelegen te Jabbeke, Gistelsteenweg 35, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2, s2;
2. het daaraan voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 juni 1998;
3. het aanvullend advies van de gemachtigde ambtenaar vervat in zijn brief van 11 augustus 1998 (A. 80.815);

Gezien het verzoekschrift dat Nicole DAELEMANS op 17 januari 2000 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 28 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een garage op een perceel gelegen te Jabbeke, Gistelsteenweg 35, kadastraal bekend sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2 en s2 (A. 89.006);

Gelet op het arrest nr. 82.013 van 9 augustus 1999 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Guido PHLIPS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 augustus 1998 van de college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke wordt bevolen, de vordering tot schorsing voor het overige wordt verworpen, de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomen de partij worden gelegd en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing voor het overige wordt uitgesteld (A. 80.815);

Gelet op het arrest nr. 89.637 van 18 september 2000 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Guido PHLIPS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 28 oktober 1999 van de college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke wordt bevolen, de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing voor het overige wordt uitgesteld (A. 89.006);

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 1 september 1999 ingediend door Guido PHLIPS in de zaak A. 80.815;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van de eerste verwerende partij van 8 september 1999 in de zaak A. 80.815;

Gelet op de beschikking van 15 september 1999, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van Guido PHLIPS toelaat in de zaak A. 80.815;

Gezien de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij en de memorie van wederantwoord in de zaak A. 80.815;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 12 augustus 1999, aangevuld op 10 maart 2000 van verzoekster wat de tweede en derde bestreden beslissing betreft in de zaak A. 80.815;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij en de "tweede memorie van wederantwoord" van verzoekster in de zaak A. 80.815;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA in de zaak A. 80.815;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast in de zaak A. 80.815;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van verzoekster in de zaak A. 80.815;

Gelet op de beschikking van 1 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 november 2002 in de zaak A. 80.815;

Gezien het "verzoekschrift tot voortzetting" van 12 oktober 2000 ingediend door verzoekster in de zaak A. 89.006;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 18 oktober 2000 ingediend door Guido PHILIPS in de zaak A. 89.006;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2001, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van Guido PHILIPS toelaat in de zaak A. 89.006;

Gezien de toelichtende memorie in de zaak A. 89.006;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij in de zaak A. 89.006;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA in de zaak A. 89.006;

Gelet op de beschikking van 16 augustus 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast in de zaak A. 89.006;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van verzoekster in de zaak A. 89.006;

Gelet op de beschikking van 6 september 2002 waarbij de terechtzitting voor de zaak A. 89.006 bepaald wordt op 4 oktober 2002, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 22 november 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BOSSUYT die, loco Advocaat C. DE BROUWERE verschijnt voor verzoekster, van Advocaat N. DE CLERCQ die, loco Advocaat C. BUELENS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat V. VAN DE KEERE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat H. WEYTS, die verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat er grond is om de zaken te voegen;

Overwegende dat het verzoekschrift tot voortzetting ingediend door Guido PHILIPS in beide zaken wordt aangezien als een verzoekschrift tot tussenkomst in de vordering tot nietigverklaring; dat de kosten dienovereenkomstig worden begroot; dat zij worden bepaald op 247,90 euro;

Overwegende dat het door de verzoekende partij in de zaak A. 89.006 ingediende verzoek tot voortzetting van 12 oktober 2000 geen in het procedurereglement voorzien stuk is; dat het uit de debatten dient te worden geweerd;

Overwegende dat voor de feitelijke gegevens van de zaak wordt verwezen naar het arrest nr. 89.637 van 18 september 2000;

Overwegende dat, wat de zaak A. 80.815 betreft, de als eerste bestreden beslissing bij besluit van 28 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke werd ingetrokken; dat tegen deze beslissing geen beroep werd ingediend waardoor ze definitief is geworden; dat de tweede en derde bestreden beslissing in deze zaak, i.e. het advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 juni 1998 en het aanvullend advies van de gemachtigde ambtenaar van 11 augustus 1998, ingevolge de intrekking van de eerste bestreden beslissing, geen rechtsgevolgen teweegbrengen en derhalve niet afzonderlijk aanvechtbaar zijn; dat het beroep in de zaak A. 80.815 deels zonder voorwerp, deels onontvankelijk is

geworden; dat het in de gegeven omstandigheden past dat de kosten van het beroep ten laste van de verwerende partijen worden gelegd;

Overwegende, wat de zaak A. 89.006 betreft, dat verzoekster in haar laatste memorie in deze zaak tevens vraagt het advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 juni 1998 en het aanvullend advies van de gemachtigde ambtenaar van 11 augustus 1998, i.e. de tweede en derde bestreden beslissing in de zaak A. 80.815, te vernietigen;

Overwegende dat de vernietiging van deze adviezen niet werd gevorderd in het verzoekschrift van 17 januari 2000; dat verzoekster deze omissie niet kan rechtzetten naar aanleiding van haar laatste memorie; dat het voegen van beide zaken hieraan geen afbreuk doet; dat de vraag tot uitbreiding van het beroep niet ontvankelijk is;

Overwegende, wat het belang bij het beroep betreft, dat de tussenkomende partij doet gelden dat verzoekster nooit bezwaar heeft ingediend naar aanleiding van de vele openbare onderzoeken, dat het uitzicht vanuit het appartement slechts mogelijk is doordat de tussenkomende partij aan de eigenaar van het appartement toestemming heeft gegeven tegen de perceelsgrens te bouwen en dat verzoekster als ambtenaar nooit aanwezig is tijdens de openingsuren van de garage;

Overwegende dat niet wordt betwist dat verzoekster in de onmiddellijke nabijheid woont van het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend; dat zij daardoor alleen reeds doet blijken van het vereiste belang bij de gevraagde vernietiging ook al is zij niet bij de voorafgaande administratieve procedure betrokken geweest; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekster in een enig middel de schending aanvoert van de artikelen 2, § 1, 10 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, "juncto het K.B. van 07.04.1977 houdende vaststelling van het Gewestplan Brugge-Oostkust, - zone bestemming als woongebied bevestigd bij B.Vl.Reg. 19.09.1996", evenals van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshan-

delingen, doordat "de bestreden bouwvergunning in se onverenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift 'woongebied' van het gewestplan";

Overwegende dat verzoekster in de toelichting bij het middel betoogt dat het in casu gaat om de uitbreiding van een bestaande garage-carrosseriewerkplaats naar de op de betrokken percelen bestaande parkeer- en stapelplaats voor tweedehandsvoertuigen met een volledig nieuwe bebouwing en meerdere open parkeerruimtes, dat het ganse gebied bezuiden de Gistelsteenweg Brugge-waarts gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen die samen met de verkaveling de "Grote Thems" een villawijk vormen gelegen tussen enerzijds het geagglomereerd Centrum van Ver-Sint-Andries (Brugge) en het geagglomereerd gedeelte van de dorpskom van Varsenare, en getypeerd door villa's en geconcentreerde eengezinswoningen van het type bungalow of villa met één verdieping, en dat de omstandigheid dat dit ganse gebied paalt aan de Gistelsteenweg, waar weliswaar nog enkele relieken van bedrijven bestaan daterend uit een tijd waarin minder of geen aandacht werd besteed aan enig ruimtelijk ordenend en milieubeleid, niet wil zeggen dat dit woongebied het karakter van villawijk zou hebben verloren, dat de huidige uitbreidingsaanvraag meer dan een verdubbeling beoogt van de bestaande garage "en dit met een oppervlakte van minstens 56a 36ca", zodat het bestaande bedrijf van 25a 19ca wordt verdrievoudigd in bedrijfsoppervlakte tot 70a, dat de huidige aanvraag niet los kan gezien worden van vroeger verleende vergunningen en dient beoordeeld als deel van het groter geheel dat het "garagecomplex Philips" uitmaakt, dat wat de verenigbaarheid met het woongebied betreft het bedrijf Philips geenszins nog als "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0., kan worden beschouwd, nu uit de milieuvergunningsaanvraag blijkt dat 15 personen tewerkgesteld zullen worden, er 8 hefbruggen zullen zijn en een schouwput, evenals een carrosserieafdeling met spuitcabine, naast een handel in tweedehandswagens, dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied rekening dient te worden gehouden met het intrinsieke hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetgeen in casu duidelijk het geval is, en het bijzonder karakter van het woongebied, met name de direct achterliggende en aanpalende verkaveling de "Grote Thems", de omliggende bebouwing aan dezelfde zijde van de Gistelsteenweg, die dient te worden aanzien als woonpark-villa's binnen groen en bebossing, dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de residentiële groen-verkaveling "Grote Thems" en het kasteeldomein "Het Foreyst", dat een onderdeel vormt van de zuid-Brugse parkengordel, dat het

bouwproject dan ook moet worden uitgesloten aangezien het niet gaat om "ambacht en kleinbedrijf", de inrichting onbestaanbaar is met de bestemming woongebied, en eveneens onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving, dat daarenboven de formele motiveringsplicht vereist dat voldoende tot uiting komt dat aan de voornoemde drie voorwaarden is voldaan, hetgeen in casu niet het geval is, dat de motivering van het bestreden besluit het eerder houdt bij algemeenheden, dat er niet afdoende uit blijkt dat het betrokken bedrijf beantwoordt aan het begrip "kleinbedrijf", dat het tegendeel blijkt uit de gezamenlijke omvang van de gebouwen die 75a bedraagt, hetgeen een vergroting uitmaakt met een factor 3, een tewerkstelling van 15 personen, een omzet van circa 250 miljoen en een verkoopcijfer van om en bij 430 nieuwe wagens en 235 occasiewagens; dat de omstandigheid dat diverse bedrijven gevestigd zijn aan de Gistelsteenweg te Varsenare, en dat deze weg een druk bereden provincieweg is, niets afdoet van de realiteit dat de percelen waar het gewraakte gebouw zou worden opgericht vroeger de bestemming hadden van alleenstaande villa's, en van het karakter van deze ganse residentiële woonzone ten zuiden van de Gistelsteenweg, dat het betrokken bedrijf ook niet bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving wegens het intrinsieke storend karakter ervan, met name lawaai, ontploffingsgevaar, verkeersproblemen, bodem- en luchtverontreiniging, reukhinder, enz., en dat de aanvrager in feite een verzwegen bedoeling heeft, namelijk het inrichten van twee garages, één voor het automerk VW en één voor het automerk Audi;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar toelichtende memorie niets aan het middel toevoegt;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk tegemoet is gekomen aan het ernstig bevonden middel van het tussenarrest nr. 82.013 van 9 augustus 1999 en aldus bij de beoordeling van de bouwaanvraag expliciet rekening is gehouden met criteria zoals de aard en de omvang van de bedrijvigheid, waarbij collega's VW-dealer eveneens in woongebied zijn gevestigd, het in casu zeker gaat om een kleinbedrijf, en er geen grotere bedrijvigheid te verwachten valt: een tewerkstelling van 11 werknemers is zekerlijk niet overdreven, wat de gezamenlijke omvang van de constructies betreft dient te worden vastgesteld dat er thans reeds een bezet en vergund terrein voor stalling en opvang van wagens in open lucht bestaat, dat thans omgevormd wordt tot toonzaal en aangelegde en geordende parking, en waarbij de bezetting van het terrein vergelijkbaar is met andere bedrijven in de omgeving, dat verzoekster een karikatuur maakt van de omgeving, nu de realiteit is dat er tal van bedrijven aanwezig zijn langs

de Gistelsteenweg en dat de talrijke arresten waarnaar verzoekster verwijst niet te vergelijken zijn met voorliggend geval, nu het in casu gaat om een zeer heterogene omgeving qua aanleg met vermenging van allerlei residentiële, handels- en ambachtelijke vestigingen; dat zij voorts nog stelt dat de exacte omvang en bedrijvigheid van de vergunning precies was aangeduid door het gemeentebestuur, dat tevens omvangrijk de vergelijking werd gemaakt met de bestaande en recent vergunde gebouwen en parkeergelegenheden zoals die werd medegedeeld om de bestaanbaarheid van het project te beoordelen, dat de inrichting is gevestigd op een terrein van 70 are, dat het merendeel van de activiteiten zal plaatsgrijpen in de nieuw op te richten constructie met een oppervlakte van 11.5 are, dat de parking juist tegemoet komt aan de klachten inzake parkeeroverlast, dat voor het exploiteren van een garage parkeerruimte essentieel is, dat de gevraagde inrichting een parking met dergelijke omvang nodig heeft, dat de parking volledig tegemoet komt aan de behoeften van het bedrijf inzake cliënteel, personeel en bezoekers, dat de parking niets wijzigt aan de essentie van het bedrijf als kleinbedrijf en dat de omvang hieraan niets verandert;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewest-plannen en gewestplannen, luidt als volgt :

"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 dat krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0., van voornoemd koninklijk besluit, inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in een woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden, dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, rekening dient te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsieke hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat, om de toelaatbaarheid in een woongebied te beoordelen van een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van voornoemd artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 rekening moet worden gehouden met de omvang van het ganse bedrijf; dat, ingeval de bouwaanvraag de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, aldus rekening moet worden gehouden, niet alleen met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande;

Overwegende dat niet wordt betwist dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust is gelegen in woongebied;

Overwegende dat het bestreden besluit omtrent de toelaatbaarheid van de gevraagde uitbreiding van het garagebedrijf is gemotiveerd als volgt :

"De aard en de omvang van de bedrijvigheid.

De aard van de verstrekte dienstverlening is heel duidelijk kleinhandel als dealer van de VW-Audi-groep. (...)

Het garagebedrijf heeft daarbij waarschijnlijk hoofdzakelijk een cliënteel uit de gemeente en uit de directe omgeving van de garage. De activiteiten hebben

betrekking op de verkoop en de dienstverlening die daarbij gepaard gaat, carrosserieherstelling, klein en groot onderhoud van personenwagens, administratieve taken zoals boekhouding en facturatie, ..., kortom alle activiteiten eigen aan de uitbating van een garage.

Het gaat hier in essentie om de herschikking van het bedrijf, waarbij een nieuwe toonzaal wordt gebouwd en waarbij diverse parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Het bouwen van een opvang voor nieuwe wagens, die thans in open lucht gebeurt en de bijkomende parkeermogelijkheden op eigen terrein, samen met de herorganisatie van de bestaande bedrijfszetel houden daarbij ook een verantwoorde sanering van de bestaande toestand in. Het bouwproject is in wezen de aanpassing aan de gewijzigde opvattingen en noden van dit soort kleinbedrijf (garage, werkplaats en showroom).

Het te vergunnen project is voornamelijk gericht op de verbetering en herinrichting van bestaande activiteiten. In zijn totaliteit valt geen grotere omvang van bedrijvigheid te verwachten dan deze die thans gekend is.

De aard en de omvang van de bedrijvigheid wijken dus niet af van de noemer 'ambacht en kleinbedrijf'. Tot op heden is de activiteit steeds bestaanbaar en verenigbaar gebleken met de gemengde woonomgeving.

Om diezelfde redenen dient de globale herlocalisatie van het bedrijf niet verder in overweging genomen te worden. De aard (garagebedrijf) en de omvang (dealer van een belangrijk automerk) van de activiteit noodzaken dit zeker niet.

Voor dat soort garagebedrijf is de woonzone langs de Gistelsteenweg precies zeer geschikt : er is een directe aansluiting op de Gistelsteenweg zodat er weinig verkeershinder ontstaat en er is een ruime bouwdiepte mogelijk voor de constructies. Binnen de ruimtelijke planning van het Structuurplan Vlaanderen ontbreken zeker ook de mogelijkheden voor een systematische herlocalisatie van dat soort bedrijven.

(...)

De gezamenlijke omvang van de constructies.

De inrichting is gevestigd op een oppervlakte van 7000 m². De oorspronkelijke bedrijfsgebouwen hadden een oppervlakte van ca. 1950 m². De bouw aanvraag betreft een uitbreiding van 1150 m² zodat de totale bebouwde oppervlakte 3100 m² zou bedragen of ongeveer 45%. Met de bijkomende oppervlakte van 1150 m² (showroom van ca. 400 m² - levering nieuwe wagens 550 m² - burelen) blijft het bedrijf zeker verenigbaar met het begrip kleinbedrijf.

Het overige gedeelte van het terrein doet voornamelijk dienst als parkeerplaats voor klanten en personeel. Dit is een belangrijke verbetering t.o.v. de bestaande bedrijfsconfiguratie waarbij geen parkingmogelijkheden bestaan op het terrein.

(...)

- De nieuw te bouwen toonzaal zal aangebouwd worden aan het restaurant 'Manoir Stuyvenberg'. De ontworpen bouwhoogte van 6,5 meter overschrijdt niet de gemiddelde bouwhoogte van een woonhuis en sluit goed aan bij de blinde gevel van de horeca-zaak. Er kan dan ook geen sprake zijn van een objectieve intrinsieke hinderlijkheid. Het ontworpen deelcomplex past stedenbouwkundig goed in de betrokken woonzone langs de Gistelsteenweg.

- Rekening houdend met de rechthoekige grondplanconfiguratie en de schaalgrootte van het bouwterrein, wordt slechts een terreinbezettingsgraad (45%) gerealiseerd die vergelijkbaar is met deze van diverse andere panden in de omgeving. Er kan daardoor geen sprake zijn van een onevenredige storing van het normale evenwicht van nabuurschap.

Bijgevolg is er zeker geen reden om te oordelen dat de omvang van de constructies het begrip kleinbedrijf zou overstijgen.

De stedenbouwkundige ligging - Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het project is gelegen binnen het gewestplan Brugge-Oostkust en een zone met bestemming woongebied.

Bij het beoordelen van de 'bestaanbaarheid' dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van de inrichting, en met de intrinsieke hinder of het storende karakter van de inrichting of het bijzonder karakter van het woongebied.

Een garage waar wagens worden verkocht en waar herstellingen worden gedaan is in wezen niet onverenigbaar met de bestemming woongebied, daar waar een dergelijke inrichting zich in hoofdzaak richt tot publiek uit de nabije omgeving. Er zijn vele andere voorbeelden van garages als kleinbedrijf in woongebied. Een garage kan perfect zonder veel hinder functioneren in een woonbuurt.

Dit geldt in het bijzonder voor de woonzones over het ganse tracé van de Gistelsteenweg te Jabbeke waar in totaal een 15-tal autobedrijven (garages - bandencentrales - tankstations ...) gevestigd zijn.

Een verkoopruimte, zoals in casu, veroorzaakt overigens op zich geen enkele noemenswaardige hinder door de activiteit die er plaatsvindt. Hetzelfde geldt voor de stockageruimte.

In het verleden werd enkel één klacht geuit voor het langdurig en talrijk parkeren in de Gistelsteenweg in de buurt van de garage. Deze klacht zit vervat in de bezwaarschriften nv Scherrens-Corthals; Luyckx-Verhaege-Zwartjes-Vandenbulcke en Demeulenaere. Het bouwplan poogt juist tegemoet te komen aan de klacht door het voorzien van bijkomende parkeerfaciliteiten.

Het woongebied van de Gistelsteenweg is op die plaats langs beide zijden van de weg zeer heterogeen met vermenging van allerlei bedrijven. Zo zijn er o.a. in de directe omgeving (oppervlaktegegevens zijn benaderend) :

- het hotel annex feestzaal 'Manoir Stuyvenberg', dat paalt aan de te vergunnen inrichting. oppervlakte ca. 5640 m² - bebouwd 1570 m² of 28%.
- vrachtwagen- en carrosseriebedrijf Booy op een terreinoppervlakte van 8172 m² - bebouwd 1600 m² of 28%.
- garage Deprez-Claus - oppervlakte van 2949 m² - bebouwd 2400 m² of 80%.
- houthandel Anseeuw - oppervlakte 2726 m² - bebouwd 1700 m² of 62%.
- slachthuis Vandewalle - oppervlakte 1315 m² - bebouwd 610 m² of 46%.
- aanvrager garage Philips - oppervlakte 6926 m² - thans bebouwd 1950 m² - aanvraag 1150 m² - totaal 3100 m² of 45% terreinbezetting.

Precies omwille van dit gemengde karakter werd op die plaats van de aanvraag de woonzone met een diepte van 120 m buiten het BPA nr. 1 'Zeeweg' (goedgekeurd op 25.05.1972 - ref D.3206) gehouden. Dit BPA heeft betrekking op de achterliggende residentiële verkaveling 'Grote Themis'.

Het project is dan ook volledig bestaanbaar met het woongebied.";

Overwegende dat luidens de motivering van het bestreden besluit de totale terreinbezetting na de uitbreiding 45% bedraagt, met name een totale terreinoppervlakte van 7000 m², waarvan de oorspronkelijke gebouwen 1950 m² beslaan, en de vergunde uitbreiding 1150 m², te weten een "toonzaal" van ca. 400 m², "levering nieuwe wagens" van ca. 550 m², en burelen, zijnde in totaal 3100 m², en dat het overige gedeelte van het terrein "voornamelijk dienst (doet) als parkeerplaats voor klanten en personeel"; dat uit voormelde motivering eveneens blijkt dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het betrokken bedrijf met het woongebied wat zijn omvang betreft blijkbaar is uitgegaan van een terreinbezetting van 45%, die

aanvaardbaar werd geoordeeld nu zij niet afwijkt van de terreinbezetting van een aantal met name genoemde "in de directe omgeving" gesitueerde bedrijven waarbij ook hun "benaderende" terreinbezetting wordt aangegeven; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat, naast de vermelde "toonzaal", "burelen" en "levering nieuwe wagens", ook de verharding is vergund in asfalt en betonklinkers van een "parking klanten" en aansluitend een "parking personeel en klanten" voor in totaal 80 wagens, met een oppervlakte die de oppervlakte van de nieuw op te richten gebouwen nog overtreft; dat de totale oppervlakte van de nieuwbouw derhalve beduidend meer dan 1150 m² bedraagt; dat de nieuw aan te leggen parking niet bij de berekening van de totale bezettingsgraad van het betrokken perceel blijkt te zijn betrokken, die de maatstaf blijkt te zijn geweest voor de beoordeling van de bestaanbaarheid van het betrokken bedrijf wat zijn omvang betreft met de bestemming woongebied, maar enkel de met gebouwen bebouwde oppervlakten; dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied het betrokken bedrijf aldus niet in zijn geheel blijkt te zijn betrokken; dat de omstandigheid dat de parking de aard van het bedrijf niet zou wijzigen noch dat de parking essentieel is voor het bedrijf niets afdoet aan deze vaststelling; dat het middel in zoverre gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 80.815 en A. 89.006 worden gevoegd.

Artikel 2.

Het beroep in de zaak A. 80.815 wordt verworpen.

Artikel 3.

Vernietigd wordt het besluit van 28 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een garage op een perceel gelegen te Jabbeke, Gistelsteenweg 35, kadastraal bekend sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2 en s2.

Artikel 4.

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

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Het door verzoekster op het verzoekschrift tot nietigverklaring in de zaak A. 80.815 onverschuldigd gekweten recht, ten belope van 173,53 euro, dient te worden terugbetaald.

Het door verzoekster op het verzoekschrift tot voortzetting in de zaak A. 89.006 onverschuldigd gekweten recht, ten belope van 173,53 euro, dient te worden terugbetaald.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig januari 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.