

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 126.631 van 19 december 2003
in de zaak A. 108.985/X-10.503.**

In zake :
1. Nathalie CATALA,
wonende te 9450 HAALTERT,
Windmolenstraat 63,
2. Marina ELAUT,
wonende te 9450 HAALTERT,
Windmolenstraat 88

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkommende partijen :

1. Herman COPPENS,
2. Christophe COPPENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grotehertstraat 12.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Nathalie CATALA en Marina ELAUT op 14 augustus 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 29 november 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 27 juli 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen en het verlenen aan Herman COPPENS van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning tot restaurant met woonst en de aanleg van een parking op een perceel gelegen te Haaltert, Windmolenstraat 67, kadastraal bekend Sectie B, nr. 590k;

Gelet op het arrest nr. 104.077 van 28 februari 2002 waarbij de afstand van de vordering tot schorsing t.o.v. de tweede verzoekende partij wordt ingewilligd, het verzoek tot tussenkomst van Herman COPPENS en

Christophe COPPENS in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen, de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure ten laste van de tussenkomende partijen worden gelegd;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van 15 maart 2002 ingediend door de verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 maart 2002 ingediend door Herman COPPENS en Christophe COPPENS;

Gelet op de beschikking van 22 april 2002 die de tussenkomst van Herman COPPENS en Christophe COPPENS toelaat;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 26 november 2002 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 verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 7 juli 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2003;

Gelet op de beschikking van 30 september 2003 waarbij de beschikking van 7 juli 2003 wordt ingetrokken, en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. SAEYS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Advocaat I. BOCKSTAELE die, loco Advocaat P. AERTS verschijnt voor de verwerende 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 voor de feitelijke gegevens van de zaak kan worden verwezen naar het arrest nr. 104.077 van 28 februari 2002;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij met een brief van 27 november 2001 laat weten dat de tweede verzoekende partij heeft beslist het proces stop te zetten; dat bij die brief een door de tweede verzoekende partij ondertekende verklaring is gevoegd waarin deze stelt dat zij bij deze haar verzoek tot schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing intrekt; dat deze verklaring moet worden gelezen als een afstand van het geding; dat deze afstand van het geding wordt ingewilligd;

Overwegende dat de eerste verzoekende partij een eerste middel afleidt uit de schending van "de wet van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en de schending van artikel 3 paragraaf 3, 4e lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen van stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen"; dat in wat als een eerste onderdeel van dit middel kan worden beschouwd, de eerste verzoekende partij stelt hetgeen volgt :

"a) De vergunningverlenende overheid dient zich een oordeel te vormen over de goede aanleg van de plaats bij het toekennen van een bouwvergunning en met de verenigbaarheid van het bouwwerk met de 'onmiddellijke omgeving', wat inhoudt dat de aard der gebouwen in de 'onmiddellijke omgeving' van het projekt dient te worden onderzocht.

De minister voert in zijn argumentatie aan dat de 'onmiddellijke' omgeving van kwestieus gebouw op het eerste gezicht alleen uit woningen bestaat en dat de aanvrager heeft aangetoond dat de 'nabije' omgeving van zijn gebouw geenszins een uitsluitend residentieel karakter heeft, maar dat enkele andere functies ook, zij het in beperkte mate en op eender onopvallende wijze, aanwezig zijn.

Hier valt direct het verschil in woordgebruik op. Mocht de minister dit nagekeken hebben zou hij opgemerkt hebben dat de 'functies' zich niet meer in de onmiddellijke omgeving van kwestieus goed bevindt. En zou hij op het tweede gezicht ook gezien hebben dat de onmiddellijke omgeving enkel uit eengezinswoningen bestaat en dat een restaurant niet verenigbaar is met de woonzone waar het zou worden ingeplant, een mening die de gemachtigde ambtenaar ook toegedaan is.

De minister laat dus na de ligging van de 'andere functies' en evenmin de aard en het gebruik van deze 'functies' te onderzoeken.

Ter illustratie zijn een kaart, waarop de bedoelde panden aangeduid zijn, en foto's bijgevoegd van de 'andere functies'. Hierbij volgende uitleg :

Gebaseerd op het beroepsschrift van de aanvrager Herman COPPENS, wordt de door hem opgestelde lijst van btwplichtigen overlopen :

1. Wim BRACK Windmolenstraat 104 Sportartikelen skicenter : geen hinder voor de buurt, gezien de zaak enkel tijdens de werkuren open is, en dan nog enkel in het skiseizoen.
2. ZANCHI CLEDIO Windmolenstraat 106, enkel een maatschappelijke zetel, doch geen uitbating in de Windmolenstraat
3. NV VERDECA-rubberverwerkingsbedrijf Windmolenstraat 133 : reeds jaren geen merkbare activiteit; het gebouw staat waarschijnlijk leeg. Het ligt trouwens in een ambachtelijke zone.
4. BVBA ADVANCED SOFTWARE SYSTEMS Windmolenstraat 17 : geen merkbare uitbating waarschijnlijk enkel maatschappelijke zetel.
5. NV ALL WHEELS Windmolenstraat 3 Fietsen- en Motorhandel Van Impe : uitbating op de Hoogstraat nr. 64-70; in de Windmolenstraat enkel maatschappelijke zetel.
6. BVBA BOEYKENS Marc, Windmolenstraat 32 -Installaties van verwarming en sanitair met personeel : enkel maatschappelijke zetel, geen uitbating ter plaatse.
7. VAN LONDERSELE Jan Windmolenstraat 38 : maatschappelijke zetel van supermarkt, uitgebaat te Baardegem.
8. DOOLAEGE Herman Windmolenstraat 32 Bakkerij met verkoopsruimte en aanhuisbestelling : het betreft een gesloten woning zonder etalage.
9. COPPENS Dimitri Windmolenstraat 67 - Ind. Ingenieur Bouw.-Landmeter : vrij beroep zonder activiteit ter plaatse.
10. COPPENS Herman Windmolenstraat 67 - Landmeter-expert : vrij beroep zonderactiviteit ter plaatse.
11. BVBA GEMALUX TRANSPORT, Windmolenstraat 72 : geen bedrijvigheid aan de Windmolenstraat; ondertussen werd de woning afgebroken.
12. VOSTERMANS Chris Windmolenstraat 75 Garagehouder : geen bedrijvigheid in de Windmolenstraat, enkel woonhuis. De garageuitbating gebeurt waarschijnlijk elders.
13. DE RAS Norbert Windmolenstraat 86 - Bureel van Verkeerskundige: zelfstandige gerechtsexpert inzake verkeer welke werkt zonder personeel; vaststellingen altijd op verplaatsing.
14. BOEYKENS Magda Windmolenstraat 9 - Kantenconfectie met werksters: enkel maatschappelijke zetel, zonder enige activiteit; uitbatingszetel (kantwinkel) te Brugge.
15. MUYLAERT Ludwig Windmolenstraat 90 - Vervoer: geen enkele activiteit ter plaatse, ook geen vervoer
16. Dokter MEERSMAN Karine Windmolenstraat 17; klein dokterskabinet, ondertussen gestopt.
17. Zeefdrukkerij VAN DER HAEGEN rechts van nr 52 aan de Windmolnstraat, met toelevering langs de Windmolenstraat: maatschappelijke zetel en uitbating bevinden zich op Molenveld 4 te Haaltert, dus niet in de Windmolenstraat. Er hangt een verwijzingsplaat op de voorgevel naar Molenveld nr. 4.
18. Het magazijn en standplaats van de firma in grondwerken Bael aan de Windmolenstraat 49. Ligt in ambachtelijke zone en de bedrijvigheid situeert zich elders (grondwerken).
19. De meubelmakerij op maat en decoratiebedrijf DE WOLF met personeel aan de Windmolenstraat 51. De werkplaats ligt ver achteruit, in de

ambachtelijke zone. Weinig activiteit ter plaatse (decoratiebedrijf werkt vooral op verplaatsing).

Indien de Minister zelf een toetsing had doorgevoerd dan had hij gemerkt dat bovenvermelde functies

- niet in de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze goed liggen
- van aard en/of gebruik grondig verschillen.
- Meestal enkel een maatschappelijke zetel zijn

De meeste functies zijn louter administratief, zonder plaatselijke uitbating

Het restaurant zou de enige functie worden met een avond- en nachtuutbating.";

Overwegende dat de eerste verzoekende partij hieraan in de toelichtende memorie en de laatste memorie niets wezenlijks meer toevoegt;

Overwegende dat de verwerende noch de tussenkomende partijen enig verweer bieden;

Overwegende dat het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is gelegen in woongebied; dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de 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 moet 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 (...) maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"; dat uit deze bepaling volgt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk dat, zoals in casu is bestemd tot restaurant, 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 door artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen opgelegde 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 stedenbouwkundig verenigbaar is met deze omgeving;

Overwegende dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het verbouwen van een woning tot restaurant met

woonst en de aanleg van een parking op een perceel gelegen te Haaltert, Windmolenstraat 67; dat na de beschrijving van de bouwaanvraag, de juridische stedenbouwkundige toestand, de inhoud van de beslissing van de bestendige deputatie en van het beroepsschrift van de gemachtigde ambtenaar, de bestreden stedenbouwkundige vergunning in verband met de stedenbouwkundige toestand van de onmiddellijke omgeving overweegt wat volgt:

"(...)

Overwegende dat de aanvrager zelf een onderzoek heeft gedaan naar de aanwezigheid van niet residentiële functies in de omgeving van zijn gebouw en dat daartoe een dossier heeft samengesteld; dat hij door enkele berekeningen uitkomt op een aanwezigheid van 15% tot 20% andere dan woonbestemmingen; dat hij stelt dat het overduidelijk is dat de omgeving van de bouwplaats gevormd wordt door ééngezinswoningen en gebouwen met gemengd karakter zoals een sportwinkel, een bakkerij met winkel, een rubberverwerkend bedrijf en een meubelmakerij (beide in de nabijgelegen ambachtelijke zone), een zeefdrukkerij e.d.; dat de aanvrager wijst op de hoogstaande kwaliteit en de intieme sfeer die in het restaurant zal worden nagestreefd, zodat het aantal tafels (8) en de oppervlakte van het eigenlijke restaurant (73 m²) beperkt wordt gehouden; dat hij de nodige parkeerruimte in de voortuinstrook wil inrichten, maar dat hij ermee akkoord gaat om de muurtjes langs de straat en nagenoeg alle beplantingen in de voortuin te behouden, als minstens 8 parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd;

Overwegende dat op het eerste zicht de onmiddellijke omgeving van kwestieus gebouw alleen uit woningen bestaat; dat de aanvrager nochtans op afdoende wijze heeft aangetoond dat de nabije omgeving van zijn gebouw geenszins een uitsluitend residentieel karakter heeft, maar dat enkele andere functies ook, zij het in beperkte mate en op een eerder onopvallende wijze, aanwezig zijn; dat zijn pand na de werken een gemengd gebruik als woning en restaurant zou krijgen; dat de vrij beperkte oppervlakte van de restaurantruimte geen aanleiding kan geven tot het verstoren van het overwegend residentieel karakter van de omgeving; dat de nieuwe functie verenigbaar is met het woongebied ter plaatse; dat het standpunt van de bestendige deputatie dient bijgetreden (...)"

dat uit een door de eerste verzoekende partij neergelegd uittreksel uit een stratenplan van de gemeente Haaltert, waarop alle gebouwen zijn aangegeven die de tussenkommende partijen hebben opgesomd in hun beroepsschrift tegen de weigering in eerste aanleg van de stedenbouwkundige vergunning en waarnaar de hiervoor hernomen motivering verwijst, blijkt dat deze bijna alle gelegen zijn in de Windmolenstraat; dat evenwel deze niet uitsluitend residentiële functies, die van aard en/of gebruik onderling grondig verschillen en waarvan sommige blijkbaar in een ander bestemmingsgebied zijn gelegen, mogelijks gelegen zijn in de "nabije omgeving" of in de "omgeving" van het bouwperceel, maar niet alle in de onmiddellijke omgeving in de zin van het artikel 5, 1.0., van het genoemde koninklijk besluit van 28 december 1972; dat een motivering door verwijzing naar deze in de "nabije omgeving" of in de "omgeving" staande gebouwen niet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende

feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat de vergunde werken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de bestreden beslissing de aanpalende percelen in het geheel niet bij de beoordeling heeft betrokken en derhalve geen juiste toepassing heeft gemaakt van het begrip verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving; dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning voorts evenmin afdoende concrete feitelijke gegevens bevat met betrekking tot de aard en het gebruik van de aan het bouwperceel palende gebouwen en gronden; dat de motivering van het bestreden besluit onvoldoende concrete feitelijke gegevens bevat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de inplanting van een restaurant afdoende te verantwoorden; dat het eerste onderdeel van het eerste middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De afstand van het beroep t.o.v. de tweede verzoekende partij wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 29 november 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 27 juli 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen en het verlenen aan Herman COPPENS van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning tot restaurant met woonst en de aanleg van een parking op een perceel gelegen te Haaltert, Windmolenstraat 67, kadastraal bekend Sectie B, nr. 590k.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op 522,06 euro, komen ten laste van de verwerende partij voor 348,53 euro, en van de tweede verzoekende partij voor 173,53 euro.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien december 2003, 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.