

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 160.227 van 16 juni 2006
in de zaak A. 168.745/X-12.626.**

In zake : Véronique CADET,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. VAN DORPE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Loofstraat 39

tegen :

het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

verzoekende partij in tussenkomst :

de gemeente WEVELGEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Véronique CADET op 20 december 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 oktober 2005 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de gemeente Wevelgem de stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het bouwen van een polyvalente zaal, turnzaal, jeugdcentrum en bijhorende accommodatie aan de Lauwestraat 66 te Wevelgem, kadastraal bekend onder 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 515 z 9 en 534 w 8;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 februari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 maart 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN DORPE die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat F. TEMMERMAN die loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat A. LUST die verschijnt voor de tussenkomen partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de gemeente Wevelgem met een op 12 januari 2006 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de auditeur in zijn verslag ambtshalve de vraag opwerpt of het bevoegde orgaan van de gemeente, zijnde het college van burgemeester en schepenen, wel beslist heeft om in de schorsingsprocedure tussen te komen; dat de tussenkomen partij het bewijs van een dergelijke beslissing niet voorlegt; dat in de huidige stand van de rechtspleging ambtshalve moet worden vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomen niet ontvankelijk is;

2. Overwegende dat de tussenkomen partij, naar aanleiding van het vrijkomen van de gebouwen en de terreinen van de voormalige porseleinzaak Byttebier, gelegen ten zuiden van de Deken Jonckheerestraat te Wevelgem, heeft beslist om aan de betrokken zone een gewijzigde bestemming te geven; dat de gemeenteraad van de gemeente Wevelgem met dat doel op 2 juli 2004 het bijzonder plan van aanleg nr. 38 Deken Jonckheerestraat - Zuid definitief heeft aangenomen; dat de site van de voormalige porseleinzaak daarin is opgenomen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, samen met o.m. het westelijk gelegen Sint-Pauluscollege en drie noordelijk gelegen gebouwen gebruikt door een jeugdclub; dat het bijzonder plan van aanleg is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 december 2004; dat tegen dat besluit geen beroep is ingesteld;

Overwegende dat de tussenkomende partij vervolgens een aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 20 juli 2005, voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een polyvalente zaal, turnzaal, jeugdcentrum en bijhorende accommodatie, onder de benaming "Porseleinhallen", op het perceel gelegen aan de Lauwestraat 66, kadastraal gekend onder Wevelgem, 1^{ste} afdeling, sectie C, nrs. 515 z 9 en 534 w 8; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem een gunstig advies heeft verleend; dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de afdeling Ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen West-Vlaanderen bij besluit van 6 oktober 2005 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat dit besluit het voorwerp vormt van de voorliggende vordering;

Overwegende dat de verzoekster woont op de hoek van de Lauwestraat en de Deken Jonckheerestraat, ten noordoosten van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft;

3. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

4. Overwegende dat de verzoekster een enig middel inroept, afgeleid uit de schending van de zorgvuldigheidsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, evenals van de wettelijke begrippen van "ruimtelijke draagkracht", "goede plaatselijke ordening" en "verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving",

doordat het bestreden besluit aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van een polyvalente zaal, turnzaal, jeugdcentrum en accommodatie, op grond van de volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

"Het project voldoet aan de voorschriften van de vigerende aanlegplannen, en is verder qua inplantings- en grondplanconfiguratie, vormgeving en materiaalkeuze verenigbaar met zijn omgeving en conform de gebruikelijke technisch-stedenbouwkundige normen.

De aanvraag komt overeen met het parkeerbeleid van de stad.
De bijgevoegde parkeernota is relevant.
Het is trouwens belangrijk dat centrumfuncties in het centrum blijven.
De overwegingen vervat in de bij het dossier gevoegde beschrijvende nota, o.m. inzake de ruimtelijke context van het ontwerp en zijn integratie in de omgeving, kunnen worden bijgetreden",

waaruit wordt besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, "alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving"; dat de "bij het dossier gevoegde beschrijvende nota" waarnaar wordt verwezen in het bestreden besluit, blijkt te zijn de verklarende nota van de bouwheer en de architect (afgestempeld op de datum van het bestreden besluit als behorende bij dat besluit); dat die nota de volgende overwegingen bevat :

"De integratie van de geplande werken in de omgeving :

De aanwezige loodsen worden afgebroken en de werken worden gepland op de vrijgekomen ruimte. Er is toegang langs een geasfalteerde weg die de Deken Jonckheerestraat en de Goudbergstraat verbindt. Een tweede toegang wordt mogelijk via de Lauwestraat. Het gebouw is volledig vrijstaand.

De vrijgekomen gevels kant Byttebier worden afgewerkt met een bekleding in metaal. De openingen worden dichtgemetst.

De hoogte van het gebouw bedraagt max. 9,20 m voor het hoofdedeelte en 8,20 m voor het kantoorgedeelte. De materialen zijn : grijs glad beton voor de wanden van het hoofdvolume, glad beton geschilderd voor het lager gedeelte.

(...)

Het geplande gebouw past van korrel in de bestaande ruimtelijke context en is volledig gericht naar open ruimte van het college";

dat noch het bestreden besluit, noch de verklarende nota waarnaar wordt verwezen, enige motivering bevat omtrent de verenigbaarheid van de volumes, de architectuur en de functie met de aangrenzende bewoning in de woonzone en geen enkele beschrijving geeft van die bewoning,

terwijl de wettelijke motiveringsplicht wordt geschonden wanneer in de bestreden akte niet op afdoende wijze in rechte en in feite de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt aangetoond; de motivering voldoende aan de onmiddellijke omgeving ontleende concrete en precieze feitelijke gegevens moet bevatten betreffende de aard en het gebruik of de bestemming van de in de onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimtes, wat in casu geenszins het geval is;

voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zal zijn (sic) van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, wat in casu geenszins het geval is;

de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; de vergunning moet motiveren waarom de uitvoering van de vergunde werken naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, wat in casu geenszins het geval is;

de formele motivering voorts positief moet zijn; de Raad van State geen genoegen neemt met het motief dat de bestemming van een gebied zich niet verzet tegen het verlenen van een vergunning; vereist is dat de motivering aangeeft waarom een constructie verenigbaar is met de ordening van het gebied en met de goede aanleg van de plaats, wat in casu geenszins het geval is;

(...)

wanneer, zoals in casu, noch de bouwvergunning noch de verklarende nota waarnaar verwezen wordt, enig concreet feitelijk gegeven omvat met betrekking tot de aard en het gebruik van de onmiddellijk aanpalende gebouwen, de motivering onvoldoende is om de verenigbaarheid aan te tonen met de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen; de bestreden vergunning volledig voorbijgaat aan de eigen kenmerken van de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende woningen aan de Lauwestraat en geen enkele motivering bevat omtrent de verenigbaarheid daarmee;

de overeenstemming van het project met de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, zoals vastgesteld in het bijzonder plan van aanleg, niet impliceert dat elke bestemming als gemeenschapsvoorziening automatisch geacht moet worden verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving; door de bestreden bouwvergunning een concrete invulling wordt gegeven aan de planbestemming, als multifunctionele zaal met een capaciteit van 2.500 personen voor onder meer nachtelijke fuiven, muziekavonden en andere niet-vergunningplichtige activiteiten, en deze concrete invulling eigen kenmerken vertoont qua volume, inplanting en bestemming, die in de bouwvergunning beoordeeld en gemotiveerd moeten worden op hun verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van bewoning;

de verenigbaarheid met de bestaande gebouwen aan de westelijk en noordelijk gelegen schoolgebouwen en andere gemeenschapsvoorzieningen de overheid niet ontslaat van de plicht tot onderzoek, beoordeling en motivering in de

bestreden akte omtrent de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan de oostzijde en de zuidzijde, bestaande uit woningen aan de Goudbergstraat en de Lauwestraat (waarvan enkele gemengd wonen-handelszaak); de overweging in de verklarende nota "dat het geplande gebouw past van korrel in de bestaande ruimtelijke context" een loutere bewering is die door niets is gestaafd en die niet kan opwegen tegenover de aangrenzende woningen van de Lauwestraat en de Goudbergstraat; de verenigbaarheid met die bewoning niet wordt aangetoond qua schaalgrootte en bestemming van de goedgekeurde bouwwerken bestaande uit een polyvalente zaal, vier orkestruimten, turnzaal, jeugdcentrum en accommodatie, met een totale oppervlakte van 3.444,64 m² (3,44 ha), een bouwhoogte van 8,20 m en 9,20 m en een totaal volume van 29.859,92 m³ en omvattend o.m. een polyvalente ruimte met inbegrip van de bestemming als fuifzaal voor maximaal 2.500 personen tot 12 keer per jaar en zonder dat voorzien is in een bufferzone tussen deze gebouwen en de bestaande woningen in woonzone;

gezien in het dossier geen gegevens terug te vinden zijn die de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving kunnen verantwoorden, ook de in het middel aangevoerde materiële motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht geschonden zijn;

de vergunning voor de bouw van de Porseleinhallen met hun grote multifunctionele zaal, zonder eigen parkings, vlak achter de bestaande woning, strijdig is met de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen voor de omwonenden en de goede plaatselijke ordening (schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999), onder meer op het vlak van de geluidshinder en de nachtrust gedurende de avondactiviteiten en de nachtelijke megafuiven tot 2.500 personen en het onvermijdelijke nachtlawaai tot de ochtend van de aankomende en vertrekkende bezoekers en de daarmee gepaard gaande daden die getuigen van onbetamelijk gedrag, geroep en gezang, vervuiling en vandalisme, o.m. via de uitgang langs de Lauwestraat en de Deken Jonckheerestraat naar de geparkeerde auto's in de Lauwestraat, de omgevende straten en de verder afgelegen straten en parkings in de hele gemeente;

Overwegende dat het middel in essentie aan het bestreden besluit verwijt dat het is genomen zonder dat de voorgelegde plannen concreet getoetst zijn aan de goede ruimtelijke ordening; dat de aanvraag evenwel betrekking heeft op een perceel dat gelegen is binnen het gebied waarvoor bij ministerieel besluit van 21 december 2004 het bijzonder plan van aanleg nr. 38 Deken Jonckheerestraat - Zuid is goedgekeurd; dat als een aanvraag in overeenstemming is met de

voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, de vergunning in beginsel kan worden verleend, en de verwijzing naar de overeenstemming van de aanvraag met die voorschriften in beginsel kan volstaan ter verantwoording van de afgifte van de vergunning;

Overwegende dat de verzoekster niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg; dat zij wel aanvoert dat de aanvraag, door de wijze waarop deze een concrete invulling beoogt van de bestemming als gemeenschapsvoorziening, vastgesteld in het bijzonder plan van aanleg, een nader onderzoek en een verdergaande motivering vergde;

Overwegende dat in de toelichting bij het bijzonder plan van aanleg nr. 38 Deken Jonckheerestraat - Zuid uitdrukkelijk wordt gesteld dat één van de opties van het gemeentebestuur erin bestaat de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen "voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met aandacht voor het behoud van het groen en het open karakter en de uitbreiding van de zone met de vroegere gebouwen Byttebier (Porseleinhallen) voor openbare functies, meer bepaald voor polyvalente ruimtes"; dat het bijzonder plan van aanleg het betrokken gebied bestemt als zone voor gemeenschapsvoorzieningen; dat de aanvullende voorschriften bij het plan die bestemming nader omschrijven als volgt : "Dit is een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en houdt volgende bestemmingen in: school, jeugdhuisvesting en jeugdaccommodatie, kantoren OCMW en andere diensten ten behoeve van de openbare dienstverlening, sportinfrastructuur en cultuurevenementen in de ruime zin"; dat gesteld wordt dat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen grenst aan verschillende zones, die eveneens in het bijzonder plan van aanleg worden vastgesteld, waaronder een zone voor centrumfuncties en een zone voor wonen, en dat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen om die reden wordt opgedeeld in vier subzones (A, B, C en D), elk met eigen voorschriften voor de inplanting van de gebouwen, het maximum gabariet en de terreinbezetting; dat de bestreden vergunning betrekking heeft op het oprichten van een gebouw in de subzone A; dat voor die subzone met betrekking tot de inplanting is bepaald dat op de kavelgrens en de zonegrens kan worden gebouwd, mits voldaan is aan het maximum gabariet; dat met betrekking tot het gabariet een maximum hoogte van 12,50 meter en een maximum aantal bouwlagen van 4 zijn toegestaan; dat met betrekking tot de terreinbezetting is bepaald dat de maximum terreinbezetting per kavel 85 % bedraagt; dat ten slotte voor de hele zone bepalingen zijn opgenomen i.v.m. de toegangen ertoe en de parkeergelegenheden in de omgeving; dat in de huidige stand van de procedure uit

het voorgaande kan worden afgeleid dat het bijzonder plan van aanleg reeds een beoordeling lijkt te bevatten van de verenigbaarheid van een grote polyvalente ruimte met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de verhouding tot de aangrenzende zones voor centrumfuncties en voor wonen; dat de beoordeling door de vergunningverlenende overheid zich te dezen dan ook niet meer hoefde uit te strekken tot een exhaustieve beoordeling van de verenigbaarheid van de ontworpen constructie met de onmiddellijke omgeving; dat, in het licht van de beoordeling die geleid heeft tot het bijzonder plan van aanleg, de bijkomende, beknopte motivering in de bestreden vergunning, met inbegrip van die welke voorkomt in de verklarende nota waarnaar verwezen wordt en die bij de vergunning gevoegd is, te dezen lijkt te kunnen volstaan;

Overwegende dat het middel niet ernstig is;

5. Overwegende dat niet is voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Wevelgem in het administratief kort geding wordt afgewezen.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van het verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de verzoekende partij in tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zestien juni 2006, door :

de H.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.