RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 201.015 van 17 februari 2010
in de zaak A. 165.675/X-12.459.

In zake: Lode VEREECKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ivan Lietaer
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Rooseveltplein 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij:

Carlos DEPOORTERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katia Bouve
kantoor houdend te 8420 DE HAAN
Mezenlaan 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 september 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 30 juni 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij, eensdeels, het beroep wordt ingewilligd dat werd ingesteld door Carlos De Poortere namens "de b.v.b.a. Depoortere" tegen het besluit van 11 mei 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke waarbij haar de vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Harelbeke, Fazantenstraat 13, kadastraal bekend sectie D, nr. 1433/a/2, en anderdeels, de voormelde vergunning wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 157.463 van 11 april 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 september 2006.

Adjunct-auditeur An Van Den Broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 november 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ivan Lietaer, die verschijnt voor de verzoeker, Pieter Dewulf, adjunct-adviseur, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kristien Grouwels, die loco advocaat Katia Bouve verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van Den Broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De tussenkomende partij is eigenaar van een perceel dat is gelegen aan de Fazantenstraat 13 te Harelbeke en dat kadastraal bekend is onder sectie D, nr. 1433/a/2.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk lag het perceel in woonuitbreidingsgebied. Sinds de inwerkingtreding op 28 februari 2006 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) "afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk", is die gewestplanbestemming voor dat perceel opgeheven en vervangen door de GRUP-bestemming "stedelijk woongebied".

Het perceel is als lot 3 gelegen binnen het gebied van een op 3 december 1980 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling bestaande uit drie loten. De stedenbouwkundige voorschriften hiervan luiden als volgt:

> "1.Bestemming: zijn toegelaten: enkel ééngezinswoningen met max. één bouwlaag met een hoogte van 3.00m gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
> 2.Inplanting: zie plan.
> 1) t.o.v. rooilijn: 5m
> 2) t.o.v. voetweg: 5m
> 3) t.o.v. gemeenschappelijke perceelsgrens in de Fazantenstraat: 4m
> 4) t.o.v. andere kavelgrenzen: 10m
> 3.Bouwdiepte: max. 20 m.
> 4.Dakvorm: hellende daken afgedekt met pannen of leien.
> 5.Autobergplaatsen: in het hoofdgebouw in te werken.
> 6.Andere afzonderlijke bergplaatsen: niet toegelaten.
> 7.Afsluitingen: 1)in de zone tussen rooilijn en voorgevellijn en grens met de voetweg: levende hagen van max. 0,50m hoogte.
> 2)verder op de gemeenschappelijke grenzen, hagen van ten hoogste 1,80 m hoogte".

4. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning die is gelegen aan de Fazantenstraat 14 te Harelbeke op een perceel dat gekend is als lot 2 van de voormelde verkaveling. Dat perceel is enkel door een voetweg van 2 m breed gescheiden van het lot 3 van de tussenkomende partij.

5. Inzake het voormelde lot 3 dient de tussenkomende partij op 10 maart 2003 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 3 december 1980. De aangevraagde wijziging moet leiden tot de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"1.Bestemming: zijn toegelaten: enkel ééngezinswoningen met max. één bouwlaag met een hoogte van 3,00 m gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
Over een beperkte zone wordt een kroonlijsthoogte (bovenzijde kroonlijst) van 8,75m t.o.v. kruin van voetweg toegelaten. Deze zone staat ingetekend in bijgevoegd plan. Het uiterste punt van deze kroonlijst is gelegen op minimum 7,60 m van de perceelsgrens met voetpad. De nokhoogte dient beperkt te blijven tot 12,20 m boven de kruin van de voetweg.
2.Inplanting: zie plan.
1) t.o.v. rooilijn: 5m
2) t.o.v. voetweg: 5m
3) t.o.v. gemeenschappelijke perceelsgrens in de Fazantenstraat: 4m
4) t.o.v. andere kavelgrenzen: 10m
In de zone t.o.v. de kavelgrens west, zijn dakoversteken in de zone van 10m toegelaten, waarbij de bepalingen van de kroonlijsthoogte (van 3m)van kracht blijven. De maximale dakoversteek bedraagt in deze zone 1,65 m.
3.Bouwdiepte: max. 20 m.
4.Dakvorm: hellende daken afgedekt met pannen of leien.
Beperkte oppervlaktes platte daken zijn toegelaten; maximum oppervlakte van de platte daken: 15% van de dakoppervlakte.
5.Autobergplaatsen: in het hoofdgebouw in te werken.
6.Andere afzonderlijke bergplaatsen: toegelaten mits een maximum oppervlakte van 12 m², in te planten in de tuinzone op minimum 0.75 m van de perceelsgrenzen (niet in de noord- en ooststrook van het perceel).
7.Afsluitingen: 1)in de zone tussen rooilijn en voorgevellijn en grens met de voetweg: levende hagen van max. 0,50m hoogte.
2)verder op de gemeenschappelijke grenzen, hagen van ten hoogste 1,80 m hoogte".

6. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke weigert op 3 september 2003 de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning. Daartoe wordt aangevoerd dat "het formeel ongunstig en bindend advies van de gemachtigde ambtenaar (...) de weigering van de vergunning (verantwoordt)".

7. Tegen dat weigeringsbesluit van 3 september 2003 stelt de tussenkomende partij bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen een beroep in. Op 12 februari 2004 wordt dat beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en de gevraagde verkavelingswijziging toegestaan.

8. Ingevolge een vordering daartoe van onder andere de verzoeker, heeft de Raad van State bij het arrest nr. 135.631 van 1 oktober 2004 (in de zaak gekend onder het nummer A. 151.484/X-11.863) de schorsing van de tenuitvoerlegging van het voormelde besluit van 12 februari 2004 bevolen. In het

arrest wordt overwogen “dat het verlenen van de bestreden vergunning op het eerste gezicht niet afdoende is gemotiveerd”.

9. Bij besluit van 10 maart 2005 heeft de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het besluit van 12 februari 2004 ingetrokken en, opnieuw uitspraak doende over het door de tussenkomende partij ingestelde beroep, dat beroep andermaal ontvankelijk en gegrond verklaard en de gevraagde verkavelingswijziging toegestaan.

10. Tegen het voormelde besluit van 10 maart 2005 heeft de verzoeker een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een verzoekschrift tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State (zaak gekend onder het nummer A.162.417/X-12.302). Bij arrest nr. 154.143 van 25 januari 2006 is de vordering tot schorsing wegens gebrek aan ernstige middelen verworpen. Bij arrest nr. 199.530 van 15 januari 2010 is het beroep tot nietigverklaring eveneens verworpen en dit omwille van het ongegrond zijn van de middelen.

11. Op 18 april 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dienen “Carlos en Francis Depoortere” in hun hoedanigheid van “zaakvoerder” van de “bvba Depoortere C. & F. schilderwerken” bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het voormelde perceel nr. 1433/a/2.

12. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke heeft op 11 mei 2005 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Daartoe is overwogen:

> “De gronden waarop de aanvraag slaat zijn gelegen binnen het gewestplan Kortrijk (K.B. van 04.11.1977) alwaar ze worden aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Er is ter plekke geen bijzonder plan van aanleg van kracht.
>
> De aanvraag dient - ook qua bestemming - enkel getoetst te worden aan de gewijzigde verkavelingsvergunning Fazantenstraat afgeleverd aan de heer Carlos Depoortere door de Bestendige Deputatie bij besluit van 10.03.2005 (...), alwaar het perceel waarop de stedenbouwkundige aanvraag slaat is aangeduid als lot 3.
>
> De aanvraag betreft het bouwen van een zgn. ‘ééngezinswoning’, althans zo duidt aanvrager zijn bouwproject aan, met een oppervlakte van 685m² en een volume van 2.423m³.
>
> De verkaveling voorziet slechts één bestemming met name ééngezinswoningen. Er wordt geen nevenbestemming voorzien.

Uit de beslissing van de Bestendige Deputatie van 10.03.2005 over de verkavelingswijziging blijkt dat de architect van de aanvrager in een bijkomende nota tegenover dit provinciaal college duidelijk maakte dat volgende goederen in de woning zullen worden opgeslagen: 150 liter watergedragen verf, 20 liter thinner en 20 liter White spirit. Daarnaast zullen ook schildergerief en ladders - eveneens kennelijk dienstig voor een schildersbedrijf - in de woning worden gestockeerd.

Een dergelijke hoeveelheid verf en oplosmiddelen - samen 190 liter en duidelijk méér dan wat in een normaal huishouden aan dergelijke producten wordt opgeslagen - wijst er - samen met het schildergerief en de ladders - naar het oordeel van het college op dat het gaat om een bedrijfsvestiging. Het college is immers van oordeel dat een schildersbedrijf, dat per definitie ter plekke van de uit te voeren werken de eigenlijke schilderwerkzaamheden uitvoert, met de aangegeven grondstoffen en goederen perfect kan functioneren. Een bedrijfsvestiging is echter duidelijk niet in overeenstemming met de bestemming van de verkaveling.

De aanvraag dient diens volgens te worden geweigerd".

13. Tegen het voormelde weigeringsbesluit van 11 mei 2005 stelt de tot tussenkomst verzoekende partij namens de b.v.b.a. DEPOORTERE een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

14. Bij het bestreden besluit van 30 juni 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen wordt dat beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en wordt aan de "bvba DEPOORTERE, Fazantenstraat 10, Harelbeke" de gevraagde stedenbouwkundige vergunning volgens de ingediende plannen verleend. Daartoe wordt in dat besluit overwogen:

"2. Beroepsargumenten
Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd:

- bij de initieel ingediende verkavelingwijziging werd het enige bezwaar van de buur Vereecke door het college ongegrond verklaard en werd het dossier met gunstig preadvies doorgestuurd aan de gemachtigde ambtenaar. De heer Vereecke sprak toen over een verdoken KMO terwijl hij in dezelfde verkaveling een architectenkantoor heeft. In de woning Vereecke gebeurt ook een stapeling die niet thuishoort in een eengezinswoning en niet zonder risico is (o.a. ammoniak voor afdrukmachine). Er dient derhalve vastgesteld dat het college duidelijk het gelijkheidsbeginsel schendt;
- er worden geen beroepsactiviteiten (nevenbestemming) ter plaatse gepland. Er is enkel ruimte voorzien voor het stallen van het bedrijfsvoertuig en het opslaan van ladders en schildersgerief;
- voor zoverre er sprake zou zijn van enige nevenactiviteit is deze zelfs niet vergunningsplichtig;
- het project is bestaanbaar met de voorgeschreven bestemming is bovendien verenigbaar met de omgeving. Het betreft een verkaveling omgeven door recent gebouwde en nog in aanbouw zijnde appartementsgebouwen tot 5 bouwlagen met dak. Het pand is gelegen in een druk bebouwde regio. Het achterliggend perceel is bedoeld voor sociale woningbouw. Het betreft een ruim perceel en er worden brede bouwvrije stroken gehanteerd om de privacy maximaal te respecteren. De

voorziene kroonlijsthoogte van het middenvolume zal - gelet op de grote perceelsoppervlakte en de afstanden tot de zijperceelsgrenzen - geen hinder voor de omwonenden veroorzaken; er is evenmin sprake van inkijk- en schaduwschade.

3. Inhoudelijke bespreking,

a. Juridische grondslag en beoordeling

Huidig dossier kent reeds een woelige historiek. Het bouwperceel is gelegen in een verkaveling. In eerste instantie werd een verkavelingwijziging aangevraagd. Dit werd met een gunstig voorafgaand advies van het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar. Deze laatste bracht echter een ongunstig advies uit, zich onder andere baserend op het ingediende bezwaarschrift van de buurman, tevens gelegen in de verkaveling. Aanvrager heeft tegen de weigering beroep aangetekend bij de Bestendige Deputatie. In zitting van 12 februari 2004 werd dit beroep ingewilligd en de verkavelingwijziging vergund. Daartegen werd door de buurman (die oorspronkelijk een bezwaarschrift had ingediend tijdens het lopende openbaar onderzoek) en nog een tweede buurman een verzoekschrift tot schorsing en tot vernietiging ingediend bij de Raad van State. De beslissing van de Bestendige Deputatie van 12 februari 2004 werd bij arrest van 1 oktober 2004 door de Raad van State geschorst, onder meer omwille van een onvoldoende motivering. De Bestendige Deputatie heeft vervolgens in zitting van 10 maart 2005 de beslissing van 12 februari 2004 terug ingetrokken en vervangen door een nieuwe, uitgebreid gemotiveerde beslissing die terug het beroep inwilligt en de vergunning verleent. Ook tegen deze beslissing werd opnieuw een verzoekschrift tot schorsing en vernietiging ingediend bij de Raad van State, maar ditmaal enkel door de buurman die bezwaar had ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Momenteel werd de nota in de schorsingsprocedure reeds opgestuurd. Er werd door de Raad van State nog geen zitting bepaald.

Ondertussen heeft aanvrager reeds tweemaal een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een ééngezinswoning. Deze aanvraag werd rechtstreeks geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen omwille van het feit dat de bestemming niet nageleefd zou zijn. Dit blijkt het enige discussiepunt te zijn in dit dossier. Het schepencollege is er namelijk van overtuigd dat huidig ontwerp een bedrijfsvestiging voorziet die strijdig is met de bestemming. De verkavelingvoorschriften inzake de bestemming werden namelijk nooit gewijzigd (ook niet bij de recent vergunde verkavelingwijziging door de Bestendige Deputatie dd. 10/03/2005). Bijgevolg zijn op het betreffende perceel enkel ééngezinswoningen toegelaten. Het schepencollege is van oordeel dat dit betekent dat er geen enkel spoor van ook maar enige bedrijvigheid aanwezig mag zijn in deze woningen. Ook het louter stapelen van een aantal producten (die weliswaar meldingsplichtig zijn, want klasse 3 - rubrieken), ladders en schildersgerief en het stallen van de camionette wordt door het schepencollege als strijdig met de bestemming van de verkavelingvergunning aanzien. Nochtans blijkt de buurman, die tot twee maal toe een schorsings- en vernietigingsverzoek bij de Raad van State heeft gestart tegen de verleende verkavelingwijziging, zelf ook een bedrijvigheid uit te oefenen in zijn woning, meer bepaald een architectenbureau.

In dit kader kan er bovendien nogmaals op gewezen worden dat de Bestendige Deputatie nooit een wijziging van de bestemming heeft goedgekeurd, dit is trouwens ook nooit gevraagd geweest. De bestemming van de verkaveling is dan ook nog steeds ééngezinswoningen. Huidig ontwerp kan dan ook slechts in die mate toegelaten worden als er effectief een ééngezinswoning wordt opgetrokken. In de woning wordt een ruime garage voorzien. Deze garage is enkel bedoeld om een aantal wagens, eventueel ook voor het schildersbedrijf, te stallen. Dit betekent echter niet dat er ter plaatse enige bedrijvigheid zal plaatsvinden. Aangezien er in de verkavelingwijziging

geen bestemmingswijziging is opgenomen, blijft de bestemming nog steeds ‘wonen’. In de verkavelingvergunning is er dan ook geen toelating gegeven om op die plaats een bedrijvigheid uit te oefenen. Aanvragers zijn dit trouwens ook niet van plan. Het betreft namelijk enkel het stallen van een aantal voertuigen binnen in de garage en het bergen van wat ladders en schildersgerief. Dit valt echter niet onder de noemer van bedrijvigheid en doet dan ook geen afbreuk aan de bestemming en is ook niet storend voor de omgeving. Bovendien heeft de architect in een nota, horende bij de aanvraag tot wijziging van de verkaveling, reeds zelf aangetoond dat er inderdaad een aantal elementen meldingsplichtig zijn. Het is nu eenmaal zo dat een melding reeds voor heel wat zaken vereist is, bijvoorbeeld ook voor een architectenbureau, een dokterskabinet en zo meer. In die nota werd bovendien heel duidelijk opgenomen wat de aanvrager daar eventueel zou opslaan. Het betreft enkele beperkte hoeveelheden verf, thinner en white spirit. Het betreft watergedragen verf en alles zit in kleine verpakkingen zodat het risico bij lekkage tot een minimum beperkt blijft. Los van deze gegevens moet er nogmaals op gewezen worden dat de bestemming nooit werd gewijzigd. De bestemming blijft eengezinswoning en de aanvragers zijn zich daar ten volle van bewust.

Het ontwerp voorziet in deze woning weliswaar een bureau, met bijhorend archief, evenals een garage voor de voertuigen en een berging voor het materiaal. Wat betreft het bureau kan opgemerkt worden dat een bureau praktisch in elke nieuwgebouwde woning voorkomt en dat dit dan ook bezwaarlijk als strijdig met de bestemming wonen kan aanzien worden. Hetzelfde geldt voor de archiefruimte. De garage voor de voertuigen blijft ook beperkt. In de huidige samenleving zijn er namelijk reeds heel wat gezinnen met twee à drie wagens. Dus ook het feit dat het ontwerp een ruime garage voorziet kan aanvaard worden binnen de bestemming wonen. De berging voor het materiaal ten slotte blijft beperkt tot de opslag van ladders en wat schildersgerief, naast een beperkte hoeveelheid producten. De garage en de bergingen zulten bijgevolg slechts deels gebruikt worden voor het plaatsen van een camionette en het stapelen van wat benodigdheden voor de beroepsactiviteit van aanvragers. De ruimtes die dus zullen gebruikt worden als stapelruimte voor de schildersactiviteiten van aanvragers blijven dan ook uiterst beperkt en zullen niet voor bijkomende hinder zorgen. Hierbij kan nogmaals expliciet benadrukt worden dat er ter plaatse geen enkele bedrijfsactiviteit zal plaatsvinden. Aanvragers weten trouwens maar al te goed dat dit ook niet mogelijk is binnen de geldende verkavelingvoorschriften. Op dit perceel kan en zal er dus enkel een eengezinswoning opgetrokken worden.

Watertoets

Het ontwerp heeft geen omvangrijke oppervlakte. Ook de bijkomende verharding blijft beperkt, namelijk de oprit en 1 parkeerplaats. Het schadelijk effect van de werken zal dus beperkt blijven. De infiltratie van het hemelwater in de bodem zal weliswaar beperkt worden door de toename van de verharde oppervlakte, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het plaatsen van twee hemelwaterputten van elk 20000 liter. Huidig ontwerp voldoet dan ook aan de watertoets.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp op zich moet verenigbaar zijn met de omgeving, er kan namelijk niet om het even welke constructie aanvaard worden in woongebied. Er moet nog steeds een ruimtelijke toets gemaakt te worden, meer bepaald de inpasbaarheid in de goede plaatselijke aanleg. Daartoe moet bestudeerd worden wat de impact van het ontwerp op zijn omgeving zal zijn.

De plaats van de aanvraag is gelegen in een verkaveling met eengezinswoningen, die echter omgeven wordt door recent gebouwde en nog in aanbouw zijnde appartementsgebouwen tot 5 bouwlagen met dak. Het betreft namelijk een druk bebouwde regio in het centrum van Harelbeke. Desbetreffend

perceel maakt aldus deel uit van een bijna volledig ingerichte wijk en is het laatste in een doodlopende straat. Aan één kant bevindt er zich een voetweg van 2m breed. Ten westen van het perceel ligt momenteel nog een onbebouwd stuk grond dat bestemd is voor sociale woningen. De woning wordt in het midden van het perceel ingeplant op een afstand tot de perceelsgrenzen, variërend van 4m tot 13,51m.

Het ontwerp voorziet een ruime, moderne woning. Gelet op het grote gabariet, werd toch gezocht naar een luchtig geheel, vandaar de verspringende dakvormen. Huidig ontwerp omvat weliswaar een modern geheel, maar dit betekent niet dat het niet verenigbaar zou zijn met de omgeving. De woning wordt namelijk ingeplant op een ruim perceel, het bouwperceel heeft namelijk een oppervlakte van 1452m², en met afstanden tot de perceelsgrenzen variërend van 4m tot 13,51m. Een ontwerp met dergelijke afstanden tot de zijperceelsgrenzen houdt het open karakter van de verkaveling dan ook in ere.

Gelet op dit ruim perceel en op de ligging in een woonomgeving, is dergelijk ontwerp ruimtelijk perfect aanvaardbaar.

Overwegende dat beroeper verzocht heeft om gehoord te worden; dat partijen behoorlijk tot de zitting zijn uitgenodigd; dat beroeper, diens moeder en diens raadsman en architect aanwezig waren en gehoord werden in hun middelen op 14 juni 2005 door de gouverneur-voorzitter Paul Breyne, en de gedeputeerden Patrick Van Gheluwe en Gabriël Kindt; dat de belangrijkste argumenten als volgt kunnen worden samengevat:

- Meester Bouve schetst de historiek;
- De problematiek is te herleiden tot de vraag van de bestemming: er vindt aldaar geen bedrijfsactiviteit plaats. Ingaan tegen de vergunde functie is een zaak van strijdig gebruik en dus handhaving;
- Het plan is doelbewust vaag gehouden om elke discussie te vermijden. De lagere en hogere overheid is op de hoogte van het bedrijf van aanvrager. Het gaat louter om bergingen;
- Er is geenszins verkoopactiviteit mee gemoeid doch enkel stapelen van gereedschap;
- De vragen om meer duidelijkheid in het dossier die aan aanvrager werden gesteld, werden nochtans nooit gesteld aan de klager die ook over een atelier beschikt;
- De berekening van de dienst vergunningen zet de zaken op zijn kop. De architect verduidelijkt het plan en komt tot een oppervlakte van 108m² voor de beroepsruimte en 17% tot 20% in het kader van de beroepsactiviteiten terwijl het plan van de klager voor zijn beroepsactiviteiten 114m² inneemt;
- De architect legt een aanvullende nota neer.

Overwegende dat de architect in de aanvullende nota nog bijkomende gegevens heeft verstrekt die een duidelijker beeld scheppen van de aanvraag en een ander licht werpen op de berekeningen inzake het beroepsgedeelte;

Overwegende dat er vóór de hoorzitting nog wat vragen rezen met betrekking tot de garage en bergingen; dat er op de hoorzitting een aanvullende nota werd neergelegd en toegelicht; dat in deze nota wordt aangetoond dat aanvragers inderdaad van plan zijn in de garage en bergingen naast de privé-wagens, een eventuele mobilhome, fietsen, allerlei tuingereedschap en tuinmeubilair, ook een camionette te stallen evenals een beperkte hoeveelheid ladders en schildersgerief; dat dit aandeel echter heel beperkt zal blijven en bovendien allemaal binnen in de woning zal gestald worden, zodat er geen hinder van zal uitgaan naar de omgeving toe; dat aanvragers er bovendien nogmaals op wijzen dat er in de woning geen enkele bedrijvigheid zal plaatsvinden, de schilderwerken gebeuren namelijk allemaal bij de klanten thuis; dat de architect zelf ook een berekening heeft uitgevoerd om het aandeel van het beroepsgedeelte te bepalen; dat hij komt aan een percentage van 17%

tot 20% beroepsgedeelte; dat gebleken is dat deze berekening kan aanvaard worden; dat het aandeel voor het beroepsgedeelte bijgevolg wel aanvaardbaar is ten opzichte van de volledige woning; dat er bijgevolg kan besloten worden dat huidig ontwerp wel degelijk een eengezinswoning voorziet; dat het ontwerp dan ook in overeenstemming is met alle voorschriften van de verkavelingvergunning, dus ook wat betreft de bestemming;

Overwegende dat huidig ontwerp bovendien ook ruimtelijk perfect inpasbaar is en beantwoordt aan alle eisen van een goede plaatselijke ordening; dat het ontwerp weliswaar een woning voorziet die groter is dan de omliggende woningen; dat dit echter kan toegelaten worden gelet op het feit dat de woning in woonuitbreidingsgebied gelegen is en dus niet onderhevig is aan maximumvolumes; dat de grootte van de woning bovendien samen met de grootte van het perceel moet bekeken worden; dat het perceel namelijk behoorlijk groot is, meer bepaald 1452 m²; dat de afstanden tot de zijperceelsgrenzen variëren van 4 m tot 13,51 m; dat huidig ontwerp met dergelijke afstanden tot de zijperceelsgrenzen dan ook het open karakter van de verkaveling in ere houdt; dat huidig ontwerp weliswaar een moderner geheel omvat, maar dat dit niet betekent dat het niet verenigbaar zou zijn met de omgeving; dat dan ook kan geconcludeerd worden dat het ontwerp beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dus wel degelijk verantwoord is in de plaatselijke omgeving".

IV. De ontvankelijkheid van de vordering tot tussenkomst

15. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat Francis Depoortere en de tot tussenkomst verzoekende partij, Carlos Depoortere, op 18 april 2005 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke de aanvraag, die tot het bestreden besluit heeft geleid, hebben ingediend in hun hoedanigheid van "zaakvoerder" van de "bvba Depoortere C. & F. schilderwerken". Tegen het weigeringsbesluit van 11 mei 2005 van het voormelde college heeft Carlos Depoortere een beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen ingediend "namens de b.v.b.a. DEPOORTERE". Bij het bestreden besluit van 30 juni 2005 heeft de bestendige deputatie het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en aan de b.v.ba. Depoortere de bestreden vergunning verleend.

Uit geen enkel element van het dossier blijkt dat Carlos Depoortere tijdens de vergunningsprocedure die tot het bestreden besluit heeft geleid in eigen naam is opgetreden. Hij mist derhalve de vereiste hoedanigheid om in het huidig beroep tussen te komen.

16. De vordering tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. Onderzoek van de middelen - vierde middel

Uiteenzetting van het vierde middel

17. De verzoeker roept in een vierde middel de schending in van het toenmalige “artikel 53 § 3, eerste alinea” van het gecoördineerde decreet en, “voor zoveel als nodig”, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) (met name de artikels 2 en 3 ervan), van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel” en van “de bindende en verordenende kracht van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling van 3 december 1980, namelijk wat de bestemming betreft”.

18. In een eerste onderdeel van zijn middel, voert de verzoeker aan dat

de goedgekeurde bouwplannen en het dispositief van het bestreden besluit onduidelijk en dubbelzinnig zijn wat betreft de bestemming die, mede of uitsluitend, aan het bureau, de garage, de berging en de archiefruimte zal kunnen worden gegeven, waardoor de aanvrager naar eigen goeddunken het gebruik ervan zal kunnen invullen en de handhaving van de bestemming niet mogelijk zal zijn. Er kan immers niet enerzijds worden gesteld dat het voorzien van een berging, garages en bureau een normale uitrusting zijn van een eengezinswoning (wat er dan op wijst dat de bestemming louter eengezinswoning is), en anderzijds dat de garage, het bureau en de berging ook voor het schildersbedrijf kunnen worden gebruikt (wat er dan op wijst dat de bestemming, in een onbepaalde verhouding, ook bedrijfsactiviteiten mag omvatten). Dit klemt volgens de verzoeker des te meer daar de percentages van 17 % en 20 %, die in het bestreden besluit zijn vermeld inzake het beroepsmatig gebruik, niet worden opgenomen of verduidelijkt in het dispositief van het bestreden besluit. Aldus is er een tegenspraak tussen het dispositief van het bestreden besluit en de motivering ervan, gezien in het dispositief geen enkele beperking of voorwaarde voorkomt wat betreft het bedrijfsmatig gebruik of de bedrijfsmatig te gebruiken gedeelten (en de aard of de verhouding daarvan) van de “eengezinswoning”.

Voorts wordt door de verzoeker bekritiseerd dat de verwerende partij zowel in het bestreden besluit overweegt dat er geen bedrijfsactiviteit zal worden uitgeoefend op het kwestieuze perceel of in het kwestieuze gebouw, als, dat er meldingsplichtige activiteiten van klasse III volgens Vlarem I zijn voorzien in het

kwestieuze gebouw. Bovendien is het volgens hem evident en niet tegengesproken in het bestreden besluit dat er voor het laden en lossen van de bedrijfswagens, wat in open lucht gepaard gaat met geluidshinder, op het kwestieuze terrein zelf geen voldoende ruimte is. Aangaande die activiteiten wordt zomaar geponeerd dat ze niet storend zijn voor de omgeving en voor geen bijkomende hinder zullen zorgen, terwijl dit niet bewezen en zeker niet evident is. Het voormelde is in feite een niet afdoende, tegenstrijdige en dus onwettige motivering en wijst ook op een onzorgvuldige voorbereiding van het bestreden besluit en een kennelijk onredelijk en onwettig oordeel. In dit verband wijst de verzoeker erop dat het stallen van 3 tot 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens, evenals het opslaan van verven onder klasse III volgens Vlarem I vallen omdat die inrichtingen "hinderlijk worden geacht voor de mens en het leefmilieu". Ook houdt het feit dat de schilderwerken bij derden worden uitgevoerd, niet in, dat er niet duidelijk sprake is van een exploitatie ter plaatse, bestaande in het stallen van voertuigen, en het opslaan van stoffen en materialen, administratie, archief en bureau.

Er is volgens de verzoeker in hoofde van de verwerende partij eveneens sprake van onzorgvuldigheid bij het voorbereiden van het bestreden besluit, aangezien blijkt dat ze de door haar goedgekeurde bouwplannen verkeerd heeft gelezen onder meer wat betreft de bergingscapaciteit en het aantal garages. Op voormelde plannen is immers melding gemaakt van niet één, maar wel twee garages die zeker voor 4 voertuigen stallingsruimte voorzien, hetgeen des te meer wijst op een ander gebruik dan voor een eengezinswoning.

Overeenkomstig artikel 19 van het inrichtingsbesluit moest de verwerende partij in de bestreden stedenbouwkundige vergunning, binnen de door het gewestplan gestelde grenzen, de bestemming bepalen van de kwestieuze woning. Aangezien dit in casu niet is gebeurd, is die bepaling dan ook geschonden. In het geval dat de verwerende partij de onduidelijkheden of onvolledigheden niet zou hebben opgemerkt, duidt dit op een onzorgvuldigheid bij het voorbereiden en nemen van het bestreden besluit.

De overweging in het bestreden besluit dat de ruimtes die bedrijfsmatig zullen worden gebruikt, aanvaardbaar zijn, is kennelijk onjuist. In zijn brief van 9 september 2004 houdende bezwaar in het kader van de (op 13 oktober 2004 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke afgewezen) stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij had de verzoeker aan de hand van de bouwplannen immers onder meer gemotiveerd dat de woonfunctie qua oppervlakte 384,12 m² bedraagt en de bedrijfsmatige functies 305,65 m², weze dus een verhouding van 55,69 % wonen en 44,31 % bedrijfsmatige functie.

Terloops wijst de verzoeker er in zijn eerste middelonderdeel nog op dat er hem geen wetsbepaling bekend is luidens dewelke voor een architectenbureau of dokterskabinet op zich een (milieu-)melding zou moeten gebeuren, dat de bouwvergunning voor zijn woning indertijd definitief is geworden als constitutieve administratieve rechtshandeling en dit een verworven subjectief recht is, dat alleszins in zijn woning geen gevaarlijke stoffen - ook geen ammoniak zoals vermeld in het bestreden besluit - worden gestapeld, dat een architectenbureau geen ingedeelde inrichting is en dat zijn architectenbureau geen aanleiding geeft tot enige hinder, temeer hij alleen werkt.

19. Voor het geval zou worden geoordeeld dat het bestreden besluit duidelijk en ondubbelzinnig is wat betreft de bestemming van het kwestieuze gebouw, voert de verzoeker een tweede subsidiair middelonderdeel aan. Daarin poneert de verzoeker dat de verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling heeft geschonden wat betreft de daarin voorgeschreven bestemming, die niet werd gewijzigd door de verkavelingswijziging van 10 maart 2005. Volgens het bestemmingsvoorschrift zijn immers “enkel eengezinswoningen” toegelaten. Dat voorschrift sluit, in welke verhouding ook, een bedrijfsmatig gebruik uit. Waar de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften de tolerantie van (eventueel slechts bijkomend) bedrijfsmatig gebruik of bestemming niet voorzien, kon de verwerende partij dus niet zonder de schending van het bestemmingsvoorschrift van het tegendeel uitgaan en een stedenbouwkundige vergunning verlenen die toch (mede) duidelijk strekte, zoals onder meer door de aanvrager is aangegeven, tot bedrijfsmatig gebruik.

Beoordeling

20. Door de verwerende partij wordt niet betwist dat de geldende verkavelingsvoorschriften “enkel éénsgezinswoningen” toelaten. Deze verkavelingsvoorschriften voorzien voorts in geen enkele nevenbestemming. Met de verzoeker moet dan ook worden aangenomen dat de geldende verkavelingsvoorschriften alleen een louter residentieel gebruik toelaten.

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij niet rechtmatig besluiten dat het bergen van “wat” ladders en schildersgerief en beperkte hoeveelheden watergedragen verf, thinner en white spirit in kleine verpakkingen, het stallen van één camionette, door een schildersbedrijf en dit “met een percentage van 17 à 20 % beroepsgedeelte”, verenigbaar is met de geldende verkavelingsvoorschriften, en meer bepaald met het bestemmingsvoorschrift dat

"enkel ééngezinswoningen" toelaat. De in het bestreden besluit aangevoerde omstandigheden "dat er geen hinder zal uitgaan naar de omgeving toe", "dat er in de woning geen enkele bedrijvigheid zal plaatsvinden" omdat "de schilderwerken (namelijk) allemaal bij de klanten thuis (gebeuren)", doen niet anders besluiten.

21. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. Het verzoek tot tussenkomst van Carlos DE POORTERE wordt afgewezen.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 30 juni 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij, eensdeels, het beroep wordt ingewilligd dat werd ingesteld door Carlos De Poortere namens "de b.v.b.a. Depoortere" tegen het besluit van 11 mei 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke waarbij haar de vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Harelbeke, Fazantenstraat 13, kadastraal bekend sectie D, nr. 1433/a/2, en anderdeels, de voormelde vergunning wordt verleend.

3. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

met bijstand van

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Roger Stevens**