

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 59.489 van 2 mei 1996
in de zaak A. 63.596/VII-13.181.**

In zake : 1. Geert DEBERGH,
wonende te MOORSLEDE,
Breulstraat 68,
2. Gerard JONCKHEERE,
wonende te MOORSLEDE,
Breulstraat 68a,
3. Walter MONTEYNE,
wonende te MOORSLEDE,
Slypsstraat 9

tegen :

1. de gemeente MOORSLEDE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK-BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

tussenkomen de partij :

Marnick CALLENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. BARON,
kantoor houdende te IEPER-ELVERDINGE,
Sint-Livinusstraat 29.

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

Gezien het verzoekschrift dat Geert DEBERGH, Gerard JONCKHEERE en Walter MONTEYNE op 5 mei 1994 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 9 maart 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede waarbij aan Marnick CALLENS de vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een "prefab-betonnen loods met bureel ingebouwd" op een perceel gelegen te Moorslede, Slypsstraat, kadastraal bekend Sectie C, nr. 48a;

Gelet op het arrest nr. 53.028 van 21 april 1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 24 juli 1995;

Gelet op de beschikking van 4 augustus 1995 die de tussenkomst van Marnick CALLENS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 december 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 januari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. WILLE die, loco Advocaat L. GHEYSENS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat M. VANDEPUTTE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat H. SEBREGHTS die, loco Advocaat J. BOSSUYT verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat E. EMPEREUR die, loco Advocaat H. BARON verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat de vergunde constructie wordt ingeplant op 4 m van de tuinen van eerste en tweede verzoeker; dat de oprit gelegen is op 4 m van de woning van derde verzoeker en op 1 m van diens tuin; dat verzoekers derhalve van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de exceptie die de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij in dat verband opwerpen niet gegrond is;

Overwegende dat in een eerste middel o.m. wordt aangevoerd :

"De bestreden beslissing houdt vooreerst een schending in van art. 5.1.1. van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de artikelen 2, 12 en 45 van de wet van 29.03.1963 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw, doordat de bestreden bouwvergunning onverenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift 'woonuitbreidingsgebied' van het gewestplan";

Overwegende dat uit de bijgebrachte gegevens blijkt dat de constructie niet wordt ingeplant in het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan, dit in tegenstelling tot hetgeen werd overwogen in het arrest nr. 53.028 van 21 april 1995 waarbij bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van het thans bestreden besluit werd bevolen; dat het eerste middel niet gegrond is;

Overwegende dat het tweede middel luidt als volgt :

"De bestreden beslissing houdt daarenboven een schending in van art. 5.1.0 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en van

de artikelen 2, 12 en 45 van de wet van 29.03.1963 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, doordat de bestreden bouwvergunning evenmin verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift 'woongebied' van het gewestplan.

(...);

In tegenstelling tot wat door het College van Burgemeester en Schepenen wordt voorgehouden, kan het bedrijf van de heer Marnick CALLENS geenszins beschouwd worden als een kleinschalig familiaal bedrijf van plakwerken voor particuliere woningen met slechts één lichte vrachtauto en wat materiaal voor het maken van stellingen.

Het dient in ieder geval gezegd te worden dat de omvang van de op te richten loods (voorgevel : 16m; zijgevel : 30m; kroonlijsthoogte : 5,20m; nokhoogte : 8,25m; bebouwde oppervlakte : 480 m²) en de daarbij horende verharding (20m x 22m), de beweringen van het College van Burgemeester en Schepenen en ambtenaar tegenspreken. Een kleinschalig familiaal bedrijf met slechts één lichte vrachtauto en wat materiaal voor het maken van stellingen, heeft zeker geen loods met een dergelijke omvang nodig.

Het bedrijf van de heer Marnick CALLENS, gelet op de omvang ervan, hoort om redenen van goede ruimtelijke ordening enkel thuis in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Het feit dat op heden geen gronden beschikbaar zouden zijn op de ambachtelijke zone in Moorslede, mag en kan geen legitimatie zijn om bedrijven die in een ambachtelijke zone thuis horen, toe te laten in een woongebied, zoals het College van Burgemeester en Schepenen tevergeefs poogt voor te houden (zie notulen van het Schepencollege zitting van 16.02.1995, nr. 1, stuk 3).

Het dient daarenboven gezegd te worden dat het vergunde bouwwerk, gelet op zijn omvang (een totale grondoppervlakte van meer dan 1.000 m², verharding inbegrepen en een nokhoogte van 8,25 m), en gelet ook op de natuur van de te gebruiken materialen, (nl. prefab-betonelementen), en in acht genomen in zonderheid het feit dat het betrokken bouwperceel ligt tussen gronden waarvan het merendeel met woningen bezet zijn en andere principieel voor woningbouw bestemd zijn, onmiskenbaar, onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het vergunde bouwwerk heeft overigens enkel een industriële, dan wel ambachtelijke functie, doch geen enkele woonfunctie.

Maw, het vergunde bouwwerk is derhalve geenszins verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift : 'woongebied' van het gewestplan";

Overwegende dat de eerste verwerende partij
antwoordt :

"De bestreden bouwvergunning is wel degelijk
verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift 'woonge-
bied' van het gewestplan, GELET OP :

- het ambachtelijk karakter van de aanvraag en
overwegende dat het hier gaat om een louter
familiaal bedrijf van plakwerken voor partikuliere
woningen met slechts één vrachtauto en wat
materiaal voor het maken van stellingen.
- het kleinschalig karakter van de aanvraag.
- geen storing in de omgeving : het gebouw is
verborgen achter de koterij en tuinhuisjes van de
huizen van de Breulstraat en zal trouwens omgeven
worden door een aan te planten groenzone.
- de overwegingen van de ambtenaar van Stedebouw :
'Het betreft de oprichting van een kleinschalige
loods met ingebouwde woning, de bouwplaats situ-
eert zich op de rand van een woongebied en sluit
ruimtelijk aan en staat in verhouding met de
bestaande omgevende bebouwing'.
'Qua bestemming is de geplande ambachtelijke
bedrijfsactiviteit complementair aan de woon-
functie en de bedrijfsactiviteit neemt geen
abnormale proporties aan'.
'Het ontwerp is in overeenstemming met de wette-
lijke bepalingen en verenigbaar met zijn onmiddel-
lijke omgeving en met de goede plaatselijke
aanleg'.

De omvang van het bouwwerk en de materiaalkeuze
bewijzen ook geenszins de stelling van de eisers.

Vooreerst zal er ook gewoond worden in het
bouwwerk.

Daarenboven worden er nu reeds veel particuliere
huizen opgetrokken in geprefabriceerd beton, hetgeen
een moderne trend schijnt te zijn.

En tenslotte is die nokhoogte enkel ingegeven om
een geladen vrachtwagen (met stellingen, ...) te
kunnen stationeren";

Overwegende dat de tweede verwerende partij
verwijst naar het gunstig advies dat de gemachtigde
ambtenaar over de bouwaanvraag heeft uitgebracht;

Overwegende dat de tussenkomende partij
verwijst naar de memorie van antwoord van de eerste
verwerende partij;

Overwegende dat verzoekers repliceren :

"Het dient immers in ieder geval gezegd te worden dat de omvang van de op te richten loods en de daarbij horende verharding, de beweringen van het College van Burgemeester en Schepenen en van de gevolmachtigde ambtenaar tegenspreken, zij houden immers voor, volkomen ten onrechte dat het bedrijf van de heer CALLENS een kleinschalig familiaal bedrijf zou zijn met slechts één lichte vrachtwagen en wat materiaal voor het maken van stellingen.

Een dergelijk bedrijf heeft geenszins een loods met een dergelijke omvang nodig.

Het dient daarenboven gezegd te worden dat het vergunde bouwwerk, gelet op zijn omvang, en gelet ook op de natuur van de te gebruiken materialen en in acht genomen het feit dat het betrokken bouwperceel ligt tussen de gronden waarvan het merendeel met woningen bezet zijn en andere principieel voor woningbouw bestemd zijn, onmiskenbaar onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het vergunde bouwwerk heeft overigens, in tegenstelling tot wat door de verwerende partijen wordt beweerd (zie hoger), geen enkele woonfunctie.

De betonnen prefabloods is enkel voorzien van een ingebouwd bureel, doch niet van een ingebouwde woning.

Tenslotte dient ook de bemerking van het College van Burgemeester en Schepenen, m.n. 'dat reeds 'veel' particuliere huizen opgetrokken worden in geprefabriceerd beton, hetgeen een moderne trend zou zijn', andermaal getuigt van weinig realiteitszin.

Woningen opgetrokken in geprefabriceerd beton zijn uiterst zeldzaam en komen slechts voor in combinatie met een loods, hetzij aangebouwd, hetzij ingebouwd.

Hoe dan ook, in de omgeving van het vergunde bouwwerk kan nergens een woning worden aangetroffen die is opgetrokken in geprefabriceerd beton. Alle woningen zijn opgetrokken in traditionele bakstenen. Dit vormt overigens nog steeds de toonaangevende bouwstijl, wat het College van Burgemeester en Schepenen ook mogen beweren !";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied toegestaan kunnen worden 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, m.a.w. 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 gehouden dient te worden 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 intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. 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 de bestreden beslissing overweegt dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is geen bijzonder plan van aanleg bestaat en dat het perceel evenmin begrepen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling; dat zij voorts verwijst naar het bezwaarschrift dat door de geburen werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek en stelt dat het college van burgemeester en schepenen over dit bezwaarschrift heeft beraadslaagd en beslist; dat de beslissing tenslotte het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt, hetwelk luidt als volgt :

"GUNSTIG, mits inachtnaam van
(...)

- in uitvoering van de omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982) moet voldaan worden aan de richtlijnen betreffende de eis om bij de bouwwerken voldoende parkeerruimte te scheppen;

- het feit dat de voorzien buitenverharding vanaf de Slypsstraat dient te worden uitgevoerd met kleinschalige, waterdoorlatende materialen, dat bijgevolg elke monoliete buitenverharding uitgesloten is;
- het feit dat de prefab-beton-gevelelementen moeten afgewerkt zijn met een laag uit gewassen silex";

Overwegende dat de aanhef van het gunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar op 28 februari 1995 over de aanvraag heeft uitgebracht, luidt als volgt :

"Overwegende dat toepassing dient gemaakt te worden van de daarbijhorende voorschriften, meer bepaald artikel 5.1.0 en 5.1.1;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een bij besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat het de oprichting betreft van een kleinschalige loods met ingebouwde woning, dat de bouwplaats zich situeert op de rand van een woongebied en dat zij ruimtelijk aansluit met en in verhouding staat tot de bestaande omgevende bebouwing;

Overwegende dat de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, op een geargumenteerde wijze werden weerlegd door het gemeentebestuur, waardoor dan ook vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt de Gemachtigde Ambtenaar zich kon aansluiten bij het standpunt van het gemeentebestuur;

Overwegende dat qua bestemming de geplande ambachtelijke bedrijfsactiviteit complementair is aan de woonfunctie, dat de schaal van deze bedrijfsactiviteit geenszins abnormale proporties aanneemt, dat een gunstig advies terzake geenszins inhoudt dat ipso facto later de toestemming tot een eventuele uitbreiding kan of zal gegeven worden;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg";

Overwegende dat in het bezwaarschrift dat door 18 geburen werd ingediend wordt gesteld dat "in deze woonzone in de Slypsstraat eerder strikte beperkingen werden opgelegd" in verband met het bouwen van afzonderlijke garages en het toelaten van commerciële activiteiten in de woningen, dat de ontworpen loods niet thuishoort in de woonzone, dat zij het zicht zal

hinderen en lawaai- en verkeershinder meebrengen, zoals onmogelijkheid tot kruisen, schade aan het voetpad, gevaar voor de fietsers en voetgangers, nog minder parkeermogelijkheid, dat het bedrijf zal groeien en uitbreiden op de aanpalende onbebouwde percelen; dat het college van burgemeester en schepenen bij beslissing van 16 februari 1995 het bezwaarschrift van de geburen ongegrond heeft verklaard; dat de bedoelde beslissing o.m. stelt "dat op heden geen gronden beschikbaar zijn op de ambachtelijke zone en dat het perceel gelegen is deels in woonzone en deels in het woonuitbreidingsgebied, waar verder ook reeds een molenaar gevestigd is", dat de aanvraag een "ambachtelijk karakter" heeft, dat "het hier gaat over een louter familiaal bedrijf (vader en zoon) van plakwerken voor partikuliere woningen met slechts één dichte (lichte ?) vrachtauto en wat materiaal voor het maken van stellingen", dat het bezwaarschrift doelt op een aanvraag "die gelegen is in het BPA Het Kamps en die hier niet terzake is", dat "het gebouw meer dan 50 m gelegen (is) van de naaste woningen en in een lager gelegen stuk grond ten opzichte van de heer VANRYCKEGHEM die geen enkele hinder kan ondervinden op dit gebied", dat er geen verkeershinder zal zijn aangezien er enkel op- en afgereden wordt met één lichte vrachtauto, dat "de inplanting ver genoeg (is) voorzien om geen onmiddellijke hinder te veroorzaken";

Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partijen de vergunde loods bestaanbaar achten met het woongebied omdat het bedrijf ambachtelijk is, de activiteit binnen aanvaardbare perken blijft en complementair is aan de woonfunctie en omdat de loods kleinschalig is en een woning wordt ingebouwd; dat evenwel uit het bouwplan blijkt dat de loods een oppervlakte heeft van $30\text{ m} \times 16\text{ m} = 480\text{ m}^2$ en 5,20 m hoge zijwanden en een nokhoogte van 8,25 m, dat de verharding vóór de loods een oppervlakte beslaat van 22 m (d.i. de hele breedte van het perceel op 2 m na) $\times 20\text{ m} = 440\text{ m}^2$

en dat de verharding, dienstig voor de oprit, een oppervlakte heeft van $40\text{ m} \times 5\text{ m} = 160\text{ m}^2$; dat verzoekers derhalve terecht doen gelden dat de totale oppervlakte meer dan 1.000 m^2 bedraagt en dat de vergunde constructie, gelet op haar omvang, in redelijkheid niet als een "kleinschalige loods" kan worden beschouwd; dat verzoekers eveneens terecht erop wijzen dat de loods geen ingebouwde woning heeft en het advies van de gemachtigde ambtenaar op dat stuk steunt op een verkeerd gegeven; dat de beoordeling met betrekking tot de bestaanbaarheid met het gebied niet naar behoren is gebeurd;

Overwegende dat met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, het advies van de gemachtigde ambtenaar, na te hebben vastgesteld dat de bouwplaats gelegen is aan de rand van het woongebied, overweegt dat het bouwontwerp ruimtelijk aansluit met en in verhouding staat tot de bestaande omgeving; dat het college van burgemeester en schepenen van zijn kant stelt dat het gebouw wordt ingeplant op 50 meter van de omliggende woningen op een lager gelegen grond, zodat er geen "onmiddellijke hinder" is; dat, aangenomen dat de ligging van de bouwplaats aan de rand van het woongebied toelaat te vermoeden hoe aan één kant, die omgeving eruit ziet, dan nog uit geen enkel concreet gegeven kan worden opgemaakt hoe de rest van de omgeving eruit ziet, zodat de overweging van de gemachtigde ambtenaar "dat het bouwwerk ruimtelijk aansluit met en in verhouding staat tot de bestaande omgeving" neerkomt op een stijlformule; dat de gegevens waarop het gemeentebestuur zich steunt in rechte te vaag en te karig zijn om tot de verenigbaarheid van het bouwontwerp met de onmiddellijke omgeving te besluiten;

Overwegende dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 9 maart 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MOORSLEDE waarbij aan Marnick CALLENS de vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een "prefab-betonnen loods met bureel ingebouwd" op een perceel gelegen te Moorslede, Slypsstraat, kadastraal bekend Sectie C, nr. 48a.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op twaalfduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee mei 1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de H.	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch. BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

Ch. BAMPS.

J. VERMEIRE.