

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 63.018 van 12 november 1996
in de zaak A. 68.488/X-6450.**

In zake : Godfried DESSEIN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. BOURGEOIS,
kantoor houdende te IZEGEM,
Vandenbogaerdelaan 18

tegen :

1. de gemeente Ledegem,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. WYBO en Fr. BEECKAERT,
kantoor houdende te ROESELARE,
Noordstraat 157,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te BRUGGE,
Bossuytlaan 35.

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 Godfried DESSEIN op 10 april 1996 heeft ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit van 5 februari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem waarbij aan de b.v.b.a. Bernard DECOENE Company de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning en een toonzaal van autovoertuigen op een perceel gelegen Provinciebaan 7, te Ledegem, Sectie B, nr. 531 z;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 juli 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 september 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat G. BOURGEOIS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat Fr. BEECKAERT, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende 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;

Gelet op het bij artikel 91 van het procedurereglement vereiste advies van de Auditeur-generaal;

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;

Overwegende dat, wat de eerste voorwaarde betreft, in een tweede middel de schending wordt aangevoerd van artikel 6, 1.2.2., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat verzoeker doet gelden dat het bouwperceel gelegen is in een woongebied met landelijk karakter van het gewestplan Roeselare-Tielt, dat de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven, dat "met de term 'woningbouw in het algemeen' niet verenigbaar (is), de bouw van een show-room voor autovoertuigen met bijhorende klantenparking", dat "subsidiair, voor zover om enigerlei reden geoordeeld zou worden dat in een w.g.l.k. onder bepaalde voorwaarden een handels- en/of een ambachtelijk bedrijf zou mogen gebouwd worden, tenzeerste quod non, dan nog zou de vergunning in casu onwettelijk zijn, vermits ze strijdig is met het landelijk residentiële karakter van het gebied", dat "de bewering dat het ontwerp verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg niet bewezen (is)", dat "in het advies zelfs geen poging (wordt) ondernomen om de onmiddellijke omgeving te beschrijven en de goede plaatselijke aanleg te definiëren, laat staan dat zou bewezen of aangetoond worden dat het ontwerp ermee verenigbaar is", dat "verzoeker aantoont (door middel van de foto's) dat in dit w.g.l.k. slechts afzonderlijke residentiële woonhuizen voorkomen en verder slechts agrarisch gebied";

Overwegende dat in haar nota de eerste verwerende partij antwoordt :

"De vergunning is niet strijdig met het landelijk residentiële karakter van dit gebied vermits dit gebied helemaal geen landelijk residentieel karakter heeft zoals de eiser dit zelf beschrijft in zijn blz. 9 sub 2.2 van zijn verzoekschrift.

Er weze verwezen naar de stukken 13 en 14 vermeld onder de retro-akten om aan te tonen dat de Provinciebaan bezaaid is met autohandels en ambachtelijke bedrijven.
(...)"

Overwegende dat de tweede verwerende partij verwijst naar de overwegingen van het vergunningsbesluit;

Overwegende dat het eerste lid 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 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 moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat het tweede lid van hetzelfde artikel bepaalt dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen slechts mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat artikel 6 van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt :

"1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven : (...) 1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven";

Overwegende dat uit het bepaalde van artikel 5, 1.0., blijkt dat de woongebieden in hoofdzaak zijn bestemd voor wonen, dat andere activiteiten onder bepaalde voorwaarden zijn toegelaten, merendeels in functie van het wonen of horend bij het wonen, evenals agrarische bedrijven, dat deze andere activiteiten en agrarische bedrijven kunnen worden geweigerd indien zij niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat

daaruit volgt dat in een woongebied als bedoeld bij artikel 5, 1.0., een agrarisch bedrijf kan worden geweigerd omdat de onmiddellijke omgeving een woonomgeving is en de agrarische en woonbestemming er niet verenigbaar zijn;

Overwegende dat het bij artikel 6, 1.2.2., bedoelde woongebied met landelijk karakter een nadere aanwijzing betreft van het woongebied; dat het artikel geen expliciete bepaling bevat die afwijkt van het bepaalde in artikel 5, 1.0.; dat het artikel het woongebied met landelijk karakter bestemt voor wonen en voor wat in functie staat van wonen of erbij hoort, enerzijds, en voor landbouw anderzijds; dat evenwel, aangezien het bepaalde in artikel 6, 1.2.2., mede de nadruk legt op landbouw, in bedoeld gebied wonen in het algemeen en landbouw op gelijke voet staan, zodanig dat zij beide hoofdbestemmingen zijn; dat het hoofdbestemmingen zijn waarvan het artikel zelf zegt dat zij verenigbaar zijn;

Overwegende dat uit hogerstaande volgt dat, althans uit het oogpunt van bestemming, in de bij artikel 5, 1.0., bedoelde woongebieden, zijn toegelaten :

- de voor woning bestemde gebouwen;
- de voor landbouw bestemde gebouwen alsmede de socio-culturele inrichtingen, de openbare nutsvoorzieningen en de toeristische voorzieningen, op voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
- de voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf bestemde gebouwen, op voorwaarde dat zij :
1. bestaanbaar zijn met de woonfunctie van het gebied, 2. verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat uit hogerstaande, eveneens volgt dat, steeds uit het oogpunt van bestemming, in de bij artikel 6, 1.2.2., bedoelde woongebieden met landelijk karakter, zijn toegelaten :

- de voor woning bestemde gebouwen;
- de voor landbouw bestemde gebouwen;
- de socio-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen en toeristische voorzieningen, op voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
- de voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf bestemde gebouwen, op voorwaarde dat zij :
1. bestaanbaar zijn zowel met de woonfunctie als met de landbouwfunctie van het gebied, 2. verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de woonfunctie en met de landbouwfunctie van het gebied van de voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf bestemde gebouwen rekening gehouden dient te worden met hun aard en omvang waardoor zij, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken gebied kunnen worden ingeplant, ofwel wegens hun intrinsiek hinderlijk of storend karakter ofwel wegens het bijzonder karakter van het gebied (bv. louter residentiële wijk of landbouwkarakter); 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 in een woongebied met landelijk karakter een toonzaal voor autovoertuigen vergunt, dit is een gebouw dat is bestemd

voor handel; dat de bedoelde beslissing de constructie toelaatbaar acht op volgende gronden :

"Overwegende dat het de oprichting van een woning met een showroom voor autovoertuigen betreft; dat de bouwplaats zich integraal situeert in een door het gewestplan vastgelegd woongebied met landelijk karakter; dat het oprichten van een toonzaal voor tweedehandsvoertuigen met een oppervlakte van 22,40 meter x 18,40 meter, bij een nieuwe woning, wel degelijk te beschouwen is als een handelsactiviteit die complementair is aan de woonfunctie; dat de showroom fysisch verbonden is met de woning en dat zij er derhalve een ruimtelijk compact geheel mee vormt; dat het ontworpen bedrijfsgebouw een maximum hoogte heeft van 4,45 meter en dat bouwvrije zijstroken worden voorzien van respectievelijk 4,00 en 6,15 meter die in verhouding staan tot het ontworpen bouwvolume;

Overwegende dat de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren door het CBS ontvankelijk, doch ongegrond werden verklaard; dat al deze bezwaren stellen dat binnen een w.g.l.k. de voorgestelde bedrijfsactiviteit niet verenigbaar zou zijn met het residentieel karakter van het plaatselijke woongebied; dat nochtans zoals hiervoor reeds gesteld de complementariteit van bedoelde handelsactiviteit (verkoop van tweedehandswagens) met de woonfunctie door de voor woongebieden geldende bepalingen niet wordt uitgesloten; dat evenmin de schaal van de bouw kan worden gezien als zijnde grootschalig; dat integendeel het een klein-bedrijf betreft met een ambachtelijk en tertiair karakter; dat derhalve vanuit planologisch-ruimtelijk standpunt de bezwaren niet kunnen aanvaard worden;

Overwegende het gunstig advies terzake dd. 17.01.1996 vanwege de provinciale Technische Dienst;

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 deze redengeving niet doet blijken dat de vergunde constructie bestaanbaar is met de woonfunctie en met de landbouwfunctie van het gebied en evenmin dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat de overweging van het bestreden besluit, dat "het oprichten van een toonzaal voor tweedehandsvoertuigen met een oppervlakte van 22,40 meter x 18,40 meter, bij een nieuwe woning, wel degelijk te

beschouwen is als een handelsactiviteit die complementair is aan de woonfunctie" en dat "de complementariteit van bedoelde handelsactiviteit (verkoop van tweedehandswagens) met de woonfunctie door de woongebieden geldende bepalingen niet wordt uitgesloten" niet de conclusie lijkt te wettigen dat de beoordeling van de bestaanbaarheid met de woon- en de landbouwfunctie naar behoren is gebeurd; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker, die een aanpalend pand bewoont, op goede gronden doet gelden dat, gelet op de aard, de omvang en de inplanting van de constructie, zijn leefklimaat ernstig wordt geschonden; dat dit een nadeel is dat ernstig is en tevens moeilijk te herstellen;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing worden toegewezen;

Overwegende dat artikel 17, § 4, van de voormelde gecoördineerde wetten het volgende bepaalt :

"(...) Indien de schorsing is bevolen, wordt binnen zes maanden na de uitspraak van het arrest uitspraak gedaan over het verzoekschrift tot nietigverklaring";

dat een zo korte termijn zich niet verdraagt met de gewone termijnen van de rechtspleging; dat deze laatste derhalve dienen te worden ingekort zoals wordt aangegeven in het onderstaande dictum,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 5 februari 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ledegem waarbij aan de b.v.b.a. Bernard DECOENE Company de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning en een toonzaal van autovoertuigen op een perceel gelegen Provinciebaan 7, te Ledegem, Sectie B, nr. 531 z.

Artikel 2.

De termijn voor het indienen van de memories van antwoord en van wederantwoord wordt beperkt tot dertig dagen.

De termijn voor het indienen van de laatste memories wordt beperkt tot vijftien dagen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.