

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 63.020 van 12 november 1996
in de zaak A. 62.834/X-6770.**

In zake : 1. Arthur DEGENEFFE,
2. Nelly NEESEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. BIETS,
kantoor houdende te SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 15

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaten H. GEYSKENS, A. VANDEURZEN,
A. VAN der GRAESEN, C. COOMANS, M. BOES en
W. MERTENS,
kantoor houdende te BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

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 Arthur DEGENEFFE en Nelly NEESEN op 17 maart 1995 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 20 januari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, waarbij aan de n.v. COVEE/CENTRAVEE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een verkoopscentrum voor diepvriesproducten met kantoorruimte op een grond gelegen aan de Tongersesteenweg te Sint-Truiden, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 930/z-11 en 930/b-12;

Gelet op het arrest nr. 56.164 van 9 november 1995 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 juli 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 oktober 1996;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. BIETS, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat M. BOES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. BOVIN;

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

Overwegende dat verzoekers, wier woonst paalt aan het te bebouwen perceel, in een derde middel de schending aanvoeren van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de motiveringsplicht opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, samengevat, doordat de motivering van het bestreden besluit "terug

te brengen is naar drie bijkomende paragrafen op p. 3, te weten de tweede, de derde en de vierde paragraaf;

dat de bevoegde minister stelt dat de winkelruimte door de bouwhoogte, dakvorm, gebruikte materialen en door de gevelvlakverspringing niet de kenmerken vertoont van een banale en grootschalige verkoopsruimte en dat het bureelgebouw inzake schaal en architectuur volledig in overeenstemming zijn met de betrokken omgeving;

dat de minister in die optiek nalaat aan te geven wat precies maakt in de bouwhoogte, de dakvorm en de gebruikte materialen - die trouwens niet eens gepreciseerd worden - dat het geen banaal grootschalige verkoopsruimte is;

dat ook de beschrijving i.v.m. het bureelgebouw, nl. dat het qua architectuur volledig in overeenstemming is met de betrokken omgeving, een clichéformulering is, die niet preciseert in welke mate er een harmonie is met de omgeving - quod non;

dat verder de Gemachtigde Ambtenaar in zijn negatief advies d.d. 27/08/1990 gestatueerd heeft dat de typologie van het geplande bouwwerk vreemd was aan deze van de aangrenzende woningen, doch dat de bevoegde minister nalaat aan te geven op welke wijze er thans wel een harmonie zou zijn;

dat de Gemachtigde Ambtenaar verder in zijn negatief advies uitdrukkelijk verwijst naar de massale verharding van het terrein, doch dat de bevoegde minister ook over dit punt weerom geen standpunt inneemt en derhalve nogmaals niet motiveert waarom hij meent af te kunnen wijken, zowel van het ongunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar, als van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en van de Deputatie";

Overwegende dat de verwerende partij o.m. antwoordt :

"(...)

In wezen komt verzoekers middel, in zijn diverse aspecten, neer op een kritiek van de beleidsopvatting van de tegenpartij.

Zoals uw Raad al geoordeeld heeft, (...), beschikt de Overheid over een zeer ruime marge van appreciatie die uw Raad enkel dan zal censureren wanneer die kennelijk onredelijk is, wat hier zeker niet het geval is.

(...)"

dat zij voorts nog doet gelden:

"(...)

Dat de Vlaamse Minister in het alhier bestreden besluit duidelijk heeft rekening gehouden en heeft gesteld dat winkelruimten, links en meer naar achter op het terrein, een verzorgd uitvoeringsaspect vertoont, en door de bouwhoogte, de dakvorm, de gebruikte materialen en door gevelvlakverspringing, een gedifferentieerd gebouw vormt, wat niet de kenmerken van een banale en grootschalige verkoopruimte heeft.

Dat dit meer dan voldoende gemotiveerd is.

Dat het niet in het kader van de motiveringsplicht nodig is dat de Minister aantoon wat juist een banale grootschalige bouwhoogte dakvorm en gebruikte materialen zijn.

Dat wel degelijk op basis van de plannen waarvoor vergunning is aangevraagd, blijkt over welke dakhoogte en gebruikte materialen men het heeft.

Dat de plannen integraal deel uitmaken van de alhier bestreden beslissing en dat daarmee ook moet rekening gehouden worden.

De Minister heeft wel degelijk de betrokken omgeving omschreven en niet met een clichéformulering, in die zin dat op de eerste alinea van blz. 3 van het bestreden besluit, duidelijk gesteld wordt dat links van de bouwplaats, twee vrijstaande villa's zich situeren en dat rechts een rij aaneengesloten woningen begint en dat achter deze woonbebouwing het industriegebied aansluit en dat ook verder aan de straatkant van de Tongerse Steenweg meerdere ambachtelijke gebouwen staan.

Dat de tegenpartij helemaal niet inziet waarom dit niet een voldoende precisering zou zijn van de omgeving.

Bovendien wordt in de 4e alinea van blz. 3 ook nog duidelijk de omgeving beschreven in die zin dat wordt aangetoond dat de betreffende constructie op een voldoende afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen zal opgericht worden.

Dat ten onrechte gesteld wordt dat het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar door de Minister niet op een voldoende wijze zou weerlegd zijn.

Dat hierboven al duidelijk is besproken hoe het ontwerp in overeenstemming is en harmonieus is met de omgeving.

Dat, in verband met de massale verharding van het terrein, de Minister duidelijk gesteld heeft dat er sprake is van een terreinbezetting van 25% en ook derhalve voldoende open ruimte binnen het bouwproject is opgenomen. Bovendien wordt gemotiveerd dat er een ruime zone voorzien is voor beplanting en dat er een voldoende afstand is t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

Hieruit valt toch duidelijk af te leiden dat de Minister niet akkoord is met het standpunt van de Gemachtigde Ambtenaar in verband met de zg. 'massale verharding'.

Er weze aan herinnerd dat ook de eerste alinea van blz. 4 van het Bestreden Besluit er nog duidelijk melding wordt gemaakt van het feit dat in de verdere omgeving links en rechts van het betrokken terrein, minstens even grote bouwdiepten voorkomen.

Artikelen 5 en 6 van het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 noch het motiveringsbeginsel zijn dan ook geschonden";

Overwegende dat verzoekers o.m. repliceren dat "de bevoegde Minister reeds een tweede maal in dit dossier uitspraak deed en in laatste instantie, reden waarom hij meer explicieter had dienen aan te geven waarom hij een compleet ander standpunt innam dan het standpunt ingenomen door de vorige instanties (College van Burgemeester en Schepenen en Bestendige Deputatie en van de gemachtigde ambtenaar)";

Overwegende dat, in tegenstelling tot hetgeen verwerende partij in haar memorie van antwoord betoogt, het middel niet neerkomt "op een kritiek van de beleidsopvatting van de tegenpartij", zodat het moet worden geherkwalificeerd als zijnde afgeleid uit een schending van het redelijkheidsbeginsel; dat het middel, zoals door verzoekers uitdrukkelijk uiteengezet, is afgeleid uit een schending van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen, en van de motiveringsverplichting opgelegd bij artikel 55, § 3, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat voormeld artikel 55, § 3, eerste lid, van de stedenbouwwet voorschrijft dat in het besluit waarin over het bouwberoep uitspraak wordt gedaan de precieze en duidelijke reden wordt vermeld die de in dat besluit vervatte beslissing verantwoordt; dat deze redengeving des te meer concreet en precies moet zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en, vooral, wanneer de bestendige deputatie in beroep in een uitgebreide en concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning werd geweigerd;

Overwegende dat het bouwperceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen is, deels in woongebied, deels in industriegebied; dat 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 een "woongebied" bestemd is voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze takken 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 alsmede voor agrarische bedrijven; dat luidens het tweede lid van dit artikel deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen "echter maar worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden de bestreden bouwvergunning heeft

geweigerd om de redenen opgegeven in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dat op grond van vijf met concrete gegevens gestaafde argumenten, besluit dat het ontworpen verkoopscentrum "door (zijn) bestemming, inplanting en architectuur (...) de goede ordening van de plaats in het gedrang (brengt)"; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg de vergunning om dezelfde redenen in beroep heeft geweigerd; dat bij besluit van 1 juni 1992 van de Gemeenschapsminister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden het beroep werd ingewilligd en de bouwvergunning werd verleend; dat o.m. op vraag van de huidige verzoekers, bij arrest nr. 40.652 van 8 oktober 1992 de schorsing van de tenuitvoerlegging van laatstbedoelde beslissing werd bevolen; dat de vergunning werd vernietigd bij arrest nr. 42.079 van 25 februari 1993 op grond van de overweging :

"dat, in acht genomen de omstandige motivering zowel van het door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden overgenomen negatieve advies van de gemachtigde ambtenaar als van het weigeringsbesluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg, de bevoegde Gemeenschapsminister in zijn door artikel 55, § 3, van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 opgelegde motivering van het bestreden besluit zeker uitgebreid en concreet de redenen moest uiteenzetten waarom hij, anders dan de voorgaande adviserende of beslissende instanties, van oordeel was dat de geplande gebouwen verenigbaar waren met de bestemming woongebied van het gewestplan, zoals nader omschreven in artikel 5.0.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen en de gevraagde bouwvergunning wel verleend mocht worden; dat, zowel in het advies van de gemachtigde ambtenaar als in de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg uitvoerig wordt uiteengezet waarom de te vergunnen gebouwen onverenigbaar zijn met de in de onmiddellijke omgeving aan dezelfde openbare weg bestaande woonbebouwing én wegens hun uiterlijk, bepaald door hun architecturaal concept en de te gebruiken materialen, én wegens de aard en de grootschaligheid van de erin te installeren inrichting die maken dat zij 'niet-buurtgebonden' en, bijgevolg 'niet complementair aan de woonfunctie' geacht kan worden; dat het

aangevochten besluit daarentegen onvoldoende aangeeft om welke redenen van stedenbouw en ruimtelijke ordening die gebouwen wel verenigbaar zijn met de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving, zowel links als rechts van het bouwperceel; dat het inderdaad enkel steunt op de overwegingen : 'dat in het betrokken woongebied de bestemming en de schaal van het ontworpen geheel (weliswaar) een belangrijke ruimtelijke weerslag op de omgeving leggen; dat nochtans terreinbezetting, gabarit en inplanting van de gebouwen op het terrein zelf aanvaardbaar blijven; dat de architecturale opvatting voor zulke gebouwen evenzo verzorgd is, en dat gestreefd is naar een zekere diversiteit; dat op het terrein voldoende open ruimte blijft met een groenscherm rondom; dat het Bestuur der Wegen omtrent de aanvraag een gunstig advies heeft uitgebracht voor zover geen bijkomende in- en uitrit dan op plan aangeduid, zal gerealiseerd worden; dat hieruit dient afgeleid dat het bevoegd Bestuur de weerslag van het bijkomende autoverkeer naar en van het verkoopcentrum nog aanvaardbaar acht dat de aanvraag nog verenigbaar blijft met de bestemming woongebied en met de eisen van de goede plaatselijke aanleg', en dat 'de exploitant van het betrokken verkoopcentrum voor diepvriesprodukten achteraan het bouwterrein over een bijkomende toegang zal kunnen beschikken, over het perceel 930/g-14 met de eigenaar waarvan hij daarvoor een geregistreerde overeenkomst heeft gesloten, en waardoor hij een uitweg zal kunnen nemen naar de Ambachtslaan die het achterliggend industriegebied bedient'; dat enkel rekening gehouden kan worden met de motieven uiteengezet in het bestreden besluit zelf; dat het middel gegrond is";

Overwegende dat het bestreden besluit de gevraagde bouwvergunning opnieuw verleent; dat het, wat betreft de verenigbaarheid van het ontworpen bouwwerk met de onmiddellijke omgeving, de volgende redengeving bevat :

"Overwegende dat in betrokken woongebied de bestemming en de schaal van het ontworpen geheel een belangrijke ruimtelijke weerslag op de omgeving leggen; dat links van de bouwplaats twee vrijstaande villa's zich situeren en dat rechts een rij aaneengesloten woningen begint; dat achter deze woonbebouwing het industriegebied aansluit, en dat ook verder de straatkant van de Tongerse Steenweg meerdere ambachtelijke gebouwen staan;

(...)

Overwegende dat het ontwerp werd opgesplitst in een afzonderlijk bureel- en winkelgebouw met ver-

springende bouwlijn en verschillende architectuur; dat de winkelruimte, links en meer naar achter op het terrein, een verzorgd uitvoeringsaspect vertoont en door bouwhoogte, dakvorm, gebruikte materialen en door gevelvlakverspringing een gedifferentieerd gebouw vormt, en niet de kenmerken van een banale en grootschalige verkoopruimte; dat het bureelgebouw, 18 meter diep en 10 meter breed, en omvattende een gelijkvloerse verdieping met vergaderzaal onder het zadeldak, inzake schaal en architectuur volledig in overeenstemming met betrokken omgeving;

Overwegende dat het terrein ongeveer 4650 m² groot is; dat de door de gevraagde gebouwen ingenomen grondoppervlakte 1160 m² bedraagt; dat hier een terreinbezetting van 25% is voorgesteld; dat dus voldoende open ruimte binnen het bouwproject is opgenomen; dat ten overstaan van de residentiële bebouwing links en rechts van het perceel een ruime zone voor beplanting is aangehouden, en dat de op- en afrit van het terrein evenzo voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen behoudt; dat het Bestuur der Wegen omtrent de aanvraag een gunstig advies heeft uitgebracht voor zover geen bijkomende in- en uitrit dan op plan aangeduid, zal gerealiseerd worden; dat hieruit dient afgeleid dat het bevoegd Bestuur de weerslag van het bijkomende autoverkeer naar en van het verkoopcentrum nog aanvaardbaar acht";

Overwegende dat de conclusie dat het ontworpen gebouw "inzake schaal en architectuur volledig in overeenstemming is met de betrokken omgeving" gesteund is op de enkele beschrijving van het gebouw; dat zij bij gebreke aan enig concreet gegeven terzake wat betreft de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving, als een loutere bewering moet worden aangemerkt;

Overwegende dat verzoekers terecht aanvoeren dat het bestreden besluit niet concreet aangeeft wat precies in de bouwhoogte, de dakvorm, en de gebruikte materialen - die niet gepreciseerd worden - maakt dat het ontworpen gebouw geen banaal grootschalige verkoopsruimte is; dat inderdaad de beschrijving in verband met het bureelgebouw, nl. dat het qua architectuur volledig in overeenstemming is met de betrokken omgeving, een clichéformulering is, die niet preciseert in welke mate er harmonie is met de omgeving, des te

meer nu het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar juist gesteund was op de overweging dat "de architectuur en bouwvolume (...) niet in harmonie zijn met de omringende bebouwing", en dat "de typologie van de gebouwen (...) volledig vreemd is aan deze der aangrenzende woningen", en ook de bestendige deputatie haar weigeringsbeslissing motiveerde door te stellen "dat de voorgestelde inplanting en het bouwontwerp allerminst in harmonie zijn met de omringende bebouwing, dat het ontwerp voorziet in een industriële constructie met rondom parkeeraanleg waarvan geen enkel architecturaal element enige band vertoont met de omringende bebouwing, dat de waardevolle elementen in de bebouwde omgeving volledig genegeerd worden";

Overwegende dat, met betrekking tot de overweging dat slechts "een terreinbezetting van 25% wordt voorgesteld", en "dat dus voldoende open ruimte binnen het bouwproject is opgenomen" en "dat ten overstaan van de residentiële bebouwing links en rechts van het perceel een ruime zone voor beplanting is aangehouden" het bestreden besluit geen concreet gegeven bijbrengt betreffende de verharding van deze open ruimte en de zgn. ruime zone voor beplanting, nu de gemachtigde ambtenaar zijn ongunstig advies uitdrukkelijk had gesteund "op de massale verharding van het terrein en het gebrek aan voldoende afschermende beplanting t.o.v. de omgeving";

Overwegende dat het middel gegrond is; dat de overige middelen van het verzoekschrift niet moeten worden onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 20 januari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, waarbij aan de n.v. COVEE/CENTRAVEE de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een verkoopscen-trum voor diepvriesproducten met kantoorruimte op een grond gelegen aan de Tongersesteenweg te Sint-Truiden, kadastraal bekend Sectie D, nrs. 930/z-11 en 930/b-12.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op acht-duizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

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.