

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 64.754 van 25 februari 1997
in de zaak A. 65.372/X-7000.**

In zake : Stephane VAN DEN BUSSCHE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. HEYSSE,
kantoor houdende te STABROEK,
Kerkstraat 39b

tegen :

1. het college van burgemeester en schepenen
van de gemeente ZWEVEGEM,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat G. MAESEELE,
kantoor houdende te ZWEVEGEM,
Kortrijkstraat 83,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te ASSEBROEK-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 Stephane VAN DEN BUSSCHE op 1 september 1995 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 4 juli 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem waarbij aan de n.v. DEBAILLIE de bouwvergunning wordt verleend voor "het renoveren van een bestaande handelswoning en inrichting van kattenpension en -asiel, nieuwbouw hondenpension/asiel" op een terrein, gelegen Avelgemstraat 119, te Zwevegem, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 245a en 246;

Gelet op het arrest nr. 59.234 van 25 april 1996 waarbij de schorsing wordt bevolen van de tenuitvoerlegging van bovengenoemd besluit;

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 22 oktober 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 december 1996;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. HEYSSE, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat G. MAESEELE, 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;

Overwegende dat verzoeker verklaart eigenaar te zijn van het pand Lettenhofstraat, 1, te Zwevegem; dat hij zijn belang bij de nagestreefde vernietiging uiteenzet als volgt:

"Dat verzoeker zijn eigendom zijnde 2 kleine boerewoningen (200 jaar oud) alsook de grond daarrond gedurende 10 jaar heeft gerenoveerd overeenkomstig zijn financiële middelen, zodat hij nu eindelijk van zijn inspanningen zou kunnen genieten;

Dat de N.V. DEBAILLIE, pas recentelijk in het bezit kwam van het litigieus perceel, gezien voordien aldaar het buurtcafé (Sint Arnoldus) gevestigd was;

Dat het immers ter plekke een landelijke omgeving betreft met een klein wooncentrum, waarnaast betrokken partijen rechts van de N.V. DEBAILLIE een restaurant en links een groot gezin met een gering inkomen gehuisvest zijn;

Dat aan de achterkant het perceel grond van de N.V. DEBAILLIE over de ganse breedte paalt aan een stuk landbouwgrond (maïsveld) van ongeveer 50 m diep langsheen de Lettenhofstraat, welke op haar beurt volledig achteraan aanpaalt aan het perceel van verzoeker";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat het eigendom van verzoeker gelegen is in agrarisch gebied, wat neerkomt op een met de dwingende gewestplanvoorschriften strijdige situatie, zodat diens belang om "het agrarisch karakter van het gebied (te handhaven) ... in zijn hoofde niet legitiem (is)", en dat aldus "de feitelijke toestand van verzoeker (...) er een (is) van bestemmingsstrijdigheid met het gewestplan, zijnde precies hetgeen verweten wordt aan de thans bestreden bouwvergunning";

Overwegende dat verzoeker belang heeft bij de vernietiging van de bouwvergunning voor een aanpalend perceel die naar zijn oordeel met schending van de wet en haar uitvoeringsbesluiten is verleend; dat dit belang dient te worden beoordeeld op grond van de feitelijke toestand, veeleer dan op grond van de wettigheid van die toestand; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het eerste middel is ontleend aan de schending van de artikelen 2 en 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en van artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, doordat de bestreden beslissing de vergunning verleent voor het

renoveren van een bestaand gebouw tot een kattenpension en -asiel op een perceel gelegen in agrarisch gebied, terwijl luidens artikel 11, 4.1., van voormeld koninklijk besluit de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven, en terwijl een dierenasiel onmogelijk als een agrarisch of para-agrarisch bedrijf kan worden beschouwd, zodat bedoelde bedrijvigheid niet in een landbouwzone thuishoort; dat verzoeker het middel toelicht als volgt :

"Dat vooreerst niet naar redelijkheid kan worden betwist dat het houden van een dierenasiel/pension moeilijk als het bewerken van landbouwgrond kan worden begrepen;

Dat deze activiteit eveneens niet valt onder para-agrarische activiteit zoals aangeduid in het hoger vermelde artikel 11 m.n. niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter en bedrijven voor intensieve veeteelt;

(...)

Dat immers honden en katten kleine huisdieren en geen grote huisdieren betreffen en als dusdanig niet tot de veestapel behoren en dus niet bestemd zijn om gekweekt (te) worden (wel integendeel);

Dat het houden van een dierenasiel/pension heden ten dagen dient begrepen te worden als een dienstverlening, zowel aan de gemeente die bevrijd wordt van loslopende dieren en privé personen om zich van lastige dieren te ontdoen, dit wel tegen betaling;

(...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij repliceert dat de vergunning een para-agrarisch bedrijf betreft in de ruime betekenis van het woord, dat honden en katten, zelfs al zijn het huisdieren, "een overduidelijke band hebben met agrarische aktiviteit sensu lato", dat de agrarische zone het gebied bij uitstek is om dieren te houden en dat katten of honden niet hinderlijker zijn "dan bv. koeien of varkens"; dat de eerste verwerende partij voorts stelt:

"Deze interpretatie ligt trouwens geheel in de lijn van de toelichting bij het K.B. van 28.12.1972 waarbij inzake bijzondere para-agrarische bedrijven wordt vermeld dat:

'het bedrijf in hoofdzaak (...) stallen van dieren voor niet-landbouwkundige doeleinden'";

Overwegende dat de tweede verwerende partij daaraan toevoegt dat de bestemming van de vergunde constructie, hoewel zij sensu stricto niet als agrarisch of para-agrarisch kan worden aangemerkt, ermee toch nauw verband heeft, dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg, dat bovendien de overlast, die overigens niet terzake doet bij de beoordeling van een bouwaanvraag, zou kunnen worden gereduceerd door gebruik te maken van isolerende bouwtechnieken;

Overwegende dat verzoeker nog doet gelden dat een bedrijf dat een hondenasiel en een hondenpension met hondentoiletage exploiteert een dienstverlenend bedrijf is dat thuishoort in een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen;

Overwegende dat de redengeving van de bestreden beslissing luidt als volgt:

"Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

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

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waarvoor de verkaveling vervallen is;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Gelet op de algemene bouwverordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt:

GUNSTIG, mits inachtnaam van:

- in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de

klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden";

Overwegende dat de bestreden beslissing de redenen die de afgifte van de vergunning verantwoorden niet vermeldt; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarvan alleen het beschikkend gedeelte in de vergunning is overgenomen, in zijn aanhef vermeldt:

"(...)

Overwegende dat de bouwplaats gelegen is in het agrarisch gebied van het gewestplan; dat de gevraagde bestemming sensu-stricto geen agrarische of para-agrarische bestemming hebben; dat zij evenwel nauw verband houden met deze bestemming; dat de gevraagde kennel ingeplant wordt bij bestaand gedesaffecteerd handelspand; dat het advies van het bestuur der Landinrichtingen gunstig is; dat voldaan wordt aan de vigerende instructies van 16/02/1994 ter zake; (...);

Overwegende dat de bestemmingsvoorschriften voor de agrarische gebieden zijn neergelegd in artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat bedoeld artikel luidt als volgt :

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.(...)";

Overwegende dat niet wordt betwist dat een huisdierenasiel en -pension vreemd is aan de landbouw; dat dergelijk bedrijf evenmin kan worden aangemerkt als

een para-agrarisch bedrijf daar het houden en verzorgen van katten en honden niet onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is; dat een dergelijke inrichting, zoals verzoeker terecht opmerkt, een dienstverlenende onderneming is, die niet in een agrarisch gebied thuis hoort;

Overwegende dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 4 juli 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem waarbij aan de n.v. DEBAILLIE de bouwvergunning wordt verleend voor "het renoveren van een bestaande handelswoning en inrichting van kattenpension en -asiel, nieuwbouw hondenpension/asiel" op een terrein, gelegen Avelgemstraat 119, te Zwevegem, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 245a en 246.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vijftwintig februari
1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was
samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. A. BEIRLAEN, staatsraad,
R. STEVENS, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.