

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 64.963 van 4 maart 1997
in de zaak A. 70.405/X-6833.**

In zake : 1. Jan VERMEULEN,
2. Jan BRAECKMAN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en
E. EMPEREUR,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

1. de stad ROESELARE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 80.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. DE VISSCHERIE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOUCKAERT,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Henri Wafelaertsstraat 47-51.

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 Jan VERMEULEN
en Jan BRAECKMAN op 20 augustus 1996 hebben ingediend om
de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van
het besluit van 3 juni 1996 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Roeselare houdende
afgifte van een bouwvergunning aan de b.v.b.a.
DE VISSCHERIE voor het optrekken van een "horecabedrijf"
op de percelen gelegen Kaasterstraat, Roeselare.

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

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien de "aanvullende nota" van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 november 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 januari 1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat F. DEBOUTTE, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaten J. BOUCKAERT en K. DE ZUTTER, die verschijnen 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;

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

Overwegende dat de b.v.b.a. DE VISSCHERIE met een verzoekschrift van 12 september 1996 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat het vergunde horecabedrijf bestaat uit een feestzalencomplex, ondergebracht in een gebouw van 53,70 meter (grootste breedte) bij 44,70 meter (grootste diepte) op 13,61 meter hoog (voor het centrale gedeelte) en omvattende : op de gelijkvloerse verdieping 2 feestzalen met elk een bar, bruidsuite, sanitair, receptie, vestiaire, alsook een gemeenschappelijke keuken, burelen en technische ruimten, en op de eerste verdieping een woongedeelte en burelen; dat een parking van 2 x 102 autostandplaatsen uitweg heeft in de Kaasterstraat die ter hoogte van de Rijksweg 308 doodloopt; dat het bouwterrein is gelegen tussen de Rijksweg 308, de Oude Maria's Lindestraat en de Kaasterstraat, waar eerste verzoeker woonachtig is; dat de terreinen, blijkens het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan Roeselare-Tielt, deel uitmaken van een groter agrarisch gebied (kaartblad "ROESELARE 20/8" van het bestemmingsplan); dat het terrein, blijkens het algemeen plan van aanleg van de stad Roeselare, goedgekeurd bij besluit van 29 april 1991, is bestemd tot "bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening", waarvoor artikel 3, 1.9., van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt :

"Het betreft gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen; het betreft eveneens dienstverleningsgebieden, die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijvigheden waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt.

In deze zonering worden vestigingen opgenomen voor groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding; het betreft eveneens gemengde woon- en bedrijvengebieden alwaar bedrijvigheden zoals hoger bepaald, met name bedrijvengebieden voor KMO en/of dienstverlening kunnen worden ingeplant, terwijl de deelstrook van het perceel gelegen langs de straat de dubbele bestemming mag hebben, te weten de woon- en/of de bedrijvenbestemming.

In deze zone zullen echter bedrijvigheden met een voor de omgeving ernstig storend karakter zoals schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, afvalverwerkende bedrijven e.d. niet toegelaten worden.

(...)"

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning vermeldt dat de aanvraag "de oprichting betreft van een horecabedrijf, waarvan de bouwplaats gelegen is in een door de ordening van het APA vastgelegd 'bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening', dat overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften die inherent verbonden zijn met dit APA, binnen een dergelijk bestemmingsgebied, horecabedrijven expliciet zijn toegestaan, dat dergelijke horecafunctie in de voorschriften niet nader wordt gespecificeerd, doch dat zij moet worden gezien naast bedrijvigheden zoals, groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, zaalsporten en vrijetijdsbesteding (...)"

Overwegende dat, blijkens de gegevens van het dossier, eerste verzoeker op een afstand van 250 meter woont; dat eerste verzoeker van het rechtens vereiste belang doet blijken; dat de exceptie die de tussenkomende partij in dat verband opwerpt niet kan worden aangenomen;

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 het verzoekschrift de exceptie van onwettigheid van het bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg van de stad Roeselare wordt aangevoerd; dat verzoekers o.a. doen gelden dat het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt bepaalt dat het bouwperceel gelegen is in het agrarisch gebied, dat de bestemming die in het algemeen plan van aanleg aan het gebied wordt gegeven "bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening" is; dat deze bestemming uit zijn aard geen aanvulling is van de gewestplanbestemming agrarisch gebied, dat het algemeen plan van aanleg dus afwijkt van de gewestplanbestemming, dat luidens artikel 15, laatste lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw het algemeen plan van aanleg zich richt naar het gewestplan, dat het bij uitzondering "desnoods" ervan mag afwijken, dat, wat deze afwijkmogelijkheid betreft, artikel 15 van de stedenbouwwet op identieke wijze is geformuleerd als artikel 16, dat aan de voorwaarden om, wanneer het nodig is, af te wijken van het gewestplan in casu niet is voldaan, dat niet is aangetoond dat de gewestplanbestemming agrarisch gebied achterhaald is (het bouwperceel werd tot voor de aanvang van de werken dienovereenkomstig gebruikt), dat de noodzaak van de voorgestelde bestemming "bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening" trouwens in het geheel niet is aangetoond, dat de nieuwe bestemming "bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening" de algemene economie van het gewestplan aantast en dat, zo er al planologische redenen voor de wijziging zouden bestaan, quod non, deze

in ieder geval niet goed zijn gelocaliseerd en niet steunen op de eigen aard van het betrokken gebied;

Overwegende dat de stad Roeselare, eerste verwerende partij, geen nota heeft ingediend; dat zij haar eigen plan van aanleg en de afwijking van het gewestplan niet verantwoordt;

Overwegende dat het Vlaamse Gewest, dat het aanlegplan in kwestie mee heeft tot stand gebracht en uiteindelijk heeft goedgekeurd, in wezen zich ertoe beperkt te stellen dat "het niet a priori zo kan zijn dat de voorwaarden (...) betrekkelijk de afwijkingsmogelijkheden voor B.P.A. in dezelfde mate van toepassing zijn voor A.P.A.'s" (, dat) de partij die een exceptie van onwettigheid opwerpt, de bewijslast draagt en een lezing van onderhavig verzoekschrift noopt tot de conclusie dat verzoekende partijen falen in hun bewijslast (, dat) het bestreden A.P.A. het voorwerp was van een aantal schorsings- en vernietigingsverzoeken (, dat) de schorsingen werden verworpen (, dat) over de annulatieberoepen tot op heden nog geen uitspraak (werd) gedaan (... , dat uit) het administratief dossier neergelegd in de zaak A. 44.844/VII-10.255 (MADDENS/VLAAMSE GEWEST/STAD ROESELARE) (...) onmiskenbaar (moge) blijken dat tevens voldaan is aan de hogergenoemde afwijkingsvoorwaarden";

Overwegende dat de tussenkomende partij het met verzoekers eens is "dat aan dezelfde voorwaarden moet voldaan zijn, opdat een algemeen plan van aanleg, in toepassing van artikel 16, vierde lid, van de Stedebouwwet, 'desnoods' kan afwijken van het gewestplan, zij het dat vanzelfsprekend met de eigen aard van het algemene plan van aanleg rekening moet worden gehouden"; dat zij stelt :

"1. De bestemming in het gewestplan is achterhaald.

Uit de verantwoordingsnota blijkt dat de bestemming in het gewestplan (agraris gebied) voor het betrokken gebiedsdeel uit landbouwkundig oogpunt niet langer waardevol werd geacht, en wel omwille van volgende redenen :

- Het gebied is gesitueerd in de omgeving van de Roeselaarse ring. Uit het kaartplan blijkt duidelijk dat het betrokken gebied gesitueerd is binnen de Roeselaarse ring, en onmiddellijk aansluit bij het woongebied. Het gaat bijgevolg om een gebied dat niet aansluit bij het landbouwgebied dat in de open ruimte is gelegen, met name buiten de ring N36; deze ring scheidt het geurbaniseerde deel van de stad Roeselare (binnenkant) van het meer landelijke deel (buitenkant)
- Het gebied leunt aan bij een veelvoud aan bestaande ambachtelijke bedrijven;
- bepaalde ex-landbouwbedrijven werden aangeschakeld tot ambachtelijke bedrijven
- bepaalde nog niet-bezette terreinen werden intussen verworven door naburige ambachtelijke bedrijven
- in dit gebied komen geen landbouwbedrijfszetels meer voor.

(...)

2. De in het algemeen plan van aanleg voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op het ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden; er bestaat een dwingende behoefte aan een daaraan aangepaste nieuwe afwijkende ordening;

Uit de verantwoordingsnota blijkt duidelijk een nijpende behoefte aan bedrijventerrein op het grondgebied van de Stad Roeselare, in het licht van de evolutie van de Stad Roeselare naar een stadsgewest, de toenemende bevolking en het steeds toenemend belang van de Stad Roeselare als economisch centrum (zowel op industrieel als dienstverleningsgebied (verantwoordingsnota, p. 038 e.v., rubriek 0.6.4.; p. 051)).

Meer in het bijzonder is op te merken dat sinds de goedkeuring van het gewestplan de feitelijke toestand gewijzigd werd, nu sindsdien in de onmiddellijke omgeving van het betreffende gebied een woonuitbreidingsgebied werd aangesneden.

3. De planologische redenen kunnen duidelijk en goed gelocaliseerd worden en steunen op de eigen aard van het betrokken deelgebied; de voorgestelde afwijkende ordening schaadt de algemene economie van het gewestplan niet.

(...)"

Overwegende dat artikel 12 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt wat volgt :

"Art. 12. Het gewestplan bevat :

- 1° de aanduiding van de bestaande toestand;
- 2° de maatregelen van aanleg, vereist om te voldoen aan de economische en sociale behoeften van het gewest;
- 3° de maatregelen ter verbetering van het net der voornaamste verkeerswegen.

Het kan eveneens bevatten :

- 1° algemene voorschriften van esthetische aard;
- 2° geheel of ten dele de zaken die in een gemeentelijk algemeen plan zijn opgenomen overeenkomstig de navolgende opsomming.

Wanneer er een streekplan bestaat, richt het gewestplan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken";

Overwegende dat artikel 15, eerste lid, 2°, van dezelfde wet bepaalt dat het algemeen plan van aanleg voor het gehele grondgebied van de gemeente aangeeft "de algemene bestemming van verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik"; dat het laatste lid van artikel 15 bepaalt :

"Wanneer een streek- of gewestplan bestaat, richt het algemeen plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken";

dat artikel 16, eerste lid, 2°, van dezelfde wet bepaalt dat het bijzonder plan van aanleg voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aangeeft "de gedetailleerde bestemming van de sub 2 van artikel 15 bedoelde gebiedsdelen"; dat het vierde lid van artikel 16 bepaalt :

"Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken";

Overwegende dat het gewestplan Roeselare-Tielt zaken blijkt te bevatten die, zoals bedoeld in het wetsartikel 12, tweede lid, 2°, in een gemeentelijk plan zijn opgenomen, met name de algemene bestemming van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik; dat in de eerste plaats de vraag rijst of in dat geval een algemeen plan van aanleg, althans wat de aangegeven algemene bestemmingen betreft, van een gewestplan kan afwijken onder dezelfde voorwaarden als een bijzonder plan van aanleg dat kan; dat, in de hypothese dat het antwoord op die vraag positief is, terzake dient te worden vastgesteld dat het achterhaald zijn van de bestemming agrarisch gebied van het gewestplan, in de huidige stand van de rechtspleging, niet afdoende is aangetoond door de partijen die de auteurs zijn van het plan; dat het argument van de tussenkomen partij dat de betrokken gronden van de rest van de open ruimte zijn afgesloten door de ring, niet overtuigt, daar op het eerste gezicht het tracé ervan van den beginne op het gewestplan was ingetekend;

Overwegende dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, daaraan alleszins in hoofde van eerste verzoeker is voldaan; dat immers in redelijkheid kan worden verondersteld dat het horecacomplex, dat een totale capaciteit heeft van 600 personen en dat geen rechtstreekse toegang tot de N 308 heeft een merkelijke toename van het verkeer zal teweegbrengen in de residentiële Kaasterstraat, waar de toegang tot het parkeerterrein is voorzien, en waar tevens het eigendom van eerste verzoekende partij, op circa 250 meter en nabij het kruispunt met de Graaf de Limburg Stirumlaan, is gesitueerd; dat het nadeel in hoofde van eerste verzoeker ernstig is en tevens moeilijk te herstellen; dat niet moet worden onderzocht of dit ook in hoofde van tweede verzoeker het geval is;

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.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. DE VISSCHERIE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 3 juni 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare houdende afgifte van een bouwvergunning aan de b.v.b.a. DE VISSCHERIE voor het optrekken van een "horecabedrijf" op de percelen gelegen Kaasterstraat, Roeselaere.

Artikel 3.

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 vier maart 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.