RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 71.245 van 28 januari 1998
in de zaak A. 58.399/X-7522.

In zake : 1. Victor ROELANDT,
2. Mia DE VUIJSSERE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat Ph. GHYSBRECHT,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Leo de Bethunelaan 28

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomende partij :

Ivan HOGIE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. GILLIS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Gentsestraat 60, bus 1.

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

Gezien het verzoekschrift dat Victor ROELANDT en Mia DE VUIJSSERE op 13 juni 1994 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 3 maart 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan Ivan HOGIE van de bouwvergunning voor het oprichten van een loods voor foorwagens op een perceel gelegen aan de Bredeweg 4, te Aalst-Nieuwerkerken, kadastraal bekend Sectie B, nr. 102k;

Gelet op het arrest nr. 48.072 van 20 juni 1994 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen en de vordering tot het opleggen van een dwangsom wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 22 augustus 1994;

Gelet op de beschikking van 26 augustus 1994 die de tussenkomst van Ivan HOGIE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 oktober 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Ph. GHYSBRECHT, die verschijnt voor verzoekers, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat L. GILLIS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat de verzoekende partijen naast het bouwperceel wonen; dat zij verklaren dat zij slechts kennis hebben kunnen nemen van de bouwvergunning op het ogenblik dat met de werken werd begonnen en dat de bouwheer niet voldaan heeft aan de verplichting om op het perceel, op een goed zichtbare plaats, een afschrift van de vergunning aan te brengen;

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partijen "die trouwens met (hem) een familiale band hebben, en zelf marktkramers zijn, zeer goed op de hoogte waren van (zijn) voornemen (,dat zij) ook (hebben) geweten dat op 3 maart de bouwvergunning door de Bestendige Deputatie verleend werd, doch dat aangezien de beslissing pas bij aangetekende zending van 23/03/94 aan verzoeker genotificeerd werd door de Bestendige Deputatie, er een termijn van tenminste dertig dagen moet afgewacht worden vooraleer de werken aan te vangen (, dat de verzoekende partijen) persoonlijk betrokken (zijn) geweest bij de behandeling van de zaak voor de Bestendige Deputatie, bij de gewijzigde inplanting, daar deze precies werd ingebracht om aan hun wensen tegemoet te komen, namelijk het gebouw zoveel mogelijk naar de linkerkant van het perceel te verschuiven, om zoveel mogelijk ruimte aan hun kant te laten";

Overwegende dat de tussenkomende partij geen enkel bewijs aanbrengt waaruit blijkt dat verzoekers "geweten (hebben) dat op 3 maart 1994 de bouwvergunning werd verleend door de bestendige deputatie"; dat het feit dat verzoekers op de hoogte zouden zijn geweest van het voornemen van de tussenkomende partij om een loods op te richten of persoonlijk zouden zijn betrokken bij de behandeling van de zaak voor de bestendige deputatie, niet aantoont dat zij het bestaan kenden van de verleende bouwvergunning; dat alleszins de tussenkomende partij niet betwist dat de vergunning niet werd aangeplakt en

dat met de werken werd begonnen in de loop van de tweede week van juni 1994; dat het beroep dat op 13 juni 1994 werd ingesteld, niet te laat werd ingesteld; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de memorie van antwoord niet bij ter post aangetekende brief werd verzonden zoals voorgeschreven door artikel 84 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State; dat zij met toepassing van artikel 21, vijfde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State ambtshalve uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat verzoekers als eerste middel de schending aanvoeren van artikel 55, § 3, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de artikelen 5 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat zij doen gelden dat de bestreden beslissing de oprichting toestaat van een loods in een gebied dat rechtens een woongebied is en dat feitelijk een residentieel gebied is met veel groenaanleg, zonder te onderzoeken of de loods bestaanbaar is met de bestemming en of zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat verzoekers het middel staven als volgt :

> "Er wordt enkel verwezen naar het feit dat het niet zou gaan om een werkplaats. Het zou alleen gaan om een loods voor het stallen van foorwagens. Werd er onderzoek gedaan of misschien een klein gedeelte van deze loods niet zal worden gebruikt als werkplaats om kleine herstellingen uit te voeren?
> Er wordt enkel in het besluit gesteld dat een groenscherm zal worden opgericht. Zal dit scherm worden aangelegd?

Het werd immers niet als voorwaarde voor het verlenen van de bouwvergunning vastgelegd. Over de verenigbaarheid met de residentiële woonomgeving wordt niets opgenomen in het besluit terwijl de weigering van het college van burgemeester en schepenen hierin haar motieven vond. Meer zelfs uit het betwiste besluit kan zelfs niet worden afgeleid dat de betwiste constructie zal worden opgericht in een woongebied. Waar het college van burgemeester en schepenen en het advies van de gemachtigde ambtenaar tot het besluit zijn gekomen dat het gebouw stedenbouwkundig onaanvaardbaar is in een dergelijke woonwijk met residentieel karakter en dit zowel qua oppervlakte, bouwhoogte als volume wordt door de tegenpartij enkel het besluit van het college overgenomen in haar consideransen zonder echter op enige wijze een motief naar voor te brengen waarom het betwiste gebouw thans wel stedenbouwkundig verantwoord is in een residentiële woonomgeving";

Overwegende dat de tussenkomende partij doet gelden dat de loods geen werkplaats is, doch een opslagplaats en dat deze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat zij stelt :

"De bouwvrije zijdelingse strook rechts en de bouwvrije strook achter de loods dienen volledig aangelegd te worden als groenscherm, bestaande uit bladhoudende en bladverliezende struiken. Uit de tekst van het besluit van de verwerende partij blijkt ten genoege van recht dat deze beslissing gemotiveerd wordt door de bijkomende voorwaarden die gesteld worden, (...), namelijk, de inplanting, (...), aanleg van tuin en groenscherm en de afwezigheid van schade voor de omgeving, die blijkt uit de afstanden tussen de geplande loods en de woning van verzoekers en de geringe invloed op de bezonning van het pand van verzoekers, gelet op de inplanting van de loods;

(...)

er aan dezelfde kant van de Bredeweg, twee huizen verder, er een atelier is voor schrijnwerkerij en dakherstelling, genoemd Sanidak, en wat verder, op de hoek van de Bredeweg, een bloemenzaak met een serre (...). Links van het perceel van verzoekers, tot aan de hoek van de Papestraat (...) bevindt er zich een zeer onderkomen industrieel gebouw en enkele totaal verkrotte woningen (...). Uit de verder gegeven beschrijving van de wijk zou moeten blijken dat zijn residentieel karakter beperkt is en relatief";

Overwegende dat de tussenkomende partij besluit dat "zo de Bredeweg gedeeltelijk door een

residentiële wijk loopt ... het uiteinde van deze weg, naar de Papestraat en de spoorweglijn toe, helemaal niet een residentieel karakter vertoont en dat een nette, aangepaste en afgeschermde constructie, achter een brede tuinstrook, niet van aard is om enige schade aan verzoekers toe te brengen (...)";

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 dient te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, 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; dat artikel 55, § 3, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimte-

lijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie en van de minister met redenen zijn omkleed;

Overwegende dat de vergunde loods bestemd is voor foorwagens; dat de verwerende partij heeft verzuimd de vergunde bouwplannen bij het administratief dossier te voegen; dat blijkens de tekst van de bestreden beslissing de loods 18 meter breed is, 25 m diep en 6,80 m hoog, uit te voeren in silexbetonpalen, grijze betonpanelen en zwarte golfplaten voor het dak; dat de loods ingeplant is op een perceel dat 20 meter breed is; dat de aanvraag bij beslissing van 9 augustus 1993 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst werd geweigerd o.m. omdat "een loods van dergelijke afmetingen in een omgeving van nagenoeg uitsluitend woningen het residentieel karakter van de omgeving (schaadt)"; dat de bestreden beslissing overweegt :

> "dat op kwestieus terrein van 20,15 m breed op 51,14 m tot 58,31 m diep, op min. 25 m achteruitbouw, een loods van 18 m breed op 25 m diep op 4,40 m tot 6,80 m hoog zou worden opgericht;
> dat de bouwvrije zijstroken slechts 0,40 m en 2 m respectievelijk links en rechts zouden bedragen;
> dat t.o.v. de achterste perceelsgrens min. 2 m afstand zou worden gehouden;
> dat als materialen voor de voorgevel silexbetonpalen, voor de andere gevels grijze betonpanelen, en voor de bedaking (zadeldak) zwarte golfplaten zouden worden aangewend;
> dat in de loop van de beroepsprocedure 2x aangepaste plannen ingediend werden waarbij
> 1. een inplanting op de linker perceelsgrens en
> 2. een inplanting op 1 m van deze linker perceelsgrens werden voorzien; dat de inplanting op 1 m van de linker perceelsgrens kan worden aanvaard;
> dat het beroep vatbaar is voor inwilliging";

Overwegende dat deze redengeving geenszins doet blijken dat de vergunde constructie bestaanbaar is met het woongebied en evenmin dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat het bestreden besluit volledig voorbijgaat aan het bepaalde in

artikel 5, 1.0., van meervermeld besluit van 28 december 1972; dat de bestendige deputatie heeft verzuimd naar behoren te onderzoeken en vervolgens met zoveel woorden vast te stellen waarom de inrichting bestaanbaar is met de bestemming woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving; dat de argumenten van de tussenkomende partij niet relevant zijn; dat het de Raad van State immers niet toekomt om in de plaats van de vergunningverlenende overheid de beoordeling van de aanvraag over te doen; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 maart 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan Ivan HOGIE van de bouwvergunning voor het oprichten van een loods voor foorwagens op een perceel gelegen aan de Bredeweg 4, te Aalst-Nieuwerkerken, kadastraal bekend Sectie B, nr. 102k.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 1900 achtennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **M. VRINTS.**