

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 71.246 van 28 januari 1998
in de zaak A. 68.488/X-6450.**

In zake : Godfried DESSEIN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. BOURGEOIS,
kantoor houdende te 8870 IZEGEM,
Vandenbogaerdelaan 18

tegen :

1. de gemeente Ledegem,
die woonplaats kiest bij
Advocaten I. WYBO en F. BEECKAERT,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Noordstraat 157,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE-ASSEBROEK,
Bossuytlaan 35.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. DECOENE BERNARD COMPANY,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. BUTZLER,
kantoor houdende te 1083 BRUSSEL,
de Villegaslaan 33-34.

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 vernietiging te vorderen 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, kadastraal bekend Sectie B, nr. 531 z;

Gelet op het arrest nr. 63.018 van 12 november 1996 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 21 januari 1997;

Gelet op de beschikking van 7 februari 1997 die de tussenkomst van de b.v.b.a. BERNARD DECOENE COMPANY toelaat;

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 en gezien de laatste memories van verzoeker en van de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 oktober 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat K. VANLOUWE, die loco Advocaat G. BOURGEOIS, verschijnt voor verzoeker, van Advocaat A. VANGHELUWE, die loco Advocaten I. WYBO en F. BEECKAERT, verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat B. BRONDERS, die loco Advocaat J. BOSSUYT, verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat C. IDOMON, die loco Advocaat R. BUTZLER, verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

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

Overwegende dat verzoeker, die gebuur is van het bouwperceel, in het tweede middel de schending aanvoert 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 van de gemachtigde ambtenaar 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 dat in dit w.g.l.k. slechts afzonderlijke residentiële woonhuizen voorkomen en verder slechts agrarisch gebied";

Overwegende dat de eerste verwerende partij
antwoordt :

"De vergunning is niet strijdig met het landelijk residentiële karakter van dit gebied vermits het gebied helemaal geen landelijk residentieel karakter heeft zoals de eiser dit zelf beschrijft (...). De reden van de aanvrager om precies daar te bouwen is zonder enige twijfel te vinden in het feit dat zich langs de provinciale baan reeds tientallen dergelijke autobedrijven gevestigd hebben, verspreid over diverse gemeenten. (...). Van heinde en verre komen kandidaat-kopers van Belgische en van vreemde nationaliteit op de tweedehandsautomarkt af (...). (...)" ;

Overwegende dat de tweede verwerende partij
antwoordt :

"(...) Het oprichten van een toonzaal voor tweedehandsvoertuigen met een oppervlakte van 22,40 meter x 18,40 meter bij de nieuwe woning is te beschouwen als een handelsactiviteit die complementair is aan de woonfunctie. Bovendien is (...) de showroom fysisch verbonden met de woning, zodat zij (...) er een ruimtelijk compact geheel mee vormt (...). Gelet op de inplanting, op de bebouwde oppervlakte en op de afmetingen van het complex is de voorgestelde bedrijfsactiviteit verenigbaar met de bestemming van woongebied met landelijk karakter, gelet op de complementariteit van de bedrijfsactiviteit met de woonfunctie (...).

Het gaat om een klein bedrijf met een eerder ambachtelijk en tertiair karakter (...).

De zone waarin het bouwproject zou gerealiseerd worden, kan niet worden aanzien als een (...) woongebied met residentieel karakter, doch wel degelijk als een woongebied te lande langs een zeer druk bereden provincieweg (...).

In het licht van dit alles is het dan ook maar al te duidelijk dat de vergunde constructie wel degelijk bestaanbaar is met de woonfunctie en de landbouwfunctie van het omliggend gebied en dat de constructie (...) verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (...)" ;

Overwegende dat de tussenkomende partij het
volgende laat gelden :

"(...) dat de specifieke plaatselijke toestand te dezen van groot belang is.

1. (...).

Qua aantal en omvang zijn deze gebouwen dus bestaanbaar met de woonfunctie van het gebied, waarin overigens nog ettelijke andere bedrijfsgebouwen allerhande zijn gevestigd, o.m. in de sector van de autohandel.

2. Zij kunnen niet 'intrinsiek' hinderlijk of storend worden geacht, mede gelet op de reeds bestaande commerciële activiteiten in het gebied, waarvan verzoeker zelf het bestaan erkent.

(...).

3. Tenslotte blijkt het gebied, zoals verzoeker zelf toegeeft, zeker niet een dusdanig bijzondere aard te hebben -louter residentieel of agrarisch- dat de vergunde bouwwerken met de ene of de andere functie onbestaanbaar zouden zijn, integendeel.

(...).

1. De andere in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten blijken nu zeker niet zo homogeen te zijn als verzoeker het wil laten voorkomen.

(...).

De onmiddellijke omgeving bestaat dus niet uitsluitend uit woonhuizen en landbouwpercelen of -bedrijven, maar is een heterogeen gebied waartoe ettelijke zeer diverse commerciële en ambachtelijke ondernemingen behoren.

(...).

In ieder geval kunnen de op te richten gebouwen, noch vanwege hun omvang, volume of hoogte, noch vanwege hun aard en gebruik of bestemming, geacht worden zo schril af te steken tegen de aard en het gebruik of de bestemming van de omringende gebouwen of open ruimten, dat zij in redelijkheid 'onverenigbaar' zijn met de onmiddellijke omgeving (...).";

Overwegende dat verzoeker als volgt repleert :

"2.1. Uit de motivering van de gemachtigde ambtenaar zoals overgenomen in de bestreden beslissing, blijkt nergens dat de vergunde constructie bestaanbaar is met de woonfunctie en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

In het advies worden enkel beweringen gedaan zonder meer. Er wordt zelfs geen poging gedaan om te bewijzen of aan te tonen dat het ontwerp bestaanbaar is met de woonfunctie en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving wordt niet beschreven en de goede plaatselijke aanleg wordt niet gedefinieerd.

(...)

2.2. door haar architectonische opvatting, omvang, aard van de te gebruiken materialen alsook door haar bestemming of functie, zal de toonzaal een storend

element zijn midden in de rij woningen welke het woongebied met landelijk karakter vormen.

(...)

Uit de neergelegde foto's (stukken 4 t.e.m. 8) blijkt dat binnen de strook woongebied met landelijk karakter waar verzoeker woonachtig is, de totaliteit van de bebouwing van zuiver residentiële aard is.

(...)"

Overwegende dat de bouwplaats door het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan Roeselare-Tielt bestemd is tot woongebied met landelijk karakter;

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

agrарische bedrijven, dat deze andere activiteiten en agrарische 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 agrарisch bedrijf kan worden geweigerd omdat de onmiddellijke omgeving een woonomgeving is en de agrарische 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 wat voorafgaat, 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 dient te worden gehouden 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 van het gebied); 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 o.m. een toonzaal voor autovoertuigen vergunt; dat blijkens de goedgekeurde plannen het gebouw een toonzaal behelst van 22,40 meter breed, 18,40 meter diep en 4,90 meter hoog, met een licht hellend dak en lichtkoepel, het geheel uit te voeren in silexpanelen; dat aan de straatkant 9 parkeerplaatsen voorzien zijn; dat niet betwist wordt dat dergelijk gebouw bestemd is voor handel; dat de bestreden 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 geenszins 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 met name de overweging 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 voor woongebieden geldende bepalingen niet wordt uitgesloten", volledig voorbijgaat aan het bepaalde in de artikelen 5, 1.0., en 6, 1.2., van meervermeld koninklijk besluit van 28 december 1972; dat de vergunningverlenende overheid heeft verzuimd naar behoren te onderzoeken en vervolgens in het vergunningsbesluit met zoveel woorden vast te stellen waarom de inrichting bestaanbaar is met het gebied en, zo ja, tevens verenigbaar met de onmiddellijke omgeving; dat de argumenten van de verwerende partijen en 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 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, kadastraal bekend Sectie B, nr. 531 z.

Artikel 2.

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

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.