

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 73.642 van 14 mei 1998  
in de zaak A. 77.163/X-7959.**

In zake : 1. Dirk POTTILIUS,  
2. Elisabeth VAJKO,  
3. Jenny DE LODDER,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat B. VAN DORPE,  
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,  
Beverlaai 10

tegen :

1. de stad MENEN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door  
de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat J. BOSSUYT,  
kantoor houdende te  
8310 BRUGGE-ASSEBROEK,  
Bossuytlaan 35.

-----  
**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Dirk POTTILIUS, Elisabeth VAJKO en Jenny DE LODDER op 19 januari 1998 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 1 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen waarbij aan de n.v. PETROKDO de vergunning wordt afgegeven voor het verbouwen van een pompstation op een perceel gelegen te Menen, Kortrijkstraat 88, kadastraal bekend, Sectie E, nr. 36 F;

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

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd J. HUBREGTSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 26 maart 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 april 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. VAN DORPE, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de tweede verwerende 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 het perceel waarop de bestreden bouwvergunning betrekking heeft, een oppervlakte heeft van 320 m<sup>2</sup> en is gelegen in het centrum van de stad Menen aan de Kortrijkstraat, die een smalle centrumstraat is, met aan weerszijden hoofdzakelijk woningen en met een bestemming van woonzone volgens het gewestplan Ieper-Poperinge vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979;

Overwegende dat verzoekers eigenaars en bewoners zijn van de woningen gelegen aan de Piketpoort nummers 6, 7 en 8 te Menen; dat de percelen gelegen aan de Piketpoort nummers 6 en 7 grenzen aan de achterzijde van het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft; dat de kavel Piketpoort 8 slechts door enkele meters

gescheiden is van het perceel waarop de bouwvergunning betrekking heeft;

Overwegende dat verzoekers hun kavel hebben gekocht van de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvestingsbeleid uit de verkaveling Kortrijkstraat (Piketpoort), waarbij de woonfunctie in het centrum van de stad wordt bevorderd door de bepalingen van de artikelen 10 en 11 van de overeenkomsten tot aankoop, die als volgt luiden :

"Art. 10. Het is de kopers niet toegestaan een handel of nijverheid in de betrokken woning te exploiteren of te laten exploiteren. Als nevenbestemming is de uitoefening van een dienstverlenende activiteit toegelaten, op voorwaarde nochtans dat deze uitoefening niet storend is voor de omgeving en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

Art. 11. De gemelde verkaveling wordt verricht met het doel het tot stand brengen van een residentieel kwartier. Dientengevolge wordt er uitdrukkelijk bepaald en gestipuleerd en dit ten titel van erfdienstbaarheid, dat ieder perceel van het geheel van voormelde verkaveling zal bevoordeligd en bezwaard blijven met volgende erfdienstbaarheid : op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd worden, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving. Alle publiciteit in de voortuin is verboden. Er wordt enkel toegelaten een bescheiden publiciteitspaneel van maximum 0,20 m<sup>2</sup> aan te brengen";

Overwegende dat artikel 3 van de verkavelingsvergunning als volgt luidt :

"Zone voor tuinen : Bestemd voor tuinen. Maximale verharding 25 % van de open ruimte. Tuinhuisjes van maximaal 10 m<sup>2</sup> toegelaten, indien geplaatst op 1 m van de perceelsgrenzen en indien omgeven met een groenscherm";

Overwegende dat de woningen van verzoekers aan de voorzijde uitgeven op een stadspark, met bestemming park volgens het voornoemd gewestplan;

Overwegende dat op 22 augustus 1997 een derde een bouwaanvraag heeft ingediend voor het verbouwen van een benzinepomstation, waarbij een doorsteek zou worden gerealiseerd onder het flatgebouw aan de Kortrijkstraat 88 en het kadastraal perceel Sectie E, nr. 36 over zijn volledige diepte (d.i. tot ongeveer 24 m vanaf de Kortrijkstraat) zou worden ingenomen door het pompstation en derhalve tot aan de perceelsgrens met de woonerven van de verzoekers; dat er vier nieuwe ondergrondse tanks zouden worden geplaatst van 10.000 liter voor benzine en diesel en 2 tanks van 3.000 liter voor gasolie en lamppetroleum, samen 46.000 liter brandstof; dat over de hele oppervlakte van het perceel een circuit zou worden ingericht voor de open afrit van de tankende voertuigen en voor de tankwagens; dat de tankwagens achteraan het perceel zouden kunnen manoeuvreren om de brandstof te lossen en de ontluchtingsbuizen zouden uitkomen op 3 m van de perceelsgrens met de erven van verzoekers;

Overwegende dat het bestreden besluit de vergunning heeft verleend met de volgende motivering :

"Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :  
GUNSTIG mits inachtnaam van de voorwaarden van het advies van de Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer dienen nageleefd te worden";

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, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoekers een eerste middel ontleen aan de schending 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 en, voor zoveel als nodig, het redelijkheidsbeginsel (eerste onderdeel), en uit de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (tweede onderdeel) :

"doordat het bestreden besluit de bestreden vergunning aflevert onder de volgende motivering : 'Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : GUNSTIG mits inachtnaam van de voorwaarden van het advies van de Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer dienen nageleefd te worden',

terwijl (eerste onderdeel), het perceel waarop de bestreden bouwvergunning betrekking heeft, volgens het Gewestplan Ieper-Poperinge gelegen is in een woongebied dat, in toepassing van artikel 5 (punt 1.0.) van het K.B. van 28 december 1972, 'bestemd is 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving' en de vergunde verbouwing van het benzinepompstation met deze bestemming strijdig is en niet in redelijkheid kan worden verantwoord, nu zij tot voorwerp heeft de realisatie van een doorsteek onder het flatgebouw aan de Kortrijkstraat 88 en waarbij het kadastraal perceel Sectie E, nr. 36 over zijn volledige diepte (d.i. tot ongeveer 24 m vanaf de Kortrijkstraat) wordt ingenomen door het pompstation en derhalve tot aan de perceelsgrens met de woonerven van de verzoekers en waarbij vier nieuwe ondergrondse tanks worden geplaatst van 10.000 l voor benzine en diesel en 2 nieuwe tanks van 3.000 l voor gasolie en lamppetroleum, weze samen 46.000 l brandstof en waarbij over de hele oppervlakte van het perceel een circuit wordt ingericht voor de op- en afrit van de tankende voertuigen en voor de tankwagens en waardoor de tankwagens achteraan het perceel moeten

manoeuvreren om de brandstof te lossen en waardoor de ontluchtingsbuizen uitkomen op 3 m van de perceelsgrens met de erven van de verzoekers; dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en of (omdat) deze inrichtingen niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (a) doordat de Kortrijkstraat een smalle centrumstraat is, met aan weerszijden hoofdzakelijk woningen en (b) doordat het pompstation aan de achterkant van het perceel grenst aan een woonzone met residentieel karakter (bewoond door de verzoekers) en in de onmiddellijke nabijheid van het stadspark en (c) doordat de uitbating van het pompstation door het voortdurend aan- en afrijden van voertuigen tot achteraan het perceel, geluidshinder meebrengt voor de omwonenden en van aard is hun nachtrust te verstoren en (d) doordat de bevoorrading door tankwagens en de daarmee gepaard gaande ontluchting langs de ontluchtinginstallatie achteraan het perceel, geuren en geluidshinder meebrengt voor de omwonenden en (e) door de inherente risico's voor brand en ontploffing van de opslag van 46.000 liter brandstof;

en terwijl, (tweede onderdeel), het bestreden besluit in zijn motivering niet de juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die er aan ten grondslag liggen, nu het geen enkel motief vermeldt waarom het bedrijf, de voorzieningen en de inrichtingen die worden toegestaan verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt :

"In een woongebied kunnen er handelszaken zich vestigen. Een benzinestation is een handelszaak. Strikt stedenbouwkundig gezien is er geen enkel argument om een benzinestation uit een bewoond gebied te weren en waarom dit niet verenigbaar kan zijn met de onmiddellijke omgeving. Er zijn genoeg voorbeelden te vinden in diverse steden en gemeenten die bewijzen dat het wél verenigbaar is met de nabije omgeving. Er moet echter opgemerkt worden dat hier een strikte scheiding dient gemaakt te worden tussen de bouwvergunning en de milieuvergunning.

De aangehaalde argumentatie (bevat in het verzoekschrift onder de letters a tot e) hoort thuis in het kader van het milieu en diens reglementering, en hebben dus in se niets te maken met de stedenbouwkundige normen.

Derhalve is dit eerste middel in zijn eerste onderdeel niet als gegrond te beschouwen.

Daarenboven zou de bestreden vergunning niet voldoende motiveren waarom er een verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving.

Stedenbouwkundig gezien is er geen enkel argument te vinden waarom een benzinestation niet in een woongebied zou mogen liggen. (...)

Men gaat ervan uit dat enkel bij een weigering voldoende motieven dienen gegeven te worden aan de aanvrager van een bouwvergunning; een goedkeuring van een aanvraag - resulterende in een bouwvergunning - betekent impliciet dat aan alle gestelde normen en regels is voldaan, i.c. geacht wordt verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving. Vandaar dat er hier ook geen uitdrukkelijke motivatie omtrent de goedkeuring is gegeven.

Het tweede onderdeel van dit eerste middel is dus als ongegrond te beschouwen";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"Nu is het echter duidelijk dat het bestaande pompstation en de voorziene verbouwing ervan, rekening gehouden met het kleinschalig karakter ervan, de beperkte omvang van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten die de bestemming en voortzetting zijn van het sinds jaren bestaande pompstation ter bediening van de onmiddellijk aanpalende buurt-omgeving en de aldaar wonende bevolking, geenszins in strijd is met het bestemmingsgebied 'Woongebied' overeenkomstig het gewestplan Ieper-Poperinge, en bovendien verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg";

dat zij in verband met de motiveringsplicht betoogt :

"De belangrijkste bestaansredenen van de motiveringsplicht opgelegd door de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen is gelegen in de beschouwing dat de betrokken bestuurde in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, ondermeer opdat hij met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden.

Nu weze wel duidelijk gesteld dat om aan die belangrijke bestaansredenen tegemoet te komen evenwel niet vereist is dat de inhoud van de tijdens de voorbereidende procedure ingewonnen adviezen in de beslissing worden overgenomen, noch vereist is dat de beslissing uitdrukkelijk de redenen vermeldt waarom de ingewonnen adviezen -of sommige ervan- niet worden

gevolgd, noch dat een antwoord wordt gegeven op elk van de in beroep aangevoerde argumenten;  
doch wel is het noodzakelijk en dan ook voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom de adviezen in andersluidende zin niet worden gevolgd en de in beroep verdedigde stellingen niet worden aangenomen  
(...)"

Overwegende dat de bestreden beslissing verwijst naar de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en van 22 december 1970 en (door) latere wetten en decreten, naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouw-aanvragen, gewijzigd bij latere wetten en decreten; dat zij vervolgens vaststelt dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van (een) behoorlijk vergunde verkaveling en tenslotte verwijst naar het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar dat als volgt luidt :

"gunstig, mits inachtnaam van :  
de voorwaarden van het advies van de Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer dienen nageleefd te worden";

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 de 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 gehouden dient te worden 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;

Overwegende dat noch de bestreden beslissing, noch het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, hebben onderzocht of de verbouwing van het gelijkvloers van een bestaande handelswoning, waar een pompstation is ingericht, bestaanbaar is met de bestemming woongebied en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat bijgevolg het eerste en het tweede onderdeel van het eerste middel ernstig zijn;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen :

"doordat de bestreden bouwvergunning werd verleend zonder dat de bouwaanvraag werd openbaar gemaakt op de wijze en binnen de termijnen die in de artikelen 5 en 6 van dat besluit zijn bepaald;

terwijl ingevolge artikel 3, 4° van het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, 'de bouwaanvraag voor het bouwen of herbouwen van winkelgebouwen waarvan de verkoopsruimten en de belendende, voor de opslag van waren dienende ruimten

samen een oppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup> met inbegrip van de door de toonbanken en andere meubelen ingenomen oppervlakte, evenals het verbouwen van winkelgebouwen waardoor de oppervlakte ervan op meer dan 300 m<sup>2</sup> wordt gebracht', moet worden openbaar gemaakt op de wijze en binnen de termijnen die in de artikelen 5 en 6 van dat besluit zijn bepaald; dat het benzinestation ingericht over de hele oppervlakte van het perceel van 320 m<sup>2</sup> voor de verkoop van benzine, gasolie en lamppetroleum, een verkoopruimte of winkelgebouw is als bedoeld in voormeld artikel 3, 4°;  
(...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat "er dient gewezen te worden op het feit dat het te verbouwen gedeelte niet meer dan 146 m<sup>2</sup> beslaat, zijnde het voorste gedeelte van het perceel (,dat) op het achterste gedeelte van het perceel (...) er géén gebouwen meer voorzien (zijn) (,dat) de bouwaanvraag (...) dus op een correcte manier (werd) behandeld en openbaar gemaakt (,dat) artikel 3, 4° van het voormeld KB (...) ten onrechte door verzoekende partijen (als) toepasbaar (wordt) geacht (,dat) uit wat voorafgaat (...) er voldoende aangetoond (is) dat dit tweede middel tot schorsing ook als ongegrond dient beschouwd te worden";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"Het betrokken perceel -in de vorm van een trapezium- heeft -voor wat betreft de volledige diepte van het perceel- een straatbreedte van 14,77 meter/een breedte aan de achterzijde van het perceel van 10 meter, en dit op een totale diepte van ongeveer 23,45 meter, hetgeen betekent een oppervlakte van 290,42 m<sup>2</sup>, te vermeerderen met een kleine 10 m<sup>2</sup> voor de 'shop' en de voorliggende vrije ruimte aan de Kortrijkstraat, of een totaal van minder dan 300 m<sup>2</sup>.

(...)

Dit alles brengt dan ook mede dat de oppervlakte van hetgeen waarvoor een bouwvergunning werd aangevraagd en verleend, geenszins de grenzen overtreft zoals gesteld in de bepalingen van artikel 3 van het K.B. van 6 februari 1971, hetgeen dan ook medebrengt

dat de bouwaanvraag voor de in de bouwaanvraag omschreven werken of handelingen niet openbaar diende te worden gemaakt op de wijze en binnen de termijnen die in de artikelen 5 en 6 van het desbetreffende besluit zijn bepaald.  
(...)"

Overwegende dat op het eerste gezicht het vergunde benzinestation zal worden ingericht over de hele oppervlakte van het perceel van 320 m<sup>2</sup>, met inbegrip van een doorsteek te realiseren onder het flatgebouw aan de Kortrijkstraat 88 waarbij het perceel Sectie E, nr. 36 over zijn volledige diepte (dit is tot ongeveer 24 m vanaf de Kortrijkstraat) zou worden ingenomen door het pompstation en derhalve tot aan de perceelsgrens met de woonerven van verzoekers; dat bovendien onder meer over de hele oppervlakte van het perceel een circuit zou worden ingericht voor de op- en afrit van de tankende voertuigen en voor de tankwagens; dat bijgevolg het tweede middel ernstig is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de uiteenzetting van verzoekers overtuigt; dat zowel de omvang van de vernieuwingswerken als de oppervlakte die zij innemen op het betrokken perceel een ernstig nadeel uitmaken voor verzoekers, door de onvermijdelijke geurhinder van de uitbating, door het inherent ontploffings- en brandgevaar en door de geluidshinder, zowel overdag als 's nachts, ten gevolge van het op- en afrijden van de klanten, van het starten van de motoren der auto's en vrachtwagens en dit in de onmiddellijke omgeving van de woonzone, waarin verzoekers hebben gebouwd; dat dit nadeel tevens moeilijk te herstellen is, omdat een gedwongen herstel in natura, als voor deze wijze van herstel wordt geopteerd, een naar verwachting en ervaring langdurige gerechtelijke procedure veronderstelt, zonder automatisch of zeker resultaat, dat in ieder geval niet binnen een korte termijn kan worden bekomen, zodat het ernstig

nadeel gedurende lange tijd zal voortduren en in de praktijk moeilijk herstelbaar is, bij niet schorsing van de bestreden beslissing;

Overwegende dat voldaan is aan de twee voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die vervuld moeten zijn om een vordering tot schorsing toe te wijzen,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 1 december 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen waarbij aan de n.v. PETROKDO de vergunning wordt afgegeven voor het verbouwen van een pompstation op een perceel gelegen te Menen, Kortrijkstraat, 88, kadastraal bekend, Sectie E, nr. 36 F.

### **Artikel 2.**

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare  
terechtzing, op veertien mei 1900 achtennegtig,  
door :

de H. D. MOONS, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,  
Mevr. A. WIJNANTS, griffier.

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. WIJNANTS.**

**D. MOONS.**