RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 74.517 van 24 juni 1998
in de zaak A. 39.127/X-6635.

In zake : Albert DE PAUW,
wonende te 9930 ZOMERGEM,
Koning Leopold III-laan 1

tegen :

1. de gemeente ZOMERGEM,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Executieve,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5-6.

tussenkomende partijen :

1. Kamiel TEERLYNCK,
2. Marietta DE BAETS,
wonende te 9920 ZOMERGEM,
Koning Leopold III-laan 3.

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

Gezien het verzoekschrift dat Albert DE PAUW op 8 juli 1988 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 6 juli 1987 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem waarbij aan Kamiel Antoine TEERLYNCK de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een magazijn op een perceel gelegen aan de Koning Leopold III-laan 3 te Zomergem, kadastraal bekend Sectie D, nr. 1095a/ex;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 9 februari 1990;

Gelet op de beschikking van 5 maart 1990 die de tussenkomst van Kamiel TEERLYNCK en Marietta DE BAETS toelaat;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de memories van antwoord van de tweede verwerende partij en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op de beschikking van 13 juni 1996 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 april 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 juni 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. VANDERLINDEN, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. LACHAERT, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. LAGAE, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord Adjunct-auditeur L. VERMEIRE, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 26 mei 1997, in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij te laat werd ingediend; dat zij niet ontvankelijk is en om deze reden uit de debatten wordt geweerd;

Overwegende dat de eerste tussenkomende partij op 16 april 1987 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem een bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een magazijn op een perceel gelegen aan de Koning Leopold III-laan 3 te Zomergem, kadastraal bekend Sectie D, nr. 1095a/ex; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo-Aalter gelegen is in "woonuitbreidingsgebied"; dat het niet gelegen is binnen het gebied van een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat uit de plannen blijkt dat de oprichting wordt beoogd van een gebouw bestemd enerzijds tot garage en anderzijds tot uitbreiding van een magazijn; dat het gebouw een diepte heeft van 21 m aan de zijde van verzoekers eigendom, 20 m aan de andere zijde, een breedte van 15,5 m en wordt ingeplant op 37,55 m van de rooilijn, op 20 cm van de perceelsgrens met verzoekers eigendom; dat de hoogte van het gebouw 3,5 m bedraagt; dat de gemachtigde ambtenaar op 27 mei 1987 een gunstig advies heeft uitgebracht "gezien het de uitbreiding betreft van een bestaande vestiging, binnen algemeen gehanteerde normen"; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 6 juli 1987 de bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel aanvoert wat volgt :

"Bij gebrek aan een B.P.A. moet de beslissing waarbij een bouwvergunning wordt verleend uitgaan van

overwegingen in verband met een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Terzake kan een nieuw te bouwen magazijn, dienende als opslagplaats van vleeswaren, met een grootte van 340 m², binnen een zone in het gewestplan omschreven als woonzone en waarvan het rechtstreeks achterliggend gebied bestempeld wordt als woonuitbreidingsgebied, niet beantwoorden aan een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Dit is des te meer het geval gezien de gemachtigde ambtenaar van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu in haar brief dd. 6 juli 1987, zelf toegeeft dat het een algemeen toegepaste regel is dat bij niet hinderlijke berg- en werkplaatsen, verzoekers vechten terzake de niet-hinderlijkheid van de opslagplaats aan, kan worden ingeplant mits de oppervlakte beperkt wordt tot 200 à 300 m².

Het College heeft aan dhr. Antoine TEERLYNCK vergunning verleend tot het bouwen van een magazijn voor vleeswaren met een grootte van 340 m², t.t.z. 40 m² meter meer dan het maximaal toegestane bij niet hinderlijke berg- en werkplaatsen";

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord hieraan onder meer toevoegt wat volgt :

"(...) in de authentieke akte van aankoop van de grond door dhr. TEERLYNCK, op 25 juni 1976 verleden voor notaris A. VAN DER AUWERMEULEN staat uitdrukkelijk in verband met de wetgeving op de stedenbouw en ruimtelijke ordening :
'Een stedenbouwkundig attest nr. 1, afgeleverd door de gemeente Zomergem op 24 mei 1976, waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed gelegen is in een bouwzone, bestemd voor alleenstaande woningen, volgens het ontwerp gewestplan door de Minister van Openbare Werken, vastgesteld bij M.B. van 28 maart 1945, zal aan huidige akte gehecht worden om samen met deze geregistreerd te worden.'

Hoe kan de vergunning tot het bouwen van een magazijn voor vleeswaren met een grootte van 340 m² binnen een bouwzone voor alleenstaande woningen, terzake een villawijk, in overeenstemming worden gebracht met een behoorlijke ruimtelijke ordening ?

Hoe valt bovendien deze vergunning, waarbij aan dhr. TEERLYNCK toegestaan wordt een 21 meter lange muur van 3,5 m. hoog op de grens te bouwen, te rijmen met de verplichting die aan verzoekers werd opgelegd, en dit in het kader van een behoorlijke ruimtelijke ordening, om de grenspercelen af te sluiten met een levende haag ?

(...)

Dat onafgezien van de overschrijding met 40 m² het bouwen van een opslagruimte voor vleeswaren BINNEN EEN WOONZONE VOOR ALLEENSTAANDE WONINGEN, in casu een villawijk dicht bij de dorpskern, niet in overeenstemming is te brengen met overwegingen van een behoorlijke ruimtelijke ordening";

Overwegende dat de tussenkomende partijen antwoorden dat "ingeval geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat (...) de bouwvergunning, geval na geval, (wordt) gegeven of onthouden op grond van een vrije beoordeling van de eisen welke een behoorlijke plaatselijke aanleg stelt(, ...) beoordeling (welke) behoort tot de beleidsvrijheid, het soeverein appreciatierecht van de bevoegde overheden, dat het wezen uitmaakt van hun taak als overheid, en dat als zodanig niet onder de censuur van de rechter valt", tenzij "(de) administratieve overheid hetzij deze discretionaire bevoegdheid buiten de door de wet bepaalde perken heeft uitgeoefend, hetzij de beslissing niet heeft afgewogen aan de hand van werkelijk bestaande feiten die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen", dat de bouw van een magazijn niet strijdig is met de voorschriften van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, dat in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel tal van bedrijven gevestigd zijn, dat het eigenlijke bedrijfsgebouw een nuttige oppervlakte heeft van 278 m², en een totale oppervlakte van 310 m², en het ganse vergunde gebouw, met inbegrip van de verbinding met het hoofdgebouw, een oppervlakte van 320 m², dat de door de gemachtigde ambtenaar geformuleerde gedragsregel "geen nauwkeurig vastgestelde norm met een strikte toepassing (is), maar veeleer een vuistregel, die slechts een verkorte en benaderende weergave is van de bredere, meer algemene en meer genuanceerde opvatting die de overheid zich heeft gevormd omtrent de bestemming

van de buurt en van de onderscheiden daarin gelegen percelen", dat "het feit dat i.p.v. de inplanting van een bergplaats met een oppervlakte van 300 m². op een afstand van 25 à 30 m. van de voorbouwlijn, de inplanting van een bergplaats met een oppervlakte van 320 of zelfs 340 m². op een afstand van 37 à 40 m. van de voorbouwlijn zou zijn gegund, (...) geen bewijs in(houdt) van een kennelijke en niet-gemotiveerde wijziging van de aangehouden beleidsopvatting";

Overwegende dat de tussenkomende partij in de "laatste memorie" opwerpt dat de overheid die haar beslissing verantwoordt door verwijzing naar algemeen gehanteerde normen, die precies werden uitgewerkt met het oog op een goede plaatselijke ordening, niet nog "expressis verbis" moet preciseren dat de toepassing van deze normen in het concrete geval geen afbreuk doet aan diezelfde eisen van een goede plaatselijke ordening, en dat een uitdrukkelijke motivering enkel vereist is indien de overheid van deze algemeen gehanteerde normen afwijkt;

Overwegende dat de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw aan elke vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke bouwaanvraag in concreto te toetsen aan de "goede plaatselijke ordening"; dat de redenen waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de uitvoering van de bouwwerken waarvoor vergunning wordt gevraagd, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, moeten blijken zoniet uit de beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier;

Overwegende dat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, dat luidt als volgt :

"Gunstig,
Gezien het de uitbreiding betreft van een bestaande vestiging, binnen algemeen gehanteerde normen";

dat het geen eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen vermeldt; dat blijkens de stukken van het administratief dossier het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 1987 aan de gemachtigde ambtenaar volgende toelichting heeft gevraagd :

"Daar het ons niet duidelijk is waarop het gunstig advies is gesteund en vermoedend dat klachten van de aanpalende eigenaars zullen worden geuit, zijn wij zo vrij aanvullend een antwoord te vragen op volgende problemen :
1° waarom is bij het bouwen op de grenslimiet (over een lengte van meer van 20 meter) geen akkoord van de aangelande vereist, daar waar reeds een akkoord wordt gevraagd voor het bouwen van een kleine autoberg-plaats ?
2° Het bestaande bouwwerk wordt uitgebreid met een oppervlakte van meer dan 300 m² tot een totale bouwdiepte van ± 48 m.
Vandaag is het bouwwerk een magazijn maar volgende maand kan dat reeds een werkplaats zijn. Waarom is hier geen openbaar onderzoek vereist ?";

dat de gemachtigde ambtenaar hierop bij brief van 6 juli 1987 heeft geantwoord wat volgt :

"Voor het oprichten van niet hinderlijke berg- en werkplaatsen is de algemeen toegepaste regel dat deze in het woongebied kunnen worden ingeplant op 25 à 30 m achter de voorbouwlijn, mits de hoogte wordt beperkt tot 3,50 m en de oppervlakte tot 200 à 300 m².
Het akkoord van de aangelanden is in deze gevallen niet nodig om reden dat op die plaats het goede woongenot niet wordt geschaad door een zulkdanige inplanting.
Verder kan worden opgemerkt dat terzake ook geen openbaarmaking moet gebeuren aangezien het hier niet gaat om een werkplaats doch wel om een magazijn";

dat het dossier voor het overige geen elementen bevat die de afgifte van de bestreden bouwvergunning verantwoorden;

Overwegende dat uit het bovenstaande blijkt dat de vergunning enkel is getoetst aan een zogenaamde algemeen toegepaste regel; dat noch het bestreden besluit zelf, noch het neergelegde dossier enig gegeven bevatten waaruit blijkt dat de bouwaanvraag ook in concreto werd getoetst aan de goede "plaatselijke" aanleg; dat gegevens die voor het eerst in memories worden ingeroepen en die geen steun vinden in het administratief dossier niet als bewezen motieven in aanmerking kunnen worden genomen; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 6 juli 1987 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem waarbij aan Kamiel Antoine TEERLYNCK de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een magazijn op een perceel gelegen aan de Koning Leopold III-laan 3 te Zomergem, kadastraal bekend Sectie D, nr. 1095a/ex.

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 tussenkomsten, bepaald op zesduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierenwintig juni 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.**