

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 78.486 van 3 februari 1999
in de zaak A. 33.171/X-8052.**

In zake : 1. Louis DE SOUTER,
2. Frieda BUELENS,
wonende te 3700 TONGEREN,
Driekruizenweg 41

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van LIMBURG.

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 Louis DE SOUTER en Frieda BUELENS op 8 juli 1985 hebben ingediend om de vernietiging te vragen van het besluit van 15 mei 1985 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij aan Y. SCHREURS-DEBAY vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 176 bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren van 19 oktober 1977 afgegeven voor een grond gelegen te Tongeren, Driekruizenweg, kadastraal bekend of het geweest zijnde Sectie A, nr. 166/f;

Gelet op het arrest nr. 50.562 van 1 december 1994 waarbij de debatten worden heropend en het door de Auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt belast met het verder onderzoek van de zaak;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door Auditeur G. DEBERSAQUES;

Gelet op de beschikking van 1 april 1998 die de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 24 november 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 december 1998;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Bestuurssecretaris I. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur W. WEYMEERSCH, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 4 november 1998, 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 in het tweede middel, tweede onderdeel, wordt aangevoerd dat, in strijd met 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, in casu niet blijkt dat een wijziging van de verkavelingsvergunning met het oog op het vergunnen van een drank- en dansgelegenheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat verzoekers verwijzen naar het ongunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar heeft

uitgebracht en stellen dat "dit niet weerlegd wordt door het onderzoek ter plaatse noch door de motivering van de bestendige deputatie";

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord repliceert wat volgt :

"(...)

dat de verkaveling in kwestie gelegen is in een woongebied overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan St.-Truiden-Tongeren, waarbinnen aldus de inplanting van een handelszaak of drankgelegenheid toegelaten is en evenzeer de wijziging van een verkaveling in die zin;

(...)

Overwegende dat aldus vastgesteld werd dat het perceel van de aanvrager een zeer specifieke ligging heeft; dat ofschoon het gelegen is in een verkaveling, het ook ligt aan de steenweg van Hasselt naar Tongeren (cfr. kadastraal plan);

dat er langs deze steenweg meerdere van dergelijke drankgelegenheden te vinden zijn en dat de steenweg een drukke verkeersweg is zodat er reeds veel 'straatlawaaï' voorhanden is;

dat het perceel in kwestie waarvan de bestemmingswijziging aangevraagd werd gelegen is in een beperkte residentiële zone van vier percelen en het de uiterste hoek uitmaakt tegen de steenweg;

dat, gelet op het geheel van de omstandigheden, de zone door de wijziging van de bestemming voor dit enige lot niet zo ingrijpend gewijzigd wordt en geoordeeld werd dat de eisen van de goede plaatselijke ordening niet aangetast werden;

dat de beslissing van de Bestendige Deputatie derhalve wel gesteund is op rechtens feitelijke grondslag";

Overwegende dat verzoekers in de memorie van wederantwoord repliceren wat volgt :

"(...)

Dat het kwestieuze perceel inderdaad eveneens gelegen is aan een steenweg, doch dat in strijd met de beweringen van verweerder, dit NIET de steenweg is van Tongeren naar Hasselt.

Bedoelde steenweg is de Nieuwe Steenweg, welke de steenweg naar Hasselt verbindt met deze naar Bilzen, en welke een allesbehalve drukke verkeersweg is, zodat er praktisch geen straatlawaaï is.

Dat bovendien, indien de beweringen van verwerende partij juist waren, quod non, zodat de verkaveling

gelegen zou zijn langs een rijks- of provincieweg, zij het advies diende in te winnen van het betrokken bestuur en zich naar dat advies diende te gedragen, overeenkomstig art. 57, § 1, lid 2, hetgeen zij manifest niet deed.

Dat de beweringen als zouden er langs de steenweg meerdere drankgelegenheden te vinden zijn, manifest onwaar zijn.

Dat het dichtstbijgelegen café gelegen is op 1km afstand, en het een volkscafé betreft zonder enig nachtlawaai.

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij in de laatste memorie nog laat gelden :

"(...)

Overwegende verder dat het besluit van ons college niet enkel materieel als afdoende gemotiveerd moet worden beschouwd, doch dat evenmin tekortgekomen werd aan de formele motiveringsplicht;

dat de motieven op basis waarvan ons college tot het desbetreffende besluit gekomen is, weliswaar niet uitvoerig neergeschreven werden in het bestreden besluit dd. 15 mei 1985:

doch dat verzoekende partij hierdoor niet geschaad is gezien zij de motieven van de beslissing voldoende kende om er zich behoorlijk tegen te kunnen verweren;

dat verzoekende partij de stukken van het dossier waarop ons college zich gebaseerd heeft immers kende;

(...)

dat verzoekers zich derhalve niet kunnen beroepen op een opzichts hun begane schending van de in artikel 55, § 3, van het stedenbouwdecreet opgelegde motiveringsplicht;

(...)

dat het bovendien niet noodzakelijk vereist is dat de beslissing uitdrukkelijk de redenen vermeldt waarom de ingewonnen adviezen -of sommige ervan- niet worden gevolgd of dat een antwoord wordt gegeven op elk van de in beroep aangevoerde argumenten;

(...)"

Overwegende dat naar luid van artikel 55, § 3, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat krachtens artikel 57 van dezelfde wet van toepassing is op de verkavelingsvergunning, de beslissingen van de bestendige deputatie met redenen zijn omkleed;

Overwegende dat 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 (...)", en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"; dat uit deze bepaling volgt dat in het woongebied een wijziging van een verkavelingsvergunning met het oog op de constructie van een dans- en drankgelegenheid slechts toegestaan kan worden onder de dubbele voorwaarde dat de bedoelde inrichting niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoert, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar is met de bestemming, en dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming, rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor een laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken gebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het gebied; dat o.m. bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een dans- en drankgelegenheid, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat dienvolgens de door artikel 55, § 3, van de wet van 29 maart 1962 opgelegde motiveringsverplichting met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een dergelijke inrichting vereist dat

de vergunning de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat zij stedenbouwkundig verenigbaar is met deze omgeving; dat deze gegevens niet kunnen blijken uit de memories, noch uit briefwisseling met de aanvrager;

Overwegende dat de bestreden beslissing de volgende redengeving bevat :

"Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld waaruit blijkt

- dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het wijzigen van de voorschriften van een goedgekeurde verkaveling langs de Driekruizenweg;
- dat de verkaveling overeenkomstig het bij koninklijk besluit goedgekeurd gewestplan St. Truiden-Tongeren gelegen is in een woongebied;
- dat de wijziging bestaat in het feit dat het residentieel karakter van lot 1 dient omgevormd te worden in een drankgelegenheid nl. voor het uitbaten van een drankgelegenheid met dansgelegenheid;
- dat er voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 57, § 2, van de wet op de stedenbouw vermits de akkoordverklaring van de heer MOENS-DAERDEN van latere datum is dan hun weigering zodat deze laatste verklaring als het ware de eerste herroept; dat aldus 3 van de 4 eigenaars akkoord gaan;
- dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf; dat het uitbaten van een dansgelegenheid niet in strijd is met de bestemming op het goedgekeurde gewestplan;
- dat het beroep kan worden ingewilligd;

Gelet op de nieuwe gegevens die dit onderzoek heeft bijgebracht";

dat de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag een ongunstig advies had uitgebracht, luidend als volgt :

"ONGUNSTIG.

Rekening houdende met het ongunstig advies van de gemeente, het voorbehoud van de eigenaar van lot 2 en het feit dat het residentieel karakter van de verkaveling en de onmiddellijke omgeving verstoord wordt, kan mijn dienst niet akkoord gaan met de voorgestelde wijziging van de voorschriften voor lot 1.

Derhalve besluit ik tot de weigering van de vergunning voor wijziging van de verkaveling";

Overwegende dat de bestreden beslissing de aangrenzende percelen in het geheel niet bij de beoordeling heeft betrokken en derhalve geen juiste toepassing heeft gemaakt van het begrip verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving; dat in verband met de stedenbouwkundige toestand van de onmiddellijke omgeving, de bestreden bouwvergunning niets bevat; dat de bestreden vergunning evenmin enig concreet feitelijk gegeven bevat met betrekking tot de aard en het gebruik van de onmiddellijk aan het bouwperceel palende gebouwen en gronden; dat de motivering van het bestreden besluit onvoldoende concrete feitelijke gegevens bevat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de inplanting binnen de verkaveling van een drank- en dansgelegenheid te verantwoorden;

Overwegende dat het onderdeel van het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 mei 1985 waarbij aan Y. SCHREURS-DEBAY vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 176 bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren van 19 oktober 1977 afgegeven voor een grond gelegen te Tongeren, Driekruizenweg, kadastraal bekend of het geweest zijnde Sectie A, nr. 166/f.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op
achtduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse
Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op drie februari 1900 negenennegentig,
door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BAERT,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.