RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 82.013 van 9 augustus 1999
in de zaak A. 80.815/X-8497.

In zake : Nicole DAELEMANS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE BROUWERE,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

1. de gemeente JABBEKE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. BUELENS,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Pastoriestraat 137/1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkomende partij :

Guido PHLIPS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. WEYTS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Waalsestraat 34.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Nicole DAELEMANS op 24 oktober 1998 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor "het uitbreiden van een garage" op een perceel gelegen aan de Gistelsteenweg 35 te Jabbeke, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2, s2;

2. het daaraan voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 25 juni 1998;
3. het aanvullend advies van de gemachtigde ambtenaar vervat in zijn brief van 11 augustus 1998;

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 Adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 maart 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 mei 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BOSSUYT die, loco Advocaat C. DE BROUWERE verschijnt voor verzoekster, van Advocaat C. BUELENS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat B. BRONDERS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat H. WEYTS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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

Overwegende dat Guido PHILIPS met een verzoekschrift van 20 november 1998 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat verzoekster een dakappartement bewoont, gelegen aan de Gistelsesteenweg nr. 27 te Jabbeke; dat Guido PHLIPS op 10 maart 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een bouwaanvraag heeft ingediend voor het "uitbreiden van een garage" op percelen gelegen aan de Gistelsesteenweg nr. 35, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 660 k3 en y 2, 662 c2 en s2, palende aan verzoeksters eigendom; dat het project een toonzaal, burelen, een vergaderruimte, een stockageruimte "levering nieuwe wagens" en een parking met 80 parkeerplaatsen omvat; dat de werkplaats mechaniek die achteraan was voorzien in een vorige bouwaanvraag niet is weerhouden in de aanvraag; dat tijdens het openbaar onderzoek 4 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één door verzoekster; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 april 1998 de bezwaarschriften heeft verworpen en een gunstig pre-advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 25 juni 1998 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht; dat er als gevolg hiervan een aangepast plan nr. 1 inplantingsplan -wijzigingsdatum 6 juli 1998- werd opgemaakt; dat de gemachtigde ambtenaar in een brief van 11 augustus 1998 aan het college van burgemeester en schepenen heeft bevestigd "dat bijgaand plan beantwoordt aan de voorwaarden gesteld in mijn advies d.d. 25/6/98"; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 20 augustus 1998 de bestreden bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat het advies van de gemachtigde ambtenaar geen voor vernietiging vatbare rechtshandeling is, en dienvolgens de vordering hiertegen niet ontvankelijk;

Overwegende dat op grond van artikel 43, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bestreden bouwvergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding hierin van het beschikkend gedeelte ervan; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar de onontbeerlijke grondslag vormt van de bouwvergunning; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

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 dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2, § 1, 10 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen "juncto het K.B. van 07.04.1977 houdende vaststelling van het Gewestplan Brugge-Oostkust - zone bestemming als woongebied bevestigd bij B.Vl.Reg. 19.09.1996", doordat "de bestreden bouwvergunning in se onverenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift ’woongebied’ van het gewestplan"; dat verzoekster in haar "toelichting" van het middel in essentie aanvoert dat de vergunde uitbreiding van de bestaande garage-carrosserie werkplaats naar de op de betrokken percelen bestaande parkeer- en stapelplaats voor tweedehandsvoertuigen met

een volledig nieuwe bebouwing en meerdere open parkeer-ruimtes "volkomen onbestaanbaar" is met het woongebied waar het middenin gelegen is, dat het ganse gebied ten zuiden van de Gistelsesteenweg in de richting Brugge gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen die samen met de verkaveling de "Grote Thems" een villawijk vormen gelegen tussen enerzijds het geagglomereerd Centrum van Sint-Andries (Brugge) en het geagglomereerd gedeelte van de dorpskom van Varsenare, dat de omstandigheid dat dit ganse gebied paalt aan de Gistelsesteenweg "-waar weliswaar nog enkele relieken van bedrijven bestaan die dateren van in een tijd waarin men minder of geen aandacht had voor enig ruimtelijk ordenend en milieu-beleid-" niet langer meebrengt dat dit woongebied niet langer het karakter zou hebben van een villawijk, dat het bestaande bedrijf met een grootte van 25a 19ca wordt verdrievoudigd in bedrijfsoppervlakte tot 70a 00ca, dat het gebouw dat wordt opgericht een diepte heeft van 64,10 m en een breedte gaande van 16,10 m tot 24,50 m, waarnaast de aanleg van open parkeer- en stapelplaatsen voor wagens is voorzien vanaf de Gistelsesteenweg tot een diepte van 111,42 m, zijnde een afstand van 5 m tot de residentiële verkaveling "Grote Thems", dat de huidige bouwaanvraag dan ook dient gezien en beoordeeld als deel van het grote geheel dat het "garagecomplex PHLIPS" uitmaakt, en welk complex geenszins nog als "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0., kan worden beschouwd, dat uit de milieuvergunningsaanvraag van 6 augustus 1998 blijkt dat 15 personen zullen worden tewerkgesteld, dat er 8 hefbruggen zullen zijn méér een schouwput, dat er eveneens een carrosserie-afdeling is gevestigd met spuitcabine, en daarnaast nog een handel in tweedehandswagens, "hetgeen bezwaarlijk nog als een kleinbedrijf kan aanzien worden", dat de formele motiveringsplicht vereist dat voldoende tot uiting komt dat aan de opgelegde voorwaarden is voldaan;

Overwegende dat de eerste verwerende partij in essentie antwoordt dat het "volgens de heer Guido PHLIPS (...) geen uitbreiding in de eigenlijke zin van het woord (betreft), maar eerder een reorganisatie", waarbij "de bestaande uitbating wordt heringericht om op een betere wijze dan thans het geval is, de opvang en verkoop van wagens te laten geschieden", dat de activiteit op zich niet wordt vergroot, en dat bijgevolg de uiteindelijke hinder voor de buurt lager zou moeten zijn, dat verzoeksters opmerkingen inzake brand- en ontploffingsgevaar en hinder voor de buurt eigenlijk volledig kaderen binnen de reglementeringen inzake Vlarem en brandveiligheid, en weinig terzake zijn bij de beoordeling van de bouwaanvraag;

Overwegende dat de tweede verwerende partij verwijst naar de overwegingen van het bestreden besluit waaruit "blijkt dat zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen konden beslissen tot de planologische verenigbaarheid";

Overwegende dat de tussenkomende partij in essentie antwoordt dat de voorstelling die verzoekster geeft van de plaatsgesteldheid onjuist is, dat de bestreden bouwvergunning is verleend voor een project aan de Gistelsesteenweg en niet in Sint-Andries of in de verkaveling "Grote Thems", dat beide op ruime afstand aanpalen doch niets te zien hebben met het specifieke karakter van de plaats waar de vergunning betrekking op heeft, dat enkel de Gistelsesteenweg terzake richtinggevend is, dat het langs deze steenweg een stedenbouwkundig zeer gediversifieerde toestand is, met een vermenging van allerlei residentiële, handels- en ambachtelijke vestigingen, dat zij een opsomming geeft van een aantal bedrijven gevestigd in de omgeving, en dat het bedrijf overigens niet wordt uitgebreid maar enkel herschikt;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat uit deze bepaling volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

> "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.
> Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0., van voornoemd koninklijk besluit, inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied kunnen worden toegestaan 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, met andere woorden, 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 de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld 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, om de toelaatbaarheid te beoordelen van een bedrijf als een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van voornoemd artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 op het eerste gezicht rekening moet worden gehouden met de omvang van het ganse bedrijf; dat, in geval de bouwaanvraag de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, aldus rekening lijkt te moeten worden gehouden, niet alleen met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande;

Overwegende dat het bestreden besluit hieromtrent overweegt wat volgt :

> "Overwegende dat door voornoemde omzendbrief d.d. 8.7.97 o.m. wordt gestipuleerd dat de vraag naar de aard van de onderneming zich niet enkel stelt bij zijn eerste inplanting, maar ook bij de uitbreiding van een bestaand bedrijf; dat de uitbreiding van een klein bedrijf er kan toe leiden dat deze niet langer als een klein bedrijf mag worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is; dat de bestaanbaarheid van een inrichting met de bestemming woongebied in grote mate afhankelijk is

van de hinder die de inrichting teweegbrengt, hetgeen blijkens voornoemde ministeriële richtlijn ook binnen het kader van een bouwaanvraagprocedure moet worden onderzocht; dat reeds bij een eerder onderzoek van vorige aanvragen daarbij bleek dat de uitbreiding van een garagebedrijf met een bijkomende werkplaats zoals toen gepland, mogelijks een bedrijvigheid had kunnen ontwikkelen die een hinder veroorzaakte voor de vormgeving, die het normaal evenwicht op de nabuurschappen onevenredig zou verstoren; dat in die optiek dit onderdeel (bijkomende werkplaats) uit het voorheen ontworpen globaal project, in de huidige aanvraag werd geschrapt; dat het als zodanig thans voorliggend substantieel gereduceerd ontwerp, de aanleg van het terrein aansluitend op de geplande bijkomende bedrijfsbebouwing werd aangepast";

Overwegende dat uit voormelde overwegingen blijkt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de vraag of het betrokken bedrijf ingevolge de gevraagde uitbreiding nog als "kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 kan worden beschouwd, de aanvraag enkel lijkt te hebben getoetst aan "de hinder die de inrichting teweegbrengt"; dat om te beoordelen of een bouwaanvraag al dan niet beantwoordt aan bedoeld begrip "kleinbedrijf" op het eerste gezicht de hinder die door een bedrijf wordt veroorzaakt niet het enige criterium lijkt te zijn; dat ook andere criteria zoals de gezamenlijke omvang van de constructies, het aantal er tewerkgestelde personen, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, enz. hiervoor in aanmerking lijken te moeten worden genomen; dat het bestreden besluit op het eerste gezicht geen gegevens bevat waaruit zou blijken dat dit het geval is geweest; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster op goede gronden laat gelden dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning, gelet op de aard, de omvang en de inplanting van

de ontworpen toonzaal, burelen en parking voor 80 wagens, op een perceel waar thans enkel een vergunning is voor een parking voor slechts 25 wagens, haar leefwereld en ook haar uitzicht vanop haar dakterras ernstig in het gedrang kan brengen en haar als bewoonster van het dakappartement dat onmiddellijk paalt aan de ontworpen constructies, aldus een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat de omstandigheid dat verzoekster er zich aan kon verwachten dat het betrokken perceel ooit zou worden bebouwd uiteraard niets afdoet aan het nadeel dat de ontworpen constructies haar kunnen berokkenen; dat ook het verweer dat de "bestaande hinder" ingevolge de geplande uitbreiding eerder zal verminderen dan verhogen niet overtuigt in de mate dat het bedrijf een werkelijke uitbreiding, minstens ruimtelijk, beoogt, en de "hinder" slechts een deelaspect is van het aangevoerde nadeel;

Overwegende dat, wat het eerste bestreden besluit betreft, is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen;

Overwegende dat verzoekster niet aantoont waarom de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor "het uitbreiden van een garage" alleen niet zou volstaan om het door haar ingeroepen nadeel te verhelpen; dat de vordering tot schorsing in zoverre zij strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het voorafgaand advies van 25 juni 1998 van de gemachtigde ambtenaar en van "het aanvullend advies van de gemachtigde ambtenaar, geformuleerd bij brief d.d. 11.08.1998" niet moet worden onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Guido PHLIPS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHLIPS de bouwvergunning wordt verleend voor "het uitbreiden van een garage" op een perceel gelegen aan de Gistelsesteenweg 35 te Jabbeke, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2, s2.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

<u>Artikel 4</u>.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt voor het overige uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen augustus 1900 negenennegentig, door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **J. BOVIN.**