

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 83.778 van 1 december 1999
in de zaak A. 74.088/X-7352.**

In zake : 1. Baudouin DELLA FAILLE d'HUYSSSE,
2. Roger HERMAN,
3. Jacqueline DE HANSCUTTER,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten D. RYCKBOST en E. RYCKBOST,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 80

tegen :

1. de stad ZOTTEGEM,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkomen de partij :

Wim BAEYENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DAEM,
kantoor houdende te 1081 BRUSSEL,
Jetselaan 32/2.

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 B a u d o u i n DELLA FAILLE d'HUYSSSE, Roger HERMAN en J a c q u e l i n e DE HANSCUTTER op 22 april 1997 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 21 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem waarbij aan Wim BAEYENS-GOESSENS de bouwvergunning wordt verleend voor het "bouwen van een opslagplaats en uitbreiden van een woning" te Zottegem, Buke(Lee), Sectie A, nr. 124 z2;

Gelet op het arrest nr. 72.214 van 4 maart 1998, verbeterd bij arrest nr. 77.995 van

6 januari 1999, waarbij het verzoek tot tussenkomst van Wim BAEYENS in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt bevolen, en de kosten worden voorbehouden;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van Wim BAEYENS van 25 maart 1998;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting van de tweede verwerende partij van 16 april 1998;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van Wim BAEYENS van 25 september 1998;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 1998 die de tussenkomst van Wim BAEYENS toelaat;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij;

Gezien de memorie van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur-generaal M. ROELANDT;

Gelet op de beschikking van 17 maart 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 8 oktober 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 1999;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. RYCKBOST die, loco Advocaten D. RYCKBOST en F. MADDENS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. COOLS die, loco Advocaat W. DAEM verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur-generaal M. ROELANDT;

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

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat het verzoekschrift laattijdig is daar verzoekers naar aanleiding van de procedure tot toekenning van de milieuvergunning, op de hoogte waren van het indienen van de bouwvergunningsaanvraag en van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en dat bovendien op hen de plicht tot waakzaamheid rust;

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door artikel 2 van het koninklijk

besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat op derden belanghebbenden de verplichting rust om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van het hen wettelijk toegekende inzagerecht; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, thans het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning vereist is, en dat zij bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat terzake, noch de kennis van de bouwaanvraag, noch de kennis van het aan het bestreden besluit voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar relevant zijn met betrekking tot de eventuele kennis van de vergunning die daarop werd verleend; dat voorts op 12 maart 1997 met de werken werd begonnen; dat verzoekers op 17 maart 1997 stappen hebben ondernomen om van de eventueel verleende vergunning kennis te krijgen; dat hun beroep van 22 april 1997 alleszins tijdig is; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het kasteeldomein van eerste verzoeker paalt aan de achterzijde van het bouwperceel; dat tweede verzoeker het links aanpalend perceel bewoont; dat derde verzoekster naakte eigenaar is van de rechts gelegen woning; dat zij daardoor alleen reeds van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de excep-

tie die de tussenkomende partij in dat verband opwerpt niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekers aanvoeren :

"Schending van de wet meer in het bijzonder schending van artikel 1 en 2 Stedenbouwwet, van het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van artikel 5.1.0., 6.1.2.2., 7.2.0., 8.2.1.1. en 8.2.1.2.

De loods waarvoor de bouwvergunning werd verleend, is gelegen deels in een landelijke woonzone, deels in een ambachtelijke zone. (...)

Het is inderdaad zo dat de loods waar de vaste brandstoffen en gasflessen zullen worden opgeslaan volledig binnen de ambachtelijke zone ligt. Dit betekent evenwel niet dat de activiteit van de Heer BAEYENS Wim zich volledig afspeelt binnen een ambachtelijke zone. Immers, er wordt voorzien in de aanleg van enerzijds een oprit (of uitrit) vlak naast de woning van derde verzoekster en anderzijds een uitrit (of oprit) vlak naast de woning van tweede verzoeker. Via die op- en uitritten zullen de vaste brandstoffen en gasflessen per vrachtwagen worden aan- en afgevoerd.

(...)

Daarnaast zal het bureel van de inrichting eveneens gevestigd worden binnen de woonzone.

De landelijke woonzone moet doorkruist worden om de ambachtelijke zone te kunnen bereiken.

Overeenkomstig het K.B. van 28.12.72 zijn woongebieden niet alleen bestemd voor wonen, doch ook voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, op voorwaarde evenwel dat er geen onverenigbaarheid bestaat tussen het bedrijf en de onmiddellijke omgeving.

Om nu te oordelen of een bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving dient rekening gehouden te worden met de aard en omvang van het bedrijf. In die zin werd reeds in verschillende arresten van uw Raad van State beslist dat de onverenigbaarheid van de in artikel 5.1.0 bedoelde 'bedrijven, voorzieningen en inrichtingen' met de 'onmiddellijke omgeving' door de vergunningsverlenende overheid nauwkeurig en concreet moet worden gecontroleerd, op basis van een omstandige analyse van de weerslag van de uitbating van het gebouw op de levensomstandigheid in de buurt of m.a.w. van een analyse van wat de bewoners van een wijk geacht worden te kunnen verdragen.

Het is duidelijk dat tegenpartij geen degelijke analyse heeft uitgevoerd (...). Tegenpartij heeft zich beperkt tot het overnemen van het advies van de

gemachtigde ambtenaar, zonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving.

(...)

3.2.2. - In een landelijke woonzone zijn volgens artikel 6.1.1.2. enkel de woningbouw en de landbouw toegestaan.

In de te exploiteren inrichting zullen tot 100 ton vaste brandstoffen worden opgeslaan en zullen butaan en propaan in verplaatsbare recipiënten worden opgeslaan met een gezamenlijke waterinhoudsvermogen van 5.000 L

Dergelijke activiteit kan moeilijk beschouwd worden als zijnde verenigbaar met een landelijke woonzone.

Zelfs indien men er van zou uitgaan dat men enkel rekening moet houden met de voorschriften zoals die gelden voor een ambachtelijke zone, dan nog staan we voor een onverenigbaarheid";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt :

"(...)

De verenigbaarheid van het bouwwerk met de bestemmingsvoorschriften, dient enkel en alleen getoetst te worden aan het gebied waarvan het bouwperceel deel uitmaakt.

Het wordt niet betwist dat de loods volledig binnen de ambachtelijke zone komt te liggen.

Vooraan, waar de woonst gevestigd is, situeert zich het woongebied met landelijk karakter.

De bezwaren van verzoekende partijen hebben evenwel voornamelijk zoniet uitsluitend betrekking op de inplanting van de loods.

(...)

Het is niet omdat de ambachtelijke zone voor toegen afvoer het aangrenzend landelijk woongebied zal moeten doorkruisen, dat de inplanting van de loods in de ambachtelijke zone niet in overeenstemming zou zijn met het bestemmingsvoorschrift. Dit is nu eenmaal het gevolg van de zonering van het gewestplan en de ingeslotenheid van het kwestieuze bestemmingsgebied.

Het noodzakelijk gebruik maken van de voorziene wegeninfrastructuur doorheen een woongebied verhindert nog niet de inplanting van een bedrijf in een overeenstemmige ambachtelijke zone.

(...)"

Overwegende dat de tussenkomende partij daaraan toevoegt :

"Verzoekers verliezen uit het oog dat de milieuvergunning als voorwerp heeft het exploiteren van een opslagplaats van vaste brandstoffen en gassen. Deze inrichting zal worden ondergebracht in de loods die zich volledig in ambachtelijk gebied bevindt. De artikelen 1 en 2 van de Stedenbouwwet en de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2 zijn derhalve niet van toepassing want hebben betrekking op woongebieden terwijl de aanvraag betrekking heeft op een ambachtszone";

dat de tussenkomen de partij nog erop wijst dat het zonder belang is dat het ambachtelijk gebied slechts te bereiken is via het woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat uit de samenlezing van de artikelen 5, 1.0., en 6, 1.2.2., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, volgt dat inrichtingen voor ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter slechts mogen 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, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, 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 met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter (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 afhanke-

lijk 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 het bestreden besluit vergunning verleent voor "het bouwen van een opslagplaats en het uitbreiden van de woning"; dat binnen het woongebied met een landelijk karakter een "bureau" van 27,5 m² wordt opgericht, evenals een "overdekte ruimte" van 65,35 m² op 4 m. van de perceelsgrens; dat binnen het gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen een "opslag- en opzakuimte voor steenkolen" van 300 m² wordt opgericht; dat bij beslissing van 6 februari 1997 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de milieuvergunning werd verleend om op het betrokken perceel een inrichting te exploiteren voor :

- rubriek 6.1.2.(2) inrichting voor het mechanisch behandelen van vaste brandstoffen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 12 Kw,
- rubriek 6.2.2.a(2) opslag van 100 ton, vaste brandstoffen in een niet-woongebied en een oppervlakte < 10 ha,
- rubriek 16.7.2(2) opslagplaats voor butaan en propaan in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 5000 l;

dat de bestreden beslissing geen andere redengeving bevat dan het beschikkend gedeelte van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dat luidt als volgt :

"Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 30.05.78 vastgesteld gewestplan Aalst-Zottegem deels gelegen in een woongebied met een landelijk karakter en deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen waarvoor

art. 5.1.0. en 6.1.2.2. en 7.2.0 en 8.2.1.3 van het K.B. van 28.12.72 van toepassing zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van een opslagplaats en uitbreiden van een woning en is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen.

Gelet op de grootte van het perceel doet het ontwerp geen afbreuk aan het karakter van de omgeving noch aan het harmonisch evenwicht tussen woonfuncties en bedrijfsfuncties (...);

Overwegende dat blijkens het plan van de vergunning in het gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen de "opslagplaats en opzakuimte voor kolen", bestaande uit tien boxen voor de opslag van steenkool en een gesloten ruimte om kolen "op te zakken" wordt opgericht; dat partijen betwisten dat de andere activiteiten van de inrichting, met name het opslaan van butaan en propaan in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 5000 l gebeuren binnen het woongebied met landelijk karakter, met name in de te bouwen overdekte ruimte van 65,35 m² en het te bouwen bureau van 27,5 m²; dat evenwel het aangehaalde advies van de gemachtigde ambtenaar ervan uitgaat dat de bouwwerken in beide gebieden worden ingeplant; dat bedoeld advies in dat verband geen enkele met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende overweging bevat waarop de gemachtigde ambtenaar zich heeft gesteund om te oordelen dat de betrokken bouwwerken bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter; dat het advies zich beperkt tot de overweging dat "gelet op grootte van het perceel het ontwerp geen afbreuk (doet) aan het karakter van de omgeving noch aan het harmonisch evenwicht tussen woonfuncties en bedrijfsfuncties"; dat uit die overweging evenmin blijkt dat werd onderzocht of de in- en uitritten tot het bedrijf passen in het betrokken woongebied; dat niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 5, 1.0., en 6, 1.2.2., van voormeld koninklijk besluit van 28 december 1972; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 21 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem waarbij aan Wim BAEYENS-GOESSENS de bouwvergunning wordt verleend voor het "bouwen van een opslagplaats en uitbreiden van een woning" te Zottegem, Buke(Lee), Sectie A, nr. 124 z2.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van de vordering tot nietigverklaring, bepaald op tweeënveertigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing en in de vordering tot nietigverklaring, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. J. BOVIN, staatsraad,
J. LUST, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.