

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 86.920 van 26 april 2000
in de zaken A. 45.342/X-8356
A. 47.782/X-8355
A. 73.891/X-7327.**

In zake : 1. Antoine FAUCONNIER,
2. Marie-Rose WULLUS,
3. André POPPE,
4. Godelieve DE BRUYNE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten D. D'HOOGE en J. BOUCKAERT,
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL,
H. Wafelaertstraat 47-51

tegen :

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

tussenkomen partij :

P. STIERS, advocaat, in zijn hoedanigheid van
curator over het faillissement van de
b.v.b.a. Jozef SERVAES,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
W. Geetsstraat 25.

In zake : 1. Antoine FAUCONNIER,
2. Marie-Rose WULLUS,
3. André POPPE,
4. Godelieve DE BRUYNE,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten D. D'HOOGE en J. BOUCKAERT,
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL,
H. Wafelaertstraat 47-51

tegen :

1. de gemeente ZELE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Executieve, thans de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. Taelman,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkomen de partij :

P. Stiers, advocaat, in zijn hoedanigheid van curator over het faillissement van de b.v.b.a. Jozef Servaes,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
W. Geetsstraat 25.

In zake : Antoine Fauconnier,
die woonplaats kiest bij
Advocaten D. D'Hooghe en J. Bouckaert,
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL,
H. Wafelaertsstraat 47-51

tegen :

1. de gemeente ZELE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. De Cuyper,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57,
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 :

de n.v. TERCOMIX,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. Nijs,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Noordlaan 81.

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 Antoine Fauconnier, Marie-Rose Wullus, André Poppe en Godelieve De Bruyne op 13 november 1991 hebben ingediend om de

vernietiging te vorderen van het besluit van 30 september 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de b.v.b.a. Jozef SERVAES de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een carwash te Zele, Huivelde 50, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1089 b en 1089 r en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; (A. 45.342)

Gezien het verzoekschrift dat Antoine FAUCONNIER, Marie-Rose WULLUS, André Poppe en Godelieve DE BRUYNE op 28 juli 1992 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 1 juni 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de b.v.b.a. Jozef SERVAES de regularisatievergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een afsluiting, zuiveringsinstallatie, deuropeningen, bedieningshok + hondenrennen te Zele, Huivelde 50, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1089 b, 1089 r en 1090 a en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; (A. 47.782)

Gezien het verzoekschrift dat Antoine FAUCONNIER op 4 april 1997 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 21 december 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de n.v. TERCOMIX de regularisatievergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een benzinestation te Zele, Huivelde 50, op het perceel kadastraal bekend Sectie B, 1089 r en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 11 december 1996 van de gemachtigde ambtenaar; (A. 73.891)

Gelet op het arrest nr. 38.360 van 19 december 1991 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. Jozef SERVAES in het administratief kort geding wordt ingewilligd en de vordering tot schorsing

van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt verworpen in de zaak A. 45.342;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van de b.v.b.a. Jozef SERVAES van 17 januari 1992 in de zaak A. 45.342;

Gelet op de beschikking van 27 januari 1992 die de tussenkomst van de b.v.b.a. Jozef SERVAES toelaat in de zaak A. 45.342;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van de b.v.b.a. Jozef SERVAES van 14 april 1993 in de zaak A. 47.782;

Gelet op de beschikking van 22 april 1993 die de tussenkomst van de b.v.b.a. Jozef SERVAES toelaat in de zaak A. 47.782;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van de n.v. TERCOMIX van 18 oktober 1997 in de zaak A. 73.891;

Gelet op de beschikking van 22 oktober 1997 die de tussenkomst van de n.v. TERCOMIX toelaat in de zaak A. 73.891;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij en de memorie van wederantwoord in de zaak A. 45.342;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij en de memorie van wederantwoord in de zaak A. 47.782;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord in de zaak A. 73.891;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikkingen van 9 september 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van de dossiers gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gezien de laatste memorie van verzoekers in de zaak A. 45.342;

Gezien de laatste memories van verzoekers en van de tweede verwerende partij in de zaak A. 47.782;

Gezien de regelmatig gewisselde laatste memories in de zaak A. 73.891;

Gelet op de beschikkingen van 3 maart 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 april 2000;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat C. VAN VYVE, die loco Advocaten D. D'HOOGE en J. BOUCKAERT verschijnt voor verzoekers, van Advocaat J. UYTENHOUWEN die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en die eveneens loco Advocaten P. Taelman en P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. COTTIELS, die loco Advocaat J. NIJS verschijnt voor de n.v. Tercomix;

Gehoord Adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET, daartoe gemachtigd bij beslissing van 23 februari 2000 van de Auditeur-generaal, in haar eensluidend advies;

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

Overwegende dat er grond is om de zaken te voegen;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaken blijkt dat eerste en tweede verzoekende partij wonen aan de Huivelde 44 te Zele en de derde en vierde verzoekende partij aan de Huivelde 52, dat hun woningen en gronden gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van de percelen waarop de bestreden vergunningen betrekking hebben, dat het op deze percelen opgerichte, oorspronkelijk voor de automobielininspectie bestemde gebouw werd vergund bij een besluit van 21 december 1962 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele en als dusdanig zou zijn gebruikt tot 1983 en nadien werd gebruikt voor het bergen, het onderhouden en het herstellen van de vrachtwagens van het transportbedrijf SERVAES; dat de bedrijfsterreinen volgens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Dendermonde gedeeltelijk zijn gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied; dat bij besluit van 19 oktober 1987 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele aan de b.v.b.a. Jozef SERVAES de bouwvergunning werd verleend voor het uitbreiden van een bestaande loods en het aanleggen van een betonverharding; dat bij besluit van 8 februari 1988 van hetzelfde college aan dezelfde firma de bouwvergunning werd verleend voor het oprichten van een luifel, een bedieningshok, twee bergplaatsen en een afsluiting en voor het aanplanten van bomen en de aanleg van bermen; dat deze voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw geplande bouwwerken werden vergund op grond van en overeenkomstig het door het decreet van 28 juni 1984 aan de stedenbouwwet van

29 maart 1962 toegevoegde artikel 79, omdat de bestemming ervan afweek van de bestemmingen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied die het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde onderscheidenlijk aan de betrokken gronden heeft gegeven; dat de voormelde vergunningen werden vernietigd bij arrest nr. 43.162 van 3 juni 1993 op verzoek van de eerste en de tweede verzoekende partij wegens schending van de genoemde wetsbepaling;

Overwegende dat de bouwaanvraag van 23 juli 1991 van de b.v.b.a. Jozef SERVAES voor het oprichten van een carwash werd ingewilligd bij het onder A. 45.342 bestreden besluit; dat bedoeld besluit, benevens de voor een bouwvergunning gebruikelijke verwijzingen, zich beperkt tot de overname van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit advies op zijn beurt beperkt is tot het woord "gunstig";

Overwegende dat de bouwaanvraag van 30 maart 1992 van de b.v.ba. Jozef SERVAES voor het oprichten van een zuiveringsinstallatie, het maken van vier deuropeningen in de loods, het oprichten van een bedieningshok met pompen en twee hondenhokken en het uitbreiden van een afsluiting werd ingewilligd bij het onder A. 47.782 bestreden besluit van 1 juni 1992 van het college van burgemeester en schepenen; dat bedoeld besluit zich eveneens beperkt tot de overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar dat luidt als volgt :

"GUNSTIG, als accommodatie bij bestaande vergunde bedrijfsgebouwen. Ter gelegenheid van de regularisatie dient in toepassing van artikel 65, § 3, van de Stedenbouwwet, nog een transaktiesom betaald te worden overeenkomstig het K.B. van 05.02.1975 betreffende de transaktiesommen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw";

Overwegende dat de bouwaanvraag van 9 november 1995 van de n.v. TERCOMIX voor het bouwen van een bureeltje, prijzenpaneel en pompen + luifel werd ingewilligd bij het onder A. 73.891 bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen; dat het besluit zich eveneens beperkt tot de overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar dat luidt als volgt :

"- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie betreft van een benzinestation bestaande uit een bureelgebouw, pompen, luifel, prijzenpaneel en het aanleggen van ondergrondse tanks;

- Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan Dendermonde K.B. d.d. 7.11.1978 gelegen is in een woongebied met landelijk karakter tot een diepte van 50m gemeten vanaf de rooilijn daarna agrarisch gebied waarvoor art. 6.1.2.2. en 11.4.1. van het K.B. d.d. 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen van toepassing zijn;

- Overwegende dat het benzinestation met aanhorigheden volledig gesitueerd is binnen het woongebied met landelijk karakter;

- Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ruimtelijke aspecten gesteld kan worden dat de inrichting verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften;

- Overwegende dat binnen een dergelijk gebied bedrijven toegelaten zijn welke complementair zijn aan de woonfunctie van het gebied;

- Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving nog een benzinestation aanwezig is;

- Overwegende dat het gedeelte van het perceel gesitueerd binnen het woongebied met landelijk karakter voldoende is in oppervlakte om een benzinestation uit te baten;

- Overwegende dat de inrichting gelegen is langs een tamelijk drukke weg, zodat de verkeersintensiteit als gevolg van de exploitatie van de inrichting verwaarloosbaar is ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie";

De zaken A. 45.342 en A. 47.782.

Overwegende dat de tussenkomende partij in de zaak A. 45.342 betoogt dat het beroep in zover het gericht is tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar, niet ontvankelijk is, aangezien dit advies, omdat

het een voorbereidende handeling en, bijgevolg, geen uitvoerbare beslissing is, niet voor vernietiging vatbaar is;

Overwegende dat op grond van artikel 45, § 1, eerste lid, van de stedenbouwwet, de bestreden bouwvergunningen niet konden worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding hiervan in het beschikkend gedeelte ervan; dat het advies de onontbeerlijke grondslag vormt van de bouwvergunning; dat de exceptie niet kan worden aangehouden;

Overwegende dat in de zaak A. 45.342 het eerste middel o.m. is afgeleid uit de schending van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en van de bestemming van het gewestplan Dendermonde :

"DOORDAT het bestreden besluit de gevraagde bouwvergunning voor de inrichting van de carwash toestaat en het advies van de gemachtigde ambtenaar 'gunstig' is,

TERWIJL, eerste onderdeel, de bouwvergunning voor de carwash een uitbreiding uitmaakt van een bedrijfsgebouw bestemd voor een internationaal transportbedrijf met naar schatting 45 werknemers en 50 vrachtwagens die derhalve een bestemming heeft die afwijkt van de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' en 'agrarisch gebied' waarbinnen het bedrijfsgebouw is gelegen;

EN TERWIJL, overeenkomstig artikel 79 van de Stedenbouwwet, de gemachtigde ambtenaar, bij het verlenen van een gunstig advies slechts kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan indien de aanvraag strekt tot uitbreiding van bestaande vergunde bedrijfsgebouwen 'op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zoals moet blijken uit de motivering van het desbetreffend advies';

EN TERWIJL het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar geen enkel oordeel inhoudt over de verenigbaarheid van de aangevraagde bouwwerken met de goede ruimtelijke ordening;

EN TERWIJL de motivering van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, waaruit moet blijken

'dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad' een substantiële vorm is;

ZODAT, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, tot toekenning van de bouwvergunning die op bedoeld advies steunt, en voor zoveel als nodig het advies zelf, door machtsoverschrijding zijn aangetast;

(...)

EN TERWIJL, vijfde onderdeel, subsidiair, voor het geval de beoordeling van de bouwaanvraag los van het bestaande bedrijf zou mogen worden beschouwd -quod non-, de oprichting van een carwash in strijd is met de door het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan 'Dendermonde' aangewezen bestemming van 'agrarisch gebied' en 'woongebied met landelijk karakter' en niet als complementair aan de woon- en landbouwfunctie kan worden beschouwd,

ZODAT de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot toekenning van de bouwvergunning, en voor zoveel als nodig, het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, genomen is met schending van de voorschriften van het gewestplan en door machtsoverschrijding zijn aangetast";

dat in de zaak A. 47.782 het eerste middel is afgeleid uit de schending van dezelfde bepalingen :

"DOORDAT het bestreden besluit de gevraagde regularisatievergunning toestaat voor het oprichten van een zuiveringsinstallatie, grotendeels ondergronds, en het leggen van een afvoerbuïs, het maken van 4 deuropeningen in de loods, het oprichten van bedieningshokken en pompinrichtingen, het oprichten van twee hondenrennen en de uitbreiding van bestaande luifel en het advies van de gemachtigde ambtenaar 'gunstig' is, op grond van de volgende motivering :

'Accommodatie bij de bestaande bedrijfsgebouwen. Er zal een transactiesom opgelegd worden omdat de werken uitgevoerd waren'.

TERWIJL, eerte onderdeel, de regularisatievergunning een uitbreiding uitmaakt van een bedrijfsgebouw bestemd voor een internationaal transportbedrijf met naar schatting 45 werknemers en 50 vrachtwagens die derhalve een bestemming heeft die afwijkt van de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' en 'agrarisch gebied' waarbinnen het bedrijfsgebouw is gelegen;

EN TERWIJL, overeenkomstig artikel 79 van de Stedenbouwwet, de gemachtigde ambtenaar, bij het verlenen van een gunstig advies slechts kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan indien de aanvraag strekt tot uitbreiding van bestaande vergunde bedrijfsgebouwen 'op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zoals moet

blijken uit de motivering van het desbetreffend advies';

EN TERWIJL, het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar geen enkel oordeel inhoudt over de verenigbaarheid van de aangevraagde bouwwerken met de goede ruimtelijke ordening ;

EN TERWIJL, de motivering van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, waaruit moet blijken 'dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad' een substantiële vorm is;

ZODAT, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, tot toekenning van de bouwvergunning die op bedoeld advies steunt, en voor zoveel als nodig het advies zelf, door machtsoverschrijding zijn aangetast;

(...)

EN TERWIJL, vijfde onderdeel het leggen van een afvoerbuis, het maken van deuropeningen in de loods, het oprichten van bedieningshokken en pompinrichtingen en de uitbreiding van de bestaande luifel, ten behoeve van een internationaal transportbedrijf in strijd is met de door het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan 'Dendermonde' aangewezen bestemming van 'woongebied met landelijk karakter' en niet als complementair aan de woonfunctie kan worden beschouwd,

ZODAT de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot toekenning van de regularisatievergunning, en voor zoveel als nodig, het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, genomen is met schending van de voorschriften van het gewestplan en door machtsoverschrijding zijn aangetast;

EN TERWIJL, zesde onderdeel het oprichten van een zuiveringsinstallatie, grotendeels ondergronds, en het leggen van een afvoerbuis, het maken van deuropeningen in de loods, het oprichten van bedieningshokken en pompinrichtingen, en het oprichten van twee hondenrennen ten behoeve van een internationaal transportbedrijf in strijd is met de door het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan 'Dendermonde' aangewezen bestemming van 'agrarisch gebied' en niet als complementair aan de landbouwfunctie kan worden beschouwd,

ZODAT de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot toekenning van de regularisatievergunning voor de oprichting van twee hondenrennen, en voor zoveel als nodig, het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, genomen is met schending van de voorschriften van het gewestplan en door machtsoverschrijding zijn aangetast";

Overwegende dat de gemeente Zele in geen van beide zaken een memorie van antwoord heeft ingediend;

Overwegende dat in beide zaken het Vlaamse Gewest antwoordt dat artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, terzake niet van toepassing is omdat het bestaande gebouw niet wordt uitgebreid en evenmin wordt herbouwd of verbouwd, doch de aanvraag, in de eerste zaak, "strekt tot het 'oprichten' van een carwash binnen een reeds bestaand gebouw", en in de tweede zaak, tot enerzijds "de aanpassing van de noodzakelijke accommodatie" van een destijds toegestane uitbreiding en anderzijds tot het aanbrengen van deuropeningen, hondenrennen, bedieningshokken, die geen uitbreiding of volumevermeerdering van de bestaande bedrijfsgebouwen uitmaken; dat het Vlaamse Gewest daaraan toevoegt in de eerste zaak, dat "de oprichting van een carwash in bestaande reeds vergunde gebouwen geen schending van het gewestplan (kan) impliceren, daar hier geen nieuwe gebouwen of gedeelten van gebouwen worden opgericht" en, in de tweede zaak, dat "afgezien van de bepalingen van artikel 79 van de Stedenbouwwet - die, het weze nogmaals benadrukt, op onderhavige bouwaanvraag niet van toepassing zijn - trouwens volgens de Wet van 29 maart 1962 slechts een weigeringsbeslissing met redenen omkleed (dient) te zijn";

Overwegende dat in haar verzoekschrift tot tussenkomst in de eerste zaak de tussenkomende partij antwoordt dat "de carwash rechtstreeks aangebouwd (zal) worden tegen het bestaande bedrijfsgebouw, zodat deze uitbreiding onder toepassing van art. 79 voormeld valt" en dat "de gemachtigde ambtenaar wettelijk gemachtigd was, in de gegeven omstandigheden, van de voorschriften van het gewestplan af te wijken en een gunstig advies te verlenen"; dat zij in een memorie op die stelling terugkomt en laat gelden dat "zoals de verwerende partij terecht inroept, er ter zake geen toepassing (diende) gemaakt te worden van voormeld artikel 79 van de wet van 29 maart 1962, omdat de gebouwen van de carwash opge-

trokken zullen worden op de plaats waar reeds vroeger een bouwvergunning is afgeleverd geworden voor kantoor-gebouwen, die echter niet opgericht zijn geworden (en dat,) daar het volume reeds vroeger toegelaten werd, er van een aan- of bijbouwing voor de toepassing van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 geen sprake (is en dat) de carwash inderdaad (wordt) opgetrokken langs de bestaande gebouwen van de werkplaats van het autobedrijf, en derhalve geen werkelijke uitbreiding (is) der gebouwen, daar deze reeds, in hun omvang, vergund zijn geworden"; dat in de tweede zaak de tussenkomende partij het verweer van het Vlaamse Gewest bijvalt;

Overwegende dat in de laatste memorie in de tweede zaak het Vlaamse Gewest benadrukt "dat uit het administratief dossier en in het bijzonder uit het strafdossier, opgemaakt ingevolge de klacht van eerste verzoekende partij, blijkt dat de bouwwerken -door de bestreden vergunning geregulariseerd- onder andere het gevolg zijn van de milieuproblemen bij de huidige en vergunde vestiging (en dat) aangezien werd vastgesteld dat de zuivering niet meer aan de normen voldeed, de installatie noodzakelijkerwijze (diende) te worden aangepast aan de huidige wettelijke vereisten";

Overwegende dat artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het ten tijde van de bestreden vergunningen van toepassing was, bepaalt wat volgt :

"Artikel 45, § 2, van deze wet wordt aangevuld met de volgende leden :

Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag strekt tot ver- of herbouwing of uitbreiding van bestaande vergunde gebouwen op dezelfde plaats, of tot het herbouwen of uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen binnen de onmiddellijke omgeving ervan, dit alles op voorwaarde dat de goede

ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zoals moet blijken uit de motivering van het desbetreffend advies. Voor de toepassing van deze bepaling dient onder onmiddellijke omgeving te worden verstaan de ruimte die onmiddellijk aansluit bij het bedoelde gebouw terwijl de afstand tussen het nieuwe gebouw en het bestaande gebouw maximaal dertig meter mag bedragen.

Het herbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen kan wat woningen betreft maximaal leiden tot een bouwvolume van 800 m³ met een grondoppervlakte van 200 m².

Voor bedrijfsgebouwen kan een afwijkend advies worden verleend op voorwaarde dat :

- ofwel de bedrijfsgebouwen op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet een bestemming hebben die afwijkt van de bestemming bepaald in het ontwerp-gewestplan of gewestplan;

De ver- of herbouwing of uitbreiding van bedrijfsgebouwen mag maximaal leiden tot een volume-vermeerdering van 100 ten honderd van het bestaande volume.

Voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de agrarische gebieden dient het advies gevraagd van de Minister van landbouw. Bij ontstentenis van dit advies binnen de dertig dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn (...);

Overwegende dat de uitleg die het Vlaamse Gewest en de tussenkomende partij verschaffen over het toepasselijk zijn van artikel 79 niet overtuigt; dat uit het administratief dossier van de eerste zaak blijkt dat de gemachtigde ambtenaar het dossier van de aanvraag aan de gemeente heeft teruggestuurd omdat het niet voldeed aan de vormvereisten opgelegd door artikel 79; dat voorts het besluit van het college van burgemeester en schepenen over de ingediende bezwaren uitdrukkelijk verwijst naar de bedoelde bepaling; dat het feit dat de carwash wordt opgericht op een plaats of "binnen het volume" van vergunde, doch niet opgerichte kantoorgebouwen, niet ontslaat van de vergunningplicht en zeker artikel 79 niet buiten werking stelt; dat voorts redenen van milieu- en waterzuivering evenmin ontslaan van de vergunningplicht voor aanpassingswerken en zeker niet artikel 79 buiten werking kunnen stellen;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat de voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw van de tussenkomende partij geplande bouwwerken enkel vergund konden worden op grond van en overeenkomstig het door het decreet van 28 juni 1984 aan de stedenbouwwet van 29 maart 1962 toegevoegde artikel 79, omdat de bestemming ervan onmiskenbaar afwijkt van de bestemmingen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied die het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde onderscheidenlijk aan de betrokken gronden heeft gegeven; dat met toepassing van genoemd artikel 79 van de stedenbouwwet de gemachtigde ambtenaar in zijn door hetzelfde wetsartikel vereiste advies de redenen moet aangeven waarom hij van oordeel is dat de te vergunnen bouwwerken, hoewel zij onverenigbaar zijn met de bestemming van het gewestplan, de goede ruimtelijke ordening toch niet schaden; dat hij met andere woorden te dezen in zijn adviezen de concrete elementen moest aangeven waarop hij steunde om tot de conclusie te komen dat het optrekken, op gronden die deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied zijn opgenomen, van gebouwen voor de uitbreiding van de installaties van het bedrijf van de tussenkomende partij, met name een internationaal transportbedrijf met eigen herstelwerkplaats dat overeenkomstig artikel 7,2.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 in een industriegebied thuishoort, de realisatie voor het overige van de bestemming die het gewestplan aan het betrokken gebied gegeven heeft, niet in het gedrang brengt en derhalve de ruimtelijke ordening zoals in het gewestplan nader is aangegeven en vastgesteld, niet schaadt;

Overwegende dat de respectievelijke adviezen van de gemachtigde ambtenaar zich beperken tot de woorden "gunstig"; dat daarmee uiteraard niet voldaan is

aan de bedoelde wettelijk opgelegde motiveringsvereiste;
dat het eerste onderdeel van het middel gegrond is;

De zaak A. 73.891.

Overwegende dat verzoeker laat gelden dat hij "slechts kennis (kreeg) van het bestaan van de bestreden beslissing in het kader van de annulatieprocedure betreffende de milieuvergunning d.d. 7 maart 1996 die voor de uitbating van het tankstation werd verleend (procedure die bij uw Raad bekend is onder het nummer G/A 68.995/VII-14.161), meer bepaald (...) met de ontvangst van memorie tot tussenkomst van de n.v. TERCOMIX (op) 6 februari 1997"; dat verzoeker daaraan toevoegt dat hem de inzage ten gemeentenhuiuze "evenwel zonder meer (werd) geweigerd" tot 7 maart 1997, zodat het annulatieberoep van 4 april 1997 niet laat-tijdig is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij betwist dat verzoeker het beroep tijdig heeft ingediend; dat zij in dat verband laat gelden wat volgt :

"Reeds bij schrijven d.d. 30 december 1996 werd door de Gemeente Zele aan de N.V. TERCOMIX (stuk 6) de mededeling overeenkomstig art. 54, par. 4 Stedenbouwwet toegestuurd, met verzoek deze op het bouwterrein uit te hangen.

(...)

Reeds ter gelegenheid van de beroepsprocedure die leidde tot de milieuvergunningsbeslissing van 7 maart 1996 waarbij de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Tewerkstelling aan TERCOMIX de exploitatievergunning voor het kwestieuze benzinestation verleende (stuk 9), was verzoeker ingelicht over een hangende en nakende regularisatiebeslissing met betrekking tot de voor dit benzinestation nodige bouwwerken.

(...)

Nu verzoeker, zoals blijkt uit de uiteenzetting van de feiten in het verzoekschrift (pag. 3 verzoekschrift), reeds vanaf 1987 elk mogelijke vergunning met betrekking tot perceel 1089b, 1089r en 1090a met annulatie- en schorsingsprocedures bekampt, is

het des te onaannemelijker dat verzoeker niet eerder kennis heeft genomen van de bouwvergunning.

Minstens diende verzoeker als diligent burger, sinds hij op 22 december 1995 -minstens op 20 maart 1996- kennis had van het bestaan van een bouwaanvraag, kunnen vermoeden dat binnen korte termijn een beslissing dienaangaande ging genomen worden.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu blijkt dat verzoeker, mocht zijn stelling aannemelijk zijn (quod non), in de periode van 22 december 1995 tot 6 februari 1997, nooit naar een beslissing aangaande de regularisatievergunning heeft geïnformeerd, hoewel de wet hem daartoe de mogelijkheden biedt en hij op de hoogte was van de aanvraag";

Overwegende dat in de laatste memorie de tussenkomen de partij die stelling bijvalt;

Overwegende dat verzoeker repliceert dat de aanplakking op het terrein van het bericht van toekenning van de bouwvergunning, als bedoeld in artikel 54, § 4, van de stedenbouwwet nooit plaatsgreep en dat "de omstandigheid dat verzoeker in het kader van de milieuvergunningsprocedure (...) op de hoogte was gebracht van het bestaan van een bouwvergunningsaanvraag op zich niets (bewijst) en zeker niet dat hij veel vroeger dan op 7 februari 1997 op de hoogte was of moest geweest zijn van het bestaan van de bouwvergunning, (zodat) geheel ten onrechte eerste verwerende partij het dan ook (laat) voorkomen als zou verzoeker "als diligent burger", nu hij sinds 22 december 1995, minstens sinds 20 maart 1996, kennis zou hebben gehad van het bestaan van een bouwaanvraag, vermoed moest hebben dat "binnen korte termijn" een beslissing dienaangaande ging genomen worden (en) overigens is op te merken dat die beslissing uiteindelijk slechts op 21 december 1996, dus niet eens binnen korte termijn, werd genomen"; dat verzoeker daaraan toevoegt wat volgt :

"De kwade trouw van eerste verwerende partij geldt des te meer, nu aan verzoeker zelf eerst de inzage van de verleende bouwvergunning werd geweigerd. Pas na heel wat aandringen bij het gemeentebestuur kon

een der raadslieden van verzoeker tenslotte op 7 maart 1997 inzage bekomen van het bouwvergunningsdossier. Daartoe was het zelfs noodzakelijk om de burgemeester van het gemeentebestuur, tijdens diens spreekuren, te wijzen op het wettelijke inzagerecht ! In die omstandigheden is het niet verwonderlijk dat verzoeker ten vroegste vanaf 7 februari 1997 kennis had van het bestaan van de bestreden bouwvergunning.

(...)

Hoe dan ook is op te merken dat het annulatieberoep reeds op 4 april 1997 werd ingediend. Ook indien rekening zou moeten worden gehouden met het tijdstip van kennisname van het bestaan van de vergunning (7 februari 1997), quod certe non, dan nog blijkt dat het annulatieberoep tijdig is ingesteld.

(...)" ;

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 uit niets blijkt of en, zo ja, wanneer en waar de verleende vergunning ter plaatse zou zijn aangeplakt; dat voorts de kennis van de aanvraag niet determinerend is, zeker wanneer, zoals terzake, de werken reeds zijn uitgevoerd; dat in dat geval niets een zorgvuldig handelende vergunningverlennende overheid belet om buiten elke wettekst om de buren ervan in kennis te stellen dat de omstreden aanvraag werd ingewilligd; dat de eerste verwerende partij de beschuldiging dat zij de inzage van de vergunning tot 7 maart 1997 heeft geweigerd, niet ontkracht, ook niet in de laatste memorie; dat het beroep van 4 april 1997 ter rechter tijd is ingesteld; dat de exceptie niet gegrond is;

Overwegende dat het eerste middel luidt als volgt :

"SCHENDING van de artikelen 2 en 45 van de Stedenbouwwet, het koninklijk besluit d.d. 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan 'Dendermonde', 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, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het beginsel volgens welk elke administratieve beslissing op juiste en deugdelijke motieven moet zijn gesteund, en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel;

DOORDAT de bestreden beslissing de bouwvergunning verleent 'strekkende tot de regularisatie van een benzinestation';

De bestreden beslissing daartoe slechts verwijst naar het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar; dit advies overweegt, na er eerst op gewezen te hebben dat 'het perceel volgens het gewestplan Dendermonde K.B. d.d. 7.11.1978 gelegen is in een woongebied met landelijk karakter tot een diepte van 50 m gemeten vanaf de rooilijn daarna agrarisch gebied waarvoor

art. 6.1.2.2 en 11.4.1 van het K.B. d.d. 28.12.1978 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen van toepassing zijn', dat 'het benzinestation met aanhorigheden volledig gesitueerd is binnen het woongebied met landelijk karakter'; 'vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ruimtelijke aspecten gesteld kan worden dat de inrichting verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften', 'dat binnen een dergelijk gebied bedrijven toegelaten zijn welke complementair zijn aan de woonfunctie van het gebied'; 'in de onmiddellijke omgeving nog een benzinestation aanwezig is'; het gedeelte van het perceel gesitueerd binnen het woongebied met landelijk karakter voldoende is in oppervlakte om een benzinestation uit te baten' en, tenslotte 'dat de inrichting gelegen is langs een tamelijk drukke weg, zodat de verkeersintensiteit als gevolg van de exploitatie van de inrichting verwaarloosbaar is ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie';

TERWIJL, eerste onderdeel, overeenkomstig de formele motiveringswet en het motiveringsbeginsel, elke administratieve beslissing geschraagd moet worden door rechtens en feitelijk aanvaardbare motieven; overeenkomstig voornoemde motiveringswet deze motivering uitdrukkelijk en afdoende moet blijken uit de administratieve akte zelf;

artikel 45, § 4, van de Stedenbouwwet weliswaar voorschrijft dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen; deze verplichting het bestuur evenwel niet ontslaat van de verplichting zich een eigen oordeel te vormen over de bouwvergunningsaanvraag;

ZODAT de vergunningverlenende overheid, door slechts naar het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar te verwijzen zonder zich zelf enig oordeel te hebben gevormd over de bouwvergunningsaanvraag, de in het onderdeel aangehaalde middelen heeft geschonden;

TERWIJL, tweede onderdeel, overeenkomstig artikel 2 van de Stedenbouwwet, de overheidsinstantie die over de toekenning van bouwvergunningen beslist, de verordenende kracht van de gewestplannen dient te eerbiedigen;

Overeenkomstig de artikelen 5.1. en 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, bedrijven in woongebieden (met landelijk karakter) enkel kunnen worden toegelaten wanneer het gaat om een 'kleinbedrijf', wanneer het bedrijf door de 'taken' die het uitvoert, terwille van de goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden en derhalve met dat woongebied onbestaanbaar is, en wanneer het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; bij de beoordeling van de redenen van onbestaanbaarheid rekening moet worden gehouden met de aard en omvang

van het bedrijf; bij de beoordeling van de redenen van onverenigbaarheid uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten;

Het tankstation, als deel van het internationaal transportbedrijf, waarvoor de bestreden bouwvergunning wordt verleend, overeenkomstig het bij koninklijk besluit d.d. 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan 'Dendermonde' vastgestelde gewestplan gelegen is in een woonzone met een landelijk karakter;

EN TERWIJL, overeenkomstig de formele motiveringswet en het motiveringsbeginsel, elke administratieve beslissing geschraagd moet worden door rechtens en feitelijk aanvaardbare motieven; overeenkomstig voornoemde motiveringswet deze motivering uitdrukkelijk en afdoende moet blijken uit de administratieve akte zelf;

noch uit de bestreden beslissing zelf, noch uit de voorhanden zijnde stukken van het dossier, afdoende blijkt dat het in casu gaat om een 'kleinbedrijf', noch dat de omvang en aard van het tankstation, hetzij als onderdeel van een internationaal transportbedrijf, hetzij op zichzelf genomen, met de bestemming van woongebied met landelijk karakter bestaanbaar, laat staan verenigbaar, is;

ZODAT de bestreden beslissing, die niet afdoende doet blijken dat aan de voorwaarden van de artikelen 5 en 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 is voldaan om als bedrijf in een woongebied met landelijk karakter te worden toegelaten, genomen is met schending van de in het onderdeel aangehaalde bepalingen en beginselen";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het feit dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt uit het verlenen van de vergunning op zich, dat verzoeker de argumenten van het college kende, dat uit het besluit de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving blijken, dat met name "in de onmiddellijke omgeving nog een benzinestation aanwezig (is), de inrichting gelegen (is) langs een tamelijk drukke weg, zodat de verkeersintensiteit als gevolg van de exploitatie van de inrichting verwaarloosbaar is ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie, de gebouwen achteraan het perceel voormalige

gebouwen van de Automobielininspectie (zijn), hetgeen wijst op een 'verleden van bedrijvigheid' in de buurt, het woongebied ter plaatse nooit een residentiële functie (heeft) gehad, bovendien de vergunde inrichting tot de normale uitrusting van een woongebied (behoort)";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt, daarin bijgevalen door de tussenkomende partij, dat "bij het afleveren van de vergunning van 21 december 1996 het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zele zich niet louter (beperkt) tot de weergave van het gunstig advies van de Gemachtigde Ambtenaar, doch dit advies ten volle bij(treedt) en het hierdoor meteen tot het hare (maakt) (, dat) dit eveneens (blijkt) uit het bouwdoossier zelf en in het bijzonder uit het gunstig preadvies van het College van Burgemeester en Schepenen, gevoegd bij de overmaking van de bouwaanvraag aan de Gemachtigde Ambtenaar"; dat de tweede verwerende partij daaraan toevoegt :

"In tegenstelling met hetgeen verzoekende partij met betrekking tot dit onderdeel aanhaalt, heeft het voorwerp van de regularisatie-aanvraag enkel het benzinestation met aanhorigheden tot voorwerp.

De aanhorigheden hebben duidelijk betrekking op alle aspecten van het benzinestation en niet alleen de pompen en de luifel zelf, doch eveneens het reclamepaneel en het bureel pompbediende.

De vermelding 'aanhorigheden' heeft zeker niets te maken met het achterliggende (op andere perceelnrs.) gebouw(en). Het benzinestation heeft immers niets te maken met het 'bestaande internationaal transportbedrijf', verder op hetzelfde en aanliggende terrein gelegen.

Wellicht in het besef dat een benzinestation op zich niet verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter, tracht verzoekende partij de binding te maken met de achterliggende activiteiten en gebouwen.

Geen enkel objectief gegeven toont aan dat deze activiteiten als één geheel dienen beschouwd en beoordeeld te worden. Een verkoop van benzineproducten heeft geen uitstaans met een internationaal transportbedrijf";

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen :

"Art. 2. De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art. 3. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Zij moet afdoende zijn";

Overwegende dat uit de bepaling van artikel 3 volgt dat bij het onderzoek van het middel dat is afgeleid uit de schending van deze bepaling enkel rekening kan worden gehouden met de juridische en feitelijke overwegingen die in het bestreden besluit zelf zijn opgenomen; dat bijgevolg in dit arrest niet wordt geantwoord op de argumenten van de verwerende partijen en de tussenkomen de partij welke geen betrekking hebben op de redengeving opgenomen in de bestreden beslissing;

Overwegende dat de bestreden beslissing verwijst naar de aanvraag, naar de stedenbouwwet, en naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouw-aanvragen; dat zij vervolgens vaststelt dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en dat het niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling; dat voorts wordt verwezen naar "de algemene bouwverordeningen"; dat de bestreden beslissing tenslotte het hierboven reeds weergegeven gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt;

Overwegende dat artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, bepaalt dat zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, de vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de door de minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, "de gemachtigde ambtenaar" genoemd, dat de vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen, dat de gemachtigde ambtenaar nagaat of zijn advies in acht genomen werd en, zo niet, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen schorst;

Overwegende dat de bij de genoemde wetsbepaling aan het college van burgemeester en schepenen opgelegde verplichting het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar over te nemen in de beslissing waarbij het over de bouwaanvraag beslist, ertoe strekt het toezicht van de gemachtigde ambtenaar op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen mogelijk te maken; dat de gemachtigde ambtenaar immers op zicht van de vergunning moet kunnen nagaan of deze overeenstemt met het gegeven advies en,

zo niet, of er grond is de vergunning te schorsen; dat evenwel het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college niet ervan ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- is tegemoet gekomen; dat het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen; dat, in het geval dat het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen dit in zijn beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt; dat dit terzake niet het geval is;

Overwegende dat het voorts zeer de vraag is of het in de bestreden bouwvergunning overgenomen gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar in rechte kan volstaan, ermee rekening gehouden dat het bouwwerk wordt ingeplant in het woongebied met landelijk karakter van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde en krachtens artikel 6, 1.2.2, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, woongebieden met landelijk karakter zijn "bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven" en artikel 5, 1.0, van hetzelfde besluit 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";

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 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 terzake in het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt onderzocht of de inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, zonder meer ervan uitgaande dat zij bestaanbaar is met het woongebied met landelijk karakter; dat het advies de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming van het gebied in geen dele verantwoordt; dat het de aangehaalde bepalingen schendt; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 45.342, A. 47.782 en A. 73.891 worden gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 30 september 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de b.v.b.a. Jozef SERVAES de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een carwash te Zele, Huivelde 50, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1089 b en 1089 r en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar,
2. het besluit van 1 juni 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de b.v.b.a. Jozef SERVAES de regularisatievergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een afsluiting, zuiveringsinstallatie, deuropeningen, bedieningshok + hondenrennen te Zele, Huivelde 50, op percelen kadastraal bekend Sectie B, nrs. 1089 b, 1089 r en 1090 a en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar,

3. het besluit van 21 december 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele waarbij aan de n.v. TERCOMIX de regularisatievergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een benzinestation te Zele, Huivelde 50, op het perceel kadastraal bekend Sectie B, 1089 r en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 11 december 1996 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 3.

De kosten van de beroepen, bepaald op negenendertigduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten in de zaken A. 45.342 en A. 47.782, bepaald op zesduizend frank, komen ten laste van de failliete boedel van de b.v.b.a. Jozef SERVAES.

De kosten van de tussenkomst in de zaak A. 73.891, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de n.v. TERCOMIX.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op zesentwintig april tweeduizend, door
de Xe kamer, die was samengesteld uit :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.