

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 89.637 van 18 september 2000
in de zaak A. 89.006/X-9326.**

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.

tussenkommende 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 17 januari 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 oktober 1999 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 te Jabbeke, Gistelsteenweg 35, kadastraal bekend sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2 en s2;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 5 april 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 mei 2000;

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 N. DECLERCQ die, loco
Advocaat C. BUELENS verschijnt voor de eerste verwerende
partij, van Advocaat M. BRUGGEMAN die, loco Advocaat
B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij,
en van Advocaat H. WEYTS, die verschijnt voor de tussen-
komende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en 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 8 februari 2000 heeft gevraagd om in
het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat
er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester
en schepenen bij besluit van 20 augustus 1998 aan Guido
PHILIPS de bouwvergunning heeft 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 en s2; dat de Raad van State ten verzoeken van Nicole DAELEMANS bij arrest nr. 82.013 van 9 augustus 1999 de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit heeft bevolen; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 28 oktober 1999 zijn besluit van 20 augustus 1998 heeft ingetrokken, en de gevraagde bouwvergunning opnieuw heeft verleend; dat Nicole DAELEMANS bij afzonderlijk verzoekschrift van 17 januari 2000 de schorsing van de tenuitvoerlegging evenals de nietigverklaring heeft gevorderd van "dit gedeelte van de beslissing van 28.10.1999 van het College van Burgemeester en Schepenen van Jabbeke, waarbij aan de Heer PHILIPS Guido (...) met betrekking tot de percelen gelegen te Jabbeke aan de Gistelsteenweg, nr. 35 (...) vergunning werd verleend tot het uitbreiden van een garage";

Overwegende dat verzoekster stelt dat zij belang heeft bij de vordering aangezien zij huurster is van het dakappartement gelegen aan de Gistelsteenweg 27, bus 2, te Jabbeke, dat onmiddellijk paalt aan het bouwperceel, waarop zij een direct uitzicht heeft en dat zij blootgesteld zal zijn aan de hinder, verbonden aan de met het bestreden collegebesluit verbonden bouwwerken;

Overwegende dat de verwerende partijen opmerken dat verzoekster luidens een vaststelling van de gemeentepolitie van 10 februari 1993 wel op het vermelde adres zou wonen, doch dat de betrokken dakverdieping niet als dusdanig zou zijn vergund, maar slechts als reserveruimte, en bij de diensten van de gemeente Jabbeke geen vergunning houdende een omvorming tot woonruimte of appartement is gekend, zodat verzoekster, mocht zij aldaar wonen, zich beroept op een zelf gecreëerde onwettige toestand;

Overwegende dat de tussenkomen de partij eenzelfde opmerking formuleert, en voorts betoogt dat verzoekster een "ander belang (dient) dan het hare", nu geen overeenkomst wordt voorgelegd waaruit blijkt dat zij het pand huurt, en de eigenlijke betwister van de vergunning de n.v. SCHERRENS-CORTHALS is, waarvan verzoeksters echtgenoot aandeelhouder is en exploitant van de aanpalende gelegenheid "manoir Stuyvenberg", dat verzoekster verder stelt uitzicht te hebben op haar bedrijf, terwijl de toestemming aan de n.v. SCHERRENS-CORTHALS om tot in de perceelsgrens te bouwen uitdrukkelijk bepaalt dat in deze muur geen vensters of andere openingen mogen worden geplaatst, en dat verzoekster als ambtenaar "in werkelijkheid nooit op haar dakappartement kan verblijven tijdens de openingsuren van de zaak";

Overwegende dat uit een "getuigschrift van verblijf", afgeleverd door het gemeentebestuur van Jabbeke, blijkt dat verzoekster woonachtig is aan de Gistelsteenweg 27, bus 2; dat voorts uit de neergelegde stukken blijkt dat verzoekster huurster is van het betrokken appartement; dat zij als huurster van dit appartement, dat paalt aan en blijkens de neergelegde fotoreportage uitzicht heeft op het bouwperceel, doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde schorsing; dat ondanks het uitdrukkelijk verzoek in het auditoraatsverslag over de vordering tot schorsing geen enkel stuk werd neergelegd waaruit blijkt dat het betrokken appartement zonder de vereiste vergunning zou zijn tot stand gebracht; dat de opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens ontstentenis van het vereiste belang niet gegrond is;

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 enig middel de schending aanvoert van de artikelen 2, § 1, 10 en 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen 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", evenals van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, doordat "de bestreden bouwvergunning in se onverenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift 'woongebied' van het gewestplan";

Overwegende dat verzoekster in de toelichting bij het middel betoogt dat het in casu gaat om de uitbreiding van een bestaande garage-carrosseriewerkplaats naar de op de betrokken percelen bestaande parkeer- en stapelplaats voor tweedehandsvoertuigen met een volledig nieuwe bebouwing en meerdere open parkeer-ruimtes, dat het ganse gebied ten bezuiden de Gistelsteenweg Brugge-waarts gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen die samen met de verkaveling de "Grote Thems" een villawijk vormen gelegen tussen enerzijds het geagglomereerd Centrum van Ver-Sint-Andries (Brugge) en het geagglomereerd gedeelte van de dorpskom van Varsenare, en getypeerd door villa's en geconcentreerde eengezinswoningen van het type bungalow of villa met één

verdieping, en dat de omstandigheid dat dit ganse gebied paalt aan de Gistelsteenweg, waar weliswaar nog enkele relieken van bedrijven bestaan daterend uit een tijd waarin minder of geen aandacht werd besteed aan enig ruimtelijk ordenend en milieubeleid, dit karakter zou hebben verloren, dat de huidige uitbreidingsaanvraag meer dan een verdubbeling beoogt van de bestaande garage "en dit met een oppervlakte van minstens 56a 36ca", zodat het bestaande bedrijf van 25a 19ca wordt verdriedvoudigd in bedrijfsoppervlakte tot 70a, dat de huidige aanvraag niet los kan gezien worden van vroeger verleende vergunningen en dient beoordeeld als deel van het groter geheel dat het "garagecomplex Philips" uitmaakt, dat wat de verenigbaarheid met het woongebied betreft het bedrijf Philips geenszins nog als "handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf" in de zin van artikel 5, 1.0., kan worden beschouwd, nu uit de milieuvergunningsaanvraag blijkt dat 15 personen tewerk zullen worden gesteld, er 8 hefbruggen zullen zijn en een schouwput, evenals een carrosserieafdeling met spuitcabine, naast een handel in tweedehandswagens, dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied rekening dient te worden gehouden met het intrinsieke hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, hetgeen in casu duidelijk het geval is, en het bijzonder karakter van het woongebied, met name de direct achterliggende en aanpalende verkaveling de "Grote Thems", de omliggende bebouwing aan dezelfde zijde van de Gistelsteenweg, die dient te worden aanzien als woonpark-villa's binnen groen en bebossing, dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de residentiële groen-verkaveling "Grote Thems" en het kasteeldomein "Het Foreyst", dat een onderdeel vormt van de zuid-Brugse parkengordel, dat het bouwproject dan ook moet worden uitgesloten aangezien het niet gaat om "ambacht en kleinbedrijf", de inrichting onbestaanbaar

is met de bestemming woongebied, en eveneens onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving, dat daarenboven de formele motiveringsplicht vereist dat voldoende tot uiting komt dat aan de voornoemde drie voorwaarden is voldaan, hetgeen in casu niet het geval is, dat de motivering van het bestreden besluit het eerder houdt bij algemeenheden, dat er niet afdoende uit blijkt dat het betrokken bedrijf beantwoordt aan het begrip "klein-bedrijf", dat het tegendeel blijkt uit de gezamenlijke omvang van de gebouwen die 75a bedraagt, hetgeen een vergroting uitmaakt met een factor 3, een tewerkstelling van 15 personen, een omzet van circa 250 miljoen en een verkoopcijfer van om en bij 430 nieuwe wagens en 235 occasiewagens; dat de omstandigheid dat diverse bedrijven gevestigd zijn aan de Gistelsteenweg te Varsenare, en dat deze weg een druk bereden provincieweg is, niets afdoet van de realiteit dat de percelen waar het gewraakte gebouw zou worden opgericht vroeger de bestemming hadden van alleenstaande villa's, en van het karakter van deze ganse residentiële woonzone ten zuiden van de Gistelsteenweg, dat het betrokken bedrijf ook niet bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving wegens het intrinsieke storend karakter ervan, met name lawaai, ontploffingsgevaar, verkeersproblemen, bodem- en luchtverontreiniging, reukhinder, enz., en dat de aanvrager in feite een verzwegen bedoeling heeft, namelijk het inrichten van twee garages, één voor het automerk VW en één voor het automerk Audi;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt, wat de verenigbaarheid met de bestemming woongebied betreft, dat de bestreden beslissing de criteria waarvan het schorsingsarrest stelde dat ze ten onrechte niet bij de beoordeling waren betrokken, thans wel expliciet in de beoordeling zijn opgenomen, namelijk de aard en omvang van het bedrijf, de tewerkstelling, de gezamenlijke omvang van de constructies, waarbij een terreinbezetting van 45% vergelijkbaar is met deze van

andere panden in de omgeving, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige ligging, en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, waarbij de verkaveling de "Grote Thems" niet bereikbaar is via het bedrijf en de vergunde gebouwen 45 m verwijderd zijn van de percelen van deze verkaveling, en wordt gebouwd tegen de wachtgevel van "manoir Stuyvenberg";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt, wat betreft de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, dat het gebied een woonzone betreft gelegen langs de Gistelsteenweg waarlangs allerlei residentiële, handels- en ambachtelijke vestigingen zijn gelegen, dat uit de aanhef van het bestreden besluit blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar uitvoerig de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving hebben onderzocht, inzonderheid in de weerlegging van het bezwaar van de n.v. SCHERRENS-CORTHALS, dat, gelet op de overvloedige wijze waarom verzoekster de materiële motivering van het bestreden besluit betwist, zij niet geschaad lijkt door een eventuele schending van de formele motiveringsverplichting, en het college bovendien in het bestreden besluit wel degelijk zijn eigen beoordelingsmotieven heeft doen kennen;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk tegemoet is gekomen aan het ernstig bevonden middel van het tussenarrest nr. 82.013 van 9 augustus 1999 en aldus bij de beoordeling van de bouwaanvraag expliciet rekening is gehouden met criteria zoals de aard en de omvang van de bedrijvigheid, waarbij collega's VW-dealers eveneens in woongebied zijn gevestigd, het in casu zeker gaat om een kleinbedrijf, en er geen grotere

bedrijvigheid te verwachten valt: een tewerkstelling van 11 werknemers is zekerlijk niet overdreven, wat betreft de gezamenlijke omvang van de constructies dient te worden vastgesteld dat er thans reeds een bezet en vergund terrein voor stalling en opvang van wagens in open lucht bestaat, dat thans omgevormd wordt tot toonzaal en aangelegde en geordende parking, en waarbij de bezetting van het terrein vergelijkbaar is met andere bedrijven in de omgeving, dat verzoekster een karikatuur maakt van de omgeving, nu de realiteit is dat er tal van bedrijven aanwezig zijn langs de Gistelsteenweg en dat de talrijke arresten waarnaar verzoekster verwijst niet te vergelijken zijn met voorliggend geval, nu het in casu gaat om een zeer heterogene omgeving qua aanleg met vermenging van allerlei residentiële, handels- en ambachtelijke vestigingen met o.a. het zeer ruim complex van de n.v. SCHERRENS-CORTHALS;

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 bestuursden 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 bepalingen 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 ontwerp-gewestplannen 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 echte 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 kleinbedrijf 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 intrinsieke 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, ingeval 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 niet wordt betwist dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Brugge-Oostkust is gelegen in woongebied;

Overwegende dat het bestreden besluit omtrent de toelaatbaarheid van de gevraagde uitbreiding van het garagebedrijf is gemotiveerd als volgt :

"De aard en de omvang van de bedrijvigheid.

De aard van de verstrekte dienstverlening is heel duidelijk kleinhandel als dealer van de VW-Audi-groep. (...)

Het garagebedrijf heeft daarbij waarschijnlijk hoofdzakelijk een cliënteel uit de gemeente en uit de directe omgeving van de garage. De activiteiten hebben betrekking op de verkoop en de dienstverlening die daarbij gepaard gaat, carrosserieherstelling, klein en groot onderhoud van personenwagens, administratieve taken zoals boekhouding en facturatie, ..., kortom alle activiteiten eigen aan de uitbating van een garage.

Het gaat hier in essentie om de herschikking van het bedrijf, waarbij een nieuwe toonzaal wordt gebouwd en waarbij diverse parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Het bouwen van een opvang voor nieuwe wagens, die thans in open lucht gebeurt en de bijkomende parkeermogelijkheden op eigen terrein, samen met de herorganisatie van de bestaande bedrijfszetel houden daarbij ook een verantwoorde sanering van de bestaande toestand in. Het bouwproject is in wezen de aanpassing aan de gewijzigde opvattingen en noden van dit soort kleinbedrijf (garage, werkplaats en showroom).

Het te vergunnen project is voornamelijk gericht op de verbetering en herinrichting van bestaande activiteiten. In zijn totaliteit valt geen grotere omvang van bedrijvigheid te verwachten dan deze die thans gekend is.

De aard en de omvang van de bedrijvigheid wijken dus niet af van de noemer 'ambacht en kleinbedrijf'. Tot op heden is de activiteit steeds bestaanbaar en verenigbaar gebleken met de gemengde woonomgeving.

Om diezelfde redenen dient de globale herlocalisatie van het bedrijf niet verder in overweging genomen te worden. De aard (garagebedrijf) en de omvang (dealer van een belangrijk automerk) van de activiteit noodzaken dit zeker niet.

Voor dat soort garagebedrijf is de woonzone langs de Gistelsteenweg precies zeer geschikt : er is een directe aansluiting op de Gistelsteenweg zodat er weinig verkeershinder ontstaat en er is een ruime bouwdiepte mogelijk voor de constructies. Binnen de ruimtelijke planning van het Structuurplan Vlaanderen ontbreken zeker ook de mogelijkheden voor een systematische herlocalisatie van dat soort bedrijven.

(...)

De gezamenlijke omvang van de constructies.

De inrichting is gevestigd op een oppervlakte van 7000 m². De oorspronkelijke bedrijfsgebouwen hadden een oppervlakte van ca. 1950 m². De bouwaanvraag betreft een uitbreiding van 1150 m² zodat de totale bebouwde oppervlakte 3100 m² zou bedragen of ongeveer 45%. Met de bijkomende oppervlakte van 1150 m² (showroom van ca. 400 m² - levering nieuwe wagens 550 m² - burelen) blijft het bedrijf zeker verenigbaar met het begrip kleinbedrijf.

Het overige gedeelte van het terrein doet voornamelijk dienst als parkeerplaats voor klanten en personeel. Dit is een belangrijke verbetering t.o.v. de bestaande bedrijfsconfiguratie waarbij geen parkingmogelijkheden bestaan op het terrein.

(...)

- De nieuw te bouwen toonzaal zal aangebouwd worden aan het restaurant 'Manoir Stuyvenberg'. De ontworpen bouwhoogte van 6,5 meter overschrijdt niet de gemiddelde bouwhoogte van een woonhuis en sluit goed aan bij de blinde gevel van de horeca-zaak. Er kan dan ook geen sprake zijn van een objectieve intrinsieke hinderlijkheid. Het ontworpen deelcomplex past stedenbouwkundig goed in de betrokken woonzone langs de Gistelsteenweg.

- Rekening houdend met de rechthoekige grondplanconfiguratie en de schaalgrootte van het bouwterrein, wordt slechts een terreinbezettingsgraad (45%) gerealiseerd die vergelijkbaar is met deze van diverse andere panden in de omgeving. Er kan daardoor geen sprake zijn van een onevenredige storing van het normale evenwicht van nabuurschap.

Bijgevolg is er zeker geen reden om te oordelen dat de omvang van de constructies het begrip kleinbedrijf zou overstijgen.

De stedenbouwkudige ligging - Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het project is gelegen binnen het gewestplan Brugge-Oostkust en een zone met bestemming woongebied.

Bij het beoordelen van de 'bestaanbaarheid' dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van de inrichting, en met de intrinsieke hinder of het storende karakter van de inrichting of het bijzonder karakter van het woongebied.

Een garage waar wagens worden verkocht en waar herstellingen worden gedaan is in wezen niet onverenigbaar met de bestemming woongebied, daar waar een dergelijke inrichting zich in hoofdzaak richt tot publiek uit de nabije omgeving. Er zijn vele andere voorbeelden van garages als kleinbedrijf in woongebied. Een garage kan perfect zonder veel hinder functioneren in een woonbuurt.

Dit geldt in het bijzonder voor de woonzones over het ganse tracé van de Gistelsteenweg te Jabbeke waar in totaal een 15-tal autobedrijven (garages - bandencentrales - tankstations ...) gevestigd zijn.

Een verkoopruimte, zoals in casu, veroorzaakt overigens op zich geen enkele noemenswaardige hinder door de activiteit die er plaatsvindt. Hetzelfde geldt voor de stockageruimte.

In het verleden werd enkel één klacht geuit voor het langdurig en talrijk parkeren in de Gistelsteenweg in de buurt van de garage. Deze klacht zit vervat in de bezwaarschriften nv Scherrens-Corthals; Luyckx-Verhaege-Zwartjes-Vandenbulcke en Demeulenaere. Het bouwplan poogt juist tegemoet te komen aan de klacht door het voorzien van bijkomende parkeerfaciliteiten.

Het woongebied van de Gistelsteenweg is op die plaats langs beide zijden van de weg zeer heterogeen met vermenging van allerlei bedrijven. Zo zijn er o.a. in de directe omgeving (oppervlaktegegevens zijn benaderend) :

- het hotel annex feestzaal 'Manoir Stuyvenberg', dat paalt aan de te vergunnen inrichting. oppervlakte ca. 5640 m² - bebouwd 1570 m² of 28%.
- vrachtwagen- en carrosseriebedrijf Booy op een terreinoppervlakte van 8172 m² - bebouwd 1600 m² of 28%.
- garage Deprez-Claus - oppervlakte van 2949 m² - bebouwd 2400 m² of 80%.
- houthandel Anseeuw - oppervlakte 2726 m² - bebouwd 1700 m² of 62%.
- slachthuis Vandewalle - oppervlakte 1315 m² - bebouwd 610 m² of 46%.

- aanvager garage Philips - oppervlakte 6926 m² - thans bebouwd 1950 m² - aanvraag 1150 m² - totaal 3100 m² of 45% terreinbezetting.

Precies omwille van dit gemengde karakter werd op die plaats van de aanvraag de woonzone met een diepte van 120 m buiten het BPA nr. 1 'Zeeweg' (goedgekeurd op 25.05.1972 - ref D.3206) gehouden. Dit BPA heeft betrekking op de achterliggende residentiële verkaveling 'Grote Thems'.

Het project is dan ook volledig bestaanbaar met het woongebied.";

Overwegende dat luidens de motivering van het bestreden besluit de totale terreinbezetting na de uitbreiding 45% bedraagt, met name een totale terreinoppervlakte van 7000 m², waarvan de oorspronkelijke gebouwen 1950 m² beslaan, en de vergunde uitbreiding 1150 m², te weten een "toonzaal" van ca. 400 m², "levering nieuwe wagens" van ca. 550 m², en burelen, - zijnde in totaal 3100 m², en dat het overige gedeelte van het terrein "voornamelijk dienst (doet) als parkeerplaats voor klanten en personeel"; dat uit voormelde motivering eveneens blijkt dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het betrokken bedrijf met het woongebied wat zijn omvang betreft blijkbaar is uitgegaan van een terreinbezetting van 45%, die aanvaardbaar werd geoordeeld nu zij niet afwijkt van de terreinbezetting van een aantal met name genoemde "in de directe omgeving" gesitueerde bedrijven waarbij ook hun "benaderende" terreinbezetting wordt aangegeven; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat, naast de vermelde "toonzaal", "burelen" en "levering nieuwe wagens", ook de verharding is vergund in asfalt en betonklinkers van een "parking klanten" en aansluitend een "parking personeel en klanten" voor in totaal 80 wagens, met een oppervlakte die op het eerste gezicht de oppervlakte van de nieuw op te richten gebouwen nog overtreft; dat de totale oppervlakte van de nieuwbouw derhalve beduidend meer dan 1150 m² bedraagt; dat de nieuw aan te leggen parking niet bij de berekening van de totale bezettingsgraad van het betrokken perceel blijkt te zijn betrok-

ken, die op het eerste gezicht de maatstaf lijkt te zijn geweest voor de beoordeling van de bestaanbaarheid van het betrokken bedrijf wat zijn omvang betreft met de bestemming woongebied, maar enkel de met gebouwen bebouwde oppervlakten; dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied het betrokken bedrijf aldus niet in zijn geheel lijkt te zijn betrokken; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarde betreft, verzoekster op goede gronden laat gelden dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, gelet op de aard, de omvang en de inplanting van de vergunde bouwwerken, haar als bewoonster van een appartement palend aan het bouwperceel waarop zij een direct uitzicht heeft, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van voornoemde bepaling;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 28 oktober 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Guido PHILIPS de bouwvergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een garage op een perceel gelegen te Jabbeke, Gistelsteenweg 35, kadastraal bekend sectie C, nrs. 660 k3, y2, 661 c2 en s2.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op achttien september tweeduizend,
door :

de H. J. BOVIN, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. G. DE KEYSER, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.