

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 90.367 van 24 oktober 2000
in de zaak A. 92.145/X-9557.**

In zake : 1. Marc GAREY,
2. Luc VAN DOORSLAER,
3. Albert LETEN,
4. Luc BRAECKMAN,
5. Ghislain DIERICK,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat P. VAN EECKHAUT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Recollettenlei 41

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen de partij :

Kamiel VAN LAERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Marc GAREY, Luc VAN DOORSLAER, Albert BRAECKMAN en Ghislain DIERICK op 26 mei 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 30 maart 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Kamiel VAN LAERE de bouwvergunning wordt verleend voor het bouwen van een winkelruimte, het aanleggen van een bijhorende parking en het slopen en aanpassen van een bestaande berging op een perceel gelegen te Wachtebeke, Stationsstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 2077g en k;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 augustus 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 september 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. VROMAN die, loco Advocaat P. VAN EECKHAUT verschijnt voor verzoekers, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat W. DE CUYPER, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend 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 Kamiel VAN LAERE met een verzoekschrift van 21 juni 2000 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat hij de begunstigde is van de bestreden beslissing; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de

onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, met betrekking tot de eerste voorwaarde, dat verzoekers vier middelen aanvoeren, waarvan de eerste drie mekaar overlappen, minstens zeer nauw aansluiten bij mekaar;

Overwegende dat luidens het eerste middel artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is geschonden, evenals de omzendbrief van 8 juli 1997 ter zake en de motiveringsplicht van administratieve rechtshandelingen; dat wordt uiteengezet dat de bestendige deputatie ten onrechte meent dat een zorgvuldige exploitatie van de gevraagde winkelruimte het woonklimaat van de omgeving niet méér in het gedrang zal brengen dan bij een eventuele verkaveling van de betrokken gronden, dat door het inplanten van een grootwarenhuis in een voorheen zeer rustige en rustieke woonomgeving het woonklimaat en de woonfunctie van de buurt ernstig worden verstoord, dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf waardoor het niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële wijk of woonpark), dat de bestreden bouwvergunning, gelet op het intrinsiek hinderlijk en storend karakter van een grootwarenhuis en gelet op de louter residentiële functie van het betrokken woongebied (rustieke omgeving, afwezigheid van andere handelsactiviteit), daar niet mee strookt;

Overwegende dat volgens het tweede middel de bestreden beslissing, doordat zij de bouw van een grootwarenhuis met parking toelaat in een residentiële woonomgeving en aldus de omzendbrief van 8 juli 1997 miskent, het patere legem-beginsel schendt en de door de omzendbrief gewekte verwachtingen;

Overwegende dat in het derde middel wordt betoogd dat de bestreden beslissing, steeds doordat zij de bouw van een grootwarenhuis met parking vergunt in een residentiële woonwijk, het redelijkheidsbeginsel miskent;

Overwegende, met betrekking tot de drie middelen tezamen, dat de bestreden beslissing de toelating geeft tot het bouwen van een winkelruimte met bijhorende parking in woongebied; dat artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ter zake voorschrijft :

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

Overwegende dat, zoals in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen wordt toegelicht, uit de bepaling dat de vergunde inrichting slechts in een woongebied kan worden toegelaten wanneer zij niet met het oog op een goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, volgt dat de inrichting met de bestemming woonge-

bied bestaanbaar dient te zijn; dat bij de beoordeling van die bestaanbaarheid rekening moet worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor het wegens zijn intrinsiek hinderlijk of storend karakter of wegens het bijzonder karakter van het woongebied niet in dat woongebied kan worden ingeplant; dat, voorts, de motieven die, aan de hand van precieze gegevens, de verzoenbaarheid met de bestemming woongebied aantonen, in de vergunning zelf moeten worden vermeld; dat dit des te meer het geval is wanneer zoals te dezen die bestaanbaarheid in de bezwaren die naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn ingediend, betwist wordt; dat als bezwaar onder meer werd aangevoerd dat de bouwvergunning "het eigen karakter van het woongebied totaal (zal) verstoren";

Overwegende dat, enerzijds, de aangevochten beslissing met betrekking tot de bouwplaats en de omgeving ervan vermeldt :

"dat de bouwplaats gelegen is aan de westzijde van de Stationsstraat en slechts over ca. 15m aan deze weg paalt;

dat de Stationsstraat een volledig uitgeruste weg is met een bitumineuze rijweg van ruim 7 m breedte en dat alle noodzakelijke nutsvoorzieningen voorhanden zijn;

dat de Stationsstraat gekenmerkt wordt door een rijbebouwing, grotendeels van het gesloten en half-open type met ook enkele vrijstaande gebouwen en dat er zowel residentiële woningen als winkels en banken, een landbouwbedrijf en zelfs enkele openbare bedrijven voorkomen;

dat de bouwplaats vanaf de straat over een diepte van ca. 25 m een breedte heeft van 15 à 25 m en daarachter vanaf 25 à 110 m diepte verbreedt tot ca. 40 à 60 m;

dat de huidige voorgrond tot over ca. 40 m diepte een oude loods omvat met daarnaast en daarachter een tuin met sparrenbosje en een onverharde parking en dat daarachter een oefenvoetbalveld ligt;

dat de bouwplaats aan noordzijde paalt aan de spoorlijn van Zelzate naar Moerbeke;

dat aan de westzijde een volwaardig voetbalveld ligt, blijkbaar ook eigendom van de aanvrager;

dat aan de noordzijde een ca. 6 m brede uitweg of toegangsweg naar het volwaardige voetbalveld voor-

komt, met daarachter de achtertuinen van woningen die uitgeven op de Melkerijstraat;

dat langsheen de Melkerijstraat overwegend residentiële bewoning voorkomt, meestal van het open type;

dat deze achtertuinen grotendeels door ruim 2 m hoge hagen zijn afgeschermd van de uitweg;

dat aan de oostzijde, naast de smalle toegangstrook, een herberg is gevestigd, eigendom van de aanvrager";

Overwegende dat het voorgaande ervan doet blijken dat in de nota van de verwerende partij op het eerste gezicht terecht wordt gesteld dat in het bestreden besluit "de omgeving van de bouwplaats duidelijk (werd) geschetst (de Stationsstraat met haar diverse activiteiten, de bouwplaats, de spoorlijn, het voetbalveld, de toegangsweg naar het voetbalveld, de Melkerijstraat, de herberg naast de toegangsweg, ...)" en dat de beschrijving uitwijst dat er "geen sprake (is) van een woongebied met een bijzonder karakter";

Overwegende dat, anderzijds, de aangevochten beslissing met betrekking tot het vergunde project aanhaalt dat het, in tegenstelling tot een eerdere bouwvergunning van 4 juni 1998 voor hetzelfde perceel :

"(...) een winkelruimte voorziet van slechts ca. 608 m² oppervlakte, met 73 parkeerplaatsen en met een ca. 9 m brede uitweg naar de Stationsstraat;

dat de winkel zelf wordt ingeplant aan de westzijde, op ca. 75 m van de Stationsstraat;

dat het gebouw grotendeels een hoogte zou hebben van 4,5 m en voor een kleiner deel een hoogte zou hebben van 5,5 m;

dat de gevels grotendeels zouden gebouwd worden met silexpanelen en roodbruine gevelsteen (aan de voorzijde) en dat het dak grotendeels plat zou zijn;

dat het grootste deel van het centrum van het terrein zou verhard worden met bitumineuze materialen, als parking en toegangswegen;

dat een verlaagde laadkade wordt voorzien aan de zuidzijde van de winkel, tussen de winkel en de spoorlijn;

dat een studie van de afwatering van het terrein en de aanleg van het rioolstelsel van de parking en de invloed van de lozing op de straatriool ontbreken;

dat deze winkel in functie zou staan van de Aldi-keten;

dat aan de noord- en westzijde van de winkel en het grootste deel van de parking een groenstrook wordt voorzien van minstens 6 m breedte, waarbij aan de noordzijde de bestaande rij populieren wordt geïntegreerd in de groenstrook en er gedeeltelijk zelfs een berm wordt voorzien;

dat aan de zuidzijde en noordoostelijke kant smallere groenstroken van ca. 1 m breedte zouden aangebracht worden;

dat bij de aanvraag ook een beplantingsplan werd gevoegd";

Overwegende dat die beschrijving niet opvallend lacunair of gebrekkig is;

Overwegende dat in de huidige stand van de procedure niet wordt bijgetreden dat de verwerende partij onredelijk heeft gehandeld door op grond van de hoger weergegeven motieven te concluderen "dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het woongebied" en de betreffende bezwaren van de omwonenden te verwerpen; dat het koninklijk besluit van 8 december 1972 en de omzendbrief van 8 juli 1997 niet geschonden lijken; dat de besproken middelen niet ernstig zijn;

Overwegende dat het vierde middel de motivering van de bestreden beslissing feitelijk verkeerd noemt, want aangetast door "belangrijke onjuiste gegevens i.v.m. de omvang van de voorgenomen werken"; dat verzoekers toelichten dat de afmetingen van het vergunde gebouw niet kloppen met de afmetingen vermeld in de bouwaanvraag, dat een aanzienlijk gedeelte ervan een hoogte van 5,5 m zal hebben, dat er 75 parkeerplaatsen in plaats van 73 zullen zijn en dat de verbouwing van de berging "bij de totale oppervlakte moet gerekend worden van de infrastructuur";

Overwegende dat de werkelijk goedgekeurde afmetingen van de nieuw op te richten winkelruimte geringer zijn dan de afmetingen die in de persoonlijke

kennisgeving van de bouwaanvraag aan de verzoekers werden bekendgemaakt; dat de verzoekers het verschil bij inzage van de plannen zelf hebben opgemerkt en er zelfs een bezwaar aan hebben ontleend; dat het verschil zonder gevolgen lijkt voor de wettigheid van de bouwvergunning; dat de verwerende en de tussenkomenende partij becijferen dat 86,5 % van het winkelgebouw een hoogte van 4,5 m zal hebben en slechts 13,5 % een hoogte van 5,5 m; dat verzoekers dit niet lijken te betwisten; dat het dan ook niet ten onrechte lijkt dat de bestreden beslissing overweegt "dat het gebouw grotendeels een hoogte zou hebben van 4,5 m en voor (een) kleiner deel een hoogte zou hebben van 5,5 m"; dat blijkens een bij de bouwaanvraag gevoegde nota het "aantal voorziene parkings" 73 bedraagt; dat er ook 73 op de goedgekeurde plannen getekend staan; dat bijgevolg de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet verkeerdelijk van een winkelruimte "met 73 parkeerplaatsen" gewaagt; dat, tenslotte, de aangevochten vergunning ook het aanpassen van een reeds bestaande berging toelaat; dat er in de huidige stand van de procedure evenwel geen aanwijzingen voor zijn dat deze berging behoort, zoals verzoekers beweren, "tot dezelfde infrastructuur" als de nieuw te bouwen winkelruimte; dat vooralsnog dan ook niet genoegzaam vaststaat dat de oppervlakte van de berging moet worden gerekend bij de totale oppervlakte van de winkelinfrastructuur;

Overwegende dat het middel integraal niet ernstig is;

Overwegende dat geen ernstige middelen worden aangevoerd; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen; dat in die omstandigheden de vraag naar het belang van verzoekers zonder relevantie is en het verzoek van de tussenkomenende partij tot heropening van de debatten met het oog op de neerlegging van nieuwe stukken ter zake, wordt verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Kamiel VAN LAERE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 vierentwintig oktober tweeduizend,
door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. LUST.