

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.620 van 28 februari 2001
in de zaak A. 89.621/X-9389.**

In zake : 1. Olivier PHILIPSEN,
2. Heidi LEYS,
wonende te 2243 PULLE,
Pastoriestraat 34

tegen :

1. de gemeente ZANDHOVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 123/A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Olivier PHILIPSEN en Heidi LEYS op 17 februari 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 20 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven waarbij aan de Kerkfabriek Sint-Petrus en Paulus de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van een polyvalente zaal" op een perceel gelegen te Zandhoven (Pulle), Dorpsstraat 37, kadastraal bekend Sectie B, nr. 135t;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 oktober 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 oktober 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat R. SCHROEYERS die, loco Advocaat A. DEVROE verschijnt voor verzoekers, van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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 de Kerkfabriek Sint-Petrus en Paulus op 18 maart 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven een bouwaanvraag heeft ingediend voor "het bouwen van een polyvalente zaal" op een perceel gelegen te Zandhoven (Pulle), Dorpsstraat 37, kadastraal bekend Sectie B, nr. 135t, palende aan verzoekers' eigendom; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat tijdens het openbaar onderzoek over de bouwaanvraag onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift

hebben ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 26 juli 1999 het bezwaar heeft beoordeeld en verworpen; dat de gemachtigde ambtenaar op 10 december 1999 een gunstig advies heeft uitgebracht, luidend als volgt :

"Overwegende dat het goed is gelegen in het woon-gebied volgens het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is door de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur;

Overwegende dat er n.a.v. het openbaar onderzoek 6 bezwaarschriften, waarvan 2 collectieve (6+9) zijn ingediend m.b.t. lawaaihinder, vandalisme, milieu-hinder;

Overwegende dat de bezwaren in zitting van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 26/07/99 werden behandeld en gemotiveerd verworpen en dat akkoord wordt gegaan met deze motiveringen;

Gelet op de ligging binnen de dorpskern;

Gelet op de grootte van het perceel;

Overwegende dat de uitbreiding op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant;

Overwegende dat het beeldbepalend gebouw aan de straatzijde bewaard blijft;

Overwegende dat de voorgestelde bestemming in de dorpskern verantwoord is en de mogelijkheid tot het gebruik van openbaar vervoer toelaat.

Overwegende dat de aanvraag om bovenvermelde redenen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

BESCHIKKEND GEDEELTE

gunstig onder volgende voorwaarde :

- het advies van de brandweer stipt na te leven";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 20 december 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat het zijn beslissing heeft gemotiveerd als volgt :

"Gelet op het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, gunstig.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoekende partijen geenszins middels de nodige stukken hun eigendomsrechten op een naburig perceel aantonen zodat prima facie geen voldoende belang in hunnen hoofde aanwezig lijkt te zijn;

Overwegende dat verzoekende partijen in het verzoekschrift tot schorsing uiteenzetten op 21 december 1998 een woning te hebben aangekocht te Zandhoven (Pulle), Pastoriestraat 34, waardoor zij rechtstreekse burens zijn van het betrokken perceel dat onmiddellijk paalt aan hun achtertuin; dat de eerste verwerende partij niet betwist dat verzoekende partijen wonen aan de Pastoriestraat 34; dat er in de huidige stand van het geding geen reden is om aan te nemen dat de verklaring van verzoekende partijen terzake onjuist zou zijn; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen in een zesde middel de schending aanvoeren van de artikelen 1, 2 en 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat verzoekende partijen onder meer betogen

dat, zelfs indien zou worden geoordeeld dat een feestzaal principieel mogelijk zou zijn in een woongebied, dan nog geldt dat luidens voornoemd artikel 5 "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving", dat deze voorwaarde geldt bovenop deze van de principiële verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften bepaald in hetzelfde artikel luidens welke inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf slechts kunnen worden toegestaan "voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd", met andere woorden voor zover ze bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, dat uit het advies van de gemachtigde ambetnaar blijkt dat het voldoen van de bouwaanvraag aan deze voorwaarden niet of nauwelijks werd onderzocht, en nog minder gestaafd met argumenten, en dat voorts in de bouwvergunning elke eigen motivering vanwege het college van burgemeester en schepenen ontbreekt;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de dorpskern van Pulle zoals elke dorpskern een sociale en commerciële functie vervult, dat het voor een volwaardige woonomgeving noodzakelijk is dat in de dorpskernen alle functies aanwezig blijven, hetgeen naast commerciële instellingen (horeca, winkels) ook sociaal-culturele instellingen inhoudt, zoals in casu de nieuwe polyvalente hal die de bestaande parochiezaal komt vervangen, dat in principe de functie van het beoogde gebouw dan ook fundamenteel verenigbaar is met de woonomgeving in een leefbare dorpskern, dat voorts de bezwaren betreffende verwachte hinder in het advies van 26 juli 1999 werden weerlegd, dat nu reeds duidelijk wordt vooropgesteld dat voorwaarden zullen worden opgelegd betreffende gebruik van de zaal en de sluitingsuren, welke concreet zullen worden geregeld in

de exploitatievergunning, maar dat nu reeds duidelijk is dat geen overmatige hinder voor de buurt zal worden veroorzaakt;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat er niet aan kan worden getwijfeld dat de zaal in kwestie, een zaal voor parochiale doeleinden (begrafenisbijeenkomsten, vergaderingen, horeca, toneel, tentoonstellingen, feestjes, e.d.) perfect hoort bij de bestemming woonzone; zij verwijst voorts naar de "uitvoerige toelichting" van het architectenburo Karel RAEYMAEKERS b.v.b.a. van 22 juli 1999;

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 echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in voormeld artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972, 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 intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat het goed is gelegen in het woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is door de reeds aanwezige bebouwing en infrastructuur;

Overwegende dat er n.a.v. het openbaar onderzoek 6 bezwaarschriften, waarvan 2 collectieve (6+9) zijn ingediend m.b.t. lawaaihinder, vandalisme, milieu-hinder;

Overwegende dat de bezwaren in zitting van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 26/07/99 werden behandeld en gemotiveerd verworpen en dat akkoord wordt gegaan met deze motiveringen;

Gelet op de ligging binnen de dorpskern;

Gelet op de grootte van het perceel;

Overwegende dat de uitbreiding op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant;

Overwegende dat het beeldbepalend gebouw aan de straatzijde bewaard blijft;

Overwegende dat de voorgestelde bestemming in de dorpskern verantwoord is en de mogelijkheid tot het gebruik van openbaar vervoer toelaat.

Overwegende dat de aanvraag om bovenvermelde redenen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening";

Overwegende dat voormelde motivering op het eerste gezicht geen elementen bevat met betrekking tot de bestaanbaarheid van de ontworpen "polyvalente zaal" met de bestemming woongebied; dat wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving de motivering is beperkt tot vage argumenten met betrekking tot het ontworpen bouwwerk zelf, met name "de ligging binnen de dorpskern", "de grootte van het perceel", "dat de uitbreiding op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant" en "dat het beeldbepalend gebouw aan de straatzijde bewaard blijft" zonder dat deze aan de hand van de concrete gegevens van de aanvraag worden gestaafd en getoetst aan de onmiddellijke omgeving; dat het bestreden besluit daarenboven geen gegevens bevat met betrekking tot de specifieke kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing; dat het de Raad van State bij gebreke aan concrete en preciese gegevens niet mogelijk is na te gaan of de vergunningverlenende overheid op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de oprichting van de ontworpen "polyvalente zaal" op het betrokken perceel verenigbaar is met de bestemming woongebied zoals vastgesteld in het gewestplan; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen laten gelden dat zij op 21 december 1998 hun woning hebben aangekocht gelegen Pastoriestraat 34, dat zij de rechtstreekse buur zijn van het betrokken perceel, dat onmiddellijk paalt aan

hun achtertuin, dat waar nu in de verte een oud schoolgebouw zichtbaar is en enkele lagere gebouwen, er thans een mastodontisch complex komt dat de open ruimte inneemt, en dat aldus het uitzicht dat zij thans vanuit hun woning en tuin hebben op dit perceel ingrijpend zal worden gewijzigd, dat de feestzaal een grote vloed bezoekers zal aantrekken, bij dag en bij nacht, die zullen parkeren tot tegen hun tuin en dat zij onvermijdelijk lawaaihinder zullen veroorzaken, dat de bezoekers ook gebruik zullen kunnen maken van de servitude die op hun eigendom rust, een pad van enkele meters dat pal naast hun huis en tuin loopt, dat van deze servitudeweg thans slechts sporadisch gebruik wordt gemaakt, hetgeen niet meer het geval zal zijn eenmaal de feestzaal in gebruik zal zijn genomen, dat dit eveneens lawaaihinder zal veroorzaken, en dat het niet evident is dat een dergelijk gebouw, eenmaal opgericht, nog zal worden afgebroken;

Overwegende dat de eerste verwerende partij betoogt dat verzoekers' uiteenzetting niet door concrete gegevens wordt gestaafd, met name wat betreft de juiste ligging van hun eigendom, het zicht dat zij hebben, het gebruik van de servitudeweg, en de lawaaihinder;

Overwegende dat de tweede verwerende partij betoogt dat uit het verzoekschrift tot schorsing blijkt dat "het nog heel wat voeten in de aarde zal hebben vooraleer zelfs maar met de voorgenomen werken een aanvang zal kunnen genomen worden" vermits degene die wil bouwen het eigendomsrecht nog dient te verwerven, zodat er in casu geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkend door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte, en dat zich bovendien de vraag stelt in welke mate er een ernstig nadeel is;

Overwegende dat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het oprichten van een "polyvalente zaal" van 16,50 op 27 m met zadeldak met een nokhoogte van 5,80 m, in te planten achter het bestaande schoolgebouw op een afstand van circa 15 m van de perceelsgrens met verzoekers' eigendom; dat achter het gebouw en tegen de perceelsgrens met verzoekers' eigendom een volledig met asfalt verharde parking is voorzien voor 21 wagens; dat niet wordt betwist dat verzoekers' achtertuin paalt aan het bouwperceel; dat het bestaan van de servitudeweg evenmin wordt betwist; dat in de gegeven omstandigheden de uiteenzetting van verzoekers voldoende concrete gegevens bevat die aanmerkelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 20 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven waarbij aan de Kerkfabriek Sint-Petrus en Paulus de bouwvergunning wordt verleend voor "het bouwen van een polyvalente zaal" op een perceel gelegen te Zandhoven (Pulle), Dorpsstraat 37, kadastraal bekend Sectie B, nr. 135t.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig februari tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.