

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 95.034 van 27 april 2001  
in de zaak A. 99.056/X-9981.**

In zake : Dirk DE NEVE,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat A. DE ROECK,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Antwerpenplein 14

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad  
van Antwerpen.

tussenkomen partij :

Warden VAN PUTTEN,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat I. CUYPERS,  
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
Frankrijklei 146.

-----  
**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Dirk DE NEVE  
op 4 januari 2001 heeft ingediend om de schorsing van de  
tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van  
28 september 2000 van de bestendige deputatie van de  
provincieraad van Antwerpen waarbij aan  
Warden VAN PUTTEN-VERWIJS de stedenbouwkundige  
vergunning wordt verleend "tot gebruikswijziging van  
privé-woonst naar restaurant (gelijkvloers)" van een  
woning gelegen te Kapellen, Kalmthoutsesteenweg 93, op  
een perceel kadastraal bekend sectie I, nrs. 51 p 2 en  
51 v 2;

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 9 maart 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2001;

Gelet op de beschikking van 22 maart 2001 waarbij de beschikking van 9 maart 2001 wordt ingetrokken en de zaak in behandeling wordt genomen op 18 april 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE CLERCQ die, loco Advocaat A. DE ROECK verschijnt voor verzoeker, van Stedenbouwkundige G. DE GRAVE en Bestuurssecretaris H. PETTENS, die verschijnen voor de verwerende partij, en van Advocaat C. SERVAIS die, loco Advocaat I. CUYPERS verschijnt voor de tussenkomende 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 Warden VAN PUTTEN met een verzoekschrift van 1 februari 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Warden VAN PUTTEN-VERWIJS op 4 januari 1999 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een vergunning tot gebruikswijziging van privé-woonst naar restaurant van

de villa gelegen te Kapellen, Kalmthoutsesteenweg 93, op een perceel kadastraal bekend Sectie I, nrs. 51 p 2 en 51 v 2, palende aan verzoekers eigendom; dat de betrokken villa volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen is gelegen in "woonpark"; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat de gemachtigde ambtenaar op 5 juli 1999 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat dit advies wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening is gemotiveerd als volgt :

"- Gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen; overwegende dat de aard en het karakter van de bebouwing in de omgeving van het bouwperceel is samengesteld uit vrijstaande woningbouw; dat het gebied aldus een uitgesproken residentiële karakter heeft;

- Overwegende dat het omvormen van een bestaande villa tot restaurant in bovenstaande zin niet verenigbaar is met de bestemming woonparkgebied volgens het vastgesteld gewestplan;

- Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

- Overwegende dat de weg voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand";

en besluit :

"Het omvormen van de bestaande woning tot restaurant is onverenigbaar met de bestemming woonparkgebied - zijnde een homogeen residentiële gebied met een hoge graad van kwetsbaarheid - volgens het vastgestelde gewestplan.

Een horecazaak is onbestaanbaar met de betrokken omgeving die een homogene residentiële structuur vertoont.";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 12 juli 1999 de gevraagde vergunning heeft geweigerd, en dit besluit heeft gemotiveerd als volgt :

"- overwegende echter dat het omvormen van een bestaande woning tot restaurant onverenigbaar is met de bestemming van een woonparkgebied;

- overwegende dat een horecazaak onverenigbaar is met de betrokken omgeving, die een homogene residentiële structuur vertoont;
- gelet op het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar";

dat de aanvrager op 21 september 1999 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen tegen dit besluit; dat de bestendige deputatie in een brief van 16 mei 2000 de aanvrager heeft verzocht, met het oog op een goedkeuring, een gunstig brandweeradvies en aangepaste plannen in te dienen, dit laatste om volgende redenen :

"Het komt er immers op aan om de voorgebrachte plangegevens door een architect te laten bekrachtigen, terwijl op het vlak van het terras de gegevens door een nieuw ontwerp in overeenstemming dienen te worden gebracht. Ook de verharding van de (nieuwe) parkeerplaatsen vooraan, is aan te vullen. Om het risico te vermijden dat de gemachtigde ambtenaar en/of het college van burgemeester en schepenen, op basis van de schending van hun prerogatieven, hoger beroep zou(den) aantekenen, is het misschien verkiezelijk om de nieuwe plannen aan te wenden als nieuwe bouwaanvraag";

dat de aanvrager in een brief van 11 juli 2000 aan de bestendige deputatie heeft opgemerkt dat het terras een bestaand terras is waaraan niets wordt gewijzigd, en dat de huidige parkings bestaan uit een verharding die wordt vervangen door een weg en parking in betonklinkers; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 28 september 2000 het beroep heeft ingewilligd en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit besluit overweegt wat volgt :

"Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning weigerde op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van het bestuur ruimtelijke ordening en luidend als volgt :

'Onverenigbaarheid met het vastgesteld gewestplan; woonpark is een homogeen residentieel gebied met een hoge graad van kwetsbaarheid. De omgeving vertoont een homogene residentiële structuur, waarmee de horecazaak onbestaanbaar is.';

Overwegende dat het terrein volgens gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van

3 oktober 1979, in woonpark gelegen is; dat in dit gebied de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

Overwegende dat het terrein paalt aan de 6 m brede KWS- verharde gewestweg N 122;

Overwegende dat het terrein bebouwd is met een vrijstaande villa; dat de aanvraag een gebruikswijziging beoogt van het gelijkvloers van privé-woonst naar restaurant, gepaard gaande met een aantal interne verbouwingswerken; dat deze werken hierin bestaan dat, in functie van de nieuwe bestemming, een aantal binnenmuren en -deuren worden verwijderd, evenals nieuwe binnenmuren worden geplaatst; dat dit vergunningsplichtige inrichtingswerken zijn, die niet vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 4/11/97;

Overwegende dat de aanvankelijk voorgebrachte plangegevens onvolledig/onduidelijk waren; dat ons college derhalve op 11/5/00 oordeelde dat de plangegevens door een erkend architect mochten herwerkt worden, en vervolledigd/verduidelijkt; dat, omwille van het feit dat het uiteindelijk een voor het publiek toegankelijke inrichting wordt, eveneens beslist werd dat die herwerkte plangegevens aan het advies van de brandweer zouden onderworpen worden;

Overwegende dat uiteindelijk een plan is ontvangen van 2/8/00, opgemaakt door een architectenbureau uit Merksem; dat vastgesteld is dat de gegevens aangaande het terras en de oprit + parking aangevuld zijn; dat thans duidelijk is dat het terras bestaat is en behouden blijft, en dat de oprit met parking in klinkers zal worden uitgevoerd; dat ook vastgesteld is dat een aantal bijkomende binnendeuren voorzien zijn, terwijl andere verdwenen zijn; dat, in het kader van de noodzakelijke verbetering van de uitbating, een deel van de sanitaire voorzieningen naar de eerste verdieping is verplaatst; dat dit niet als een essentiële wijziging te beschouwen is; dat de brandweer op 11/09/00 voorwaardelijk gunstig advies over deze plangegevens uitbracht;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 1/2/99 de aanvraag gunstig adviseerde mits naleving van de door de administratie wegen en verkeer opgelegde voorwaarden; dat deze administratie op 19/3/99 gunstig advies uitbracht omdat aan alle voorwaarden is voldaan";

Overwegende dat de tussenkomende partij betoogt dat de bestreden vergunning dagtekent van september 2000, terwijl verzoeker in zijn vordering stelt slechts eind november 2000 de werken te hebben

opgemerkt en op 1 december 2000 kennis te hebben gekregen van de bestreden vergunning, en dat zij zich wat de tijdigheid van de vordering betreft gedraagt "naar de wijsheid van de Raad";

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen niet dienen te worden bekendgemaakt, noch betekend aan derden belanghebbenden; dat voor deze laatsten de termijn voor het instellen van een beroep ingaat de dag dat zij kennis hebben of konden hebben van de bestreden vergunning; dat in casu de tussenkomen partij geen bewijskrachtige gegevens bijbrengt waaruit blijkt dat verzoeker meer dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering kennis had of kon hebben van het bestreden besluit; dat de stukken het van het dossier evenmin zodanige gegevens bevatten; 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, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de motiveringsplicht; dat hij in de uiteenzetting van het middel onder meer aanvoert dat de bestendige deputatie dient te motiveren waarom zij, in weerwil van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar waarin wordt gesteld dat het omvormen van een bestaande villa tot restaurant, zoals aangegeven, niet bestaanbaar is met de bestemming woonparkgebied zoals vastgesteld in

het gewestplan, en niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, nu de betrokken omgeving een homogene residentiële structuur vertoont, toch een vergunning aflevert en waarom zij meent dat de aangevraagde vergunning bestaanbaar is met de bestemming woonpark en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, dat de vergunningverlenende overheid zich een oordeel dient te vormen over de goede aanleg van de plaats bij het toekennen van een bouwvergunning, rekening houdend met de planologische bestemming van het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen, en met de verenigbaarheid van het bouwwerk met de onmiddellijke omgeving, wat inhoudt dat de aard der gebouwen in de "onmiddellijke omgeving" van het project dient te worden onderzocht, nadat eerst de bestaanbaarheid ervan met de planologische bestemming werd ontleed, en dat de bestendige deputatie in het bestreden besluit van 28 september 2000 "hierover met geen woord gerept heeft";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat het gunstig advies van de gemeente in het bestreden besluit slechts is weergegeven "ter informatie" en geenszins van doorslaggevende betekenis is geweest bij de besluitvorming, dat horeca als dienstverlening volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 toelaatbaar is in woonpark, en dat voor de controle van de verenigbaarheid van dergelijke inrichting met de bestaande omgeving, de bestendige deputatie zich heeft gesteund op een door haar stedenbouwkundigen uitgevoerd plaatsbezoek, dat deze oordeelden dat "in casu het residentiële woonklimaat slechts minimaal zou worden verstoord", en dat de verenigbaarheid van de inrichting, die overigens kleinschalig is ( $\pm 250 \text{ m}^2$ , exclusief de parking, op een perceelsoppervlakte van circa  $4.400 \text{ m}^2$ ) met de voorschriften van het gewestplan en de omgeving, dan ook werd aangenomen voortgaande op de deskundigen terzake;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat de bestendige deputatie zich in casu heeft gesteund op het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen en op de gunstige resultaten van het plaatsbezoek van de stedenbouwkundige van de eigen dienst; dat uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen blijkt dat woonpark een vorm van woonzone is waarbij het accent ligt op de woonfunctie maar waarin ook plaats is voor functies die complementair zijn of inherent verbonden aan wonen, zodat het bestreden besluit voldoende gemotiveerd is en zonder herhaling van de gekende gegevens, tot de juiste besluitvorming is gekomen;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat bedoelde redengeving des te meer concreet en precies dient te zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar om duidelijk aangegeven redenen een ongunstig advies heeft uitgebracht en het college van burgemeester en schepenen daarenboven deze redenen ook tot de zijne heeft gemaakt om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren;

Overwegende dat de overwegingen van het bestreden besluit niet vermelden om welke redenen de bestendige deputatie, in tegenstelling tot de gemach-

tigde ambtenaar in zijn ongunstig advies en het college van burgemeester en schepenen in zijn motivering, van oordeel is dat de betrokken aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woonpark én de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt; dat de verweerende partij zelf in haar nota stelt dat de verwijzing naar het gunstig pre-advies van het college van burgemeester en schepenen slechts is weergegeven "ter informatie" en geenszins van doorslaggevende betekenis is geweest bij de besluitvorming; dat het de Raad van State niet mogelijk is na te gaan of het besluit van de bestendige deputatie om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen op in rechte en in feite aanvaardbare motieven is gesteund; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker betoogt dat de inrichting van een restaurant dat plaats biedt aan 45 personen in de aanpalende woning met een parking die wordt voorzien op enkele meters van zijn woning zijn leefklimaat ernstig zal aantasten, dat er lawaaihinder zal zijn zowel op weekdays als tijdens de weekends, en dit ook op late en nachtelijke tijdstippen van aankomende en vertrekkende voertuigen, en verstoring van de rust door pratend cliënteel, muziek en verlichting op het perceel, dat er storende geluiden zullen zijn van de zuiveringsinstallaties voor keuken en sanitair, dat het voorziene terras aan de achterzijde van de woning het ongestoord genot van zijn tuin zal aantasten, en dat ingevolge de aanleg van de parking de bestaande groene ruimte wordt aangetast en zijn privacy in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de inrichting van een restaurant in een aanpalende woning die voordien een uitsluitend residentiële functie

had, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat de omstandigheid dat het betrokken perceel is gelegen aan een drukke weg en in de nabijheid van een spoorlijn niet tot gevolg heeft dat de vergunde werken en handelingen geen ernstig nadeel kunnen berokkenen aan een aanpalende buur; dat er daarenboven, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij betoogt, in casu geen milieuvergunning vereist blijkt te zijn, maar enkel een meldingsplicht; dat het nadeel ernstig is en moeilijk te herstellen;

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 Warden VAN PUTTEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

## **Artikel 2.**

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 28 september 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan Warden VAN PUTTEN-VERWIJS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend "tot gebruikswijziging van privé-woonst naar restaurant (gelijkvloers)" van een woning gelegen te Kapellen, Kalmthoutsesteenweg 93, op een perceel kadastraal bekend sectie I, nrs. 51 p 2 en 51 v 2.

## **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 vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig april tweeduizendeen, door :

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

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. BOVIN.**