

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.205 van 22 april 2010
in de zaak A. 137.441/X-11.437.**

In zake: Monique QUINAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Thiel
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpesteenweg 178
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente MERELBEKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. BIEKORF
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juni 2003, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 maart 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke waarbij aan de n.v. De Biekorf de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een handelsconstructie met omliggende parkeergelegenheid aan de Hundelgemsesteenweg 25 te Merelbeke, kadastraal bekend sectie A, nr. 184/z6.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 123.835 van 3 oktober 2003 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 29 januari 2004. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Rita Van Den Eeckhout heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bruno Fonteyn, die loco advocaat Patrick Thiel verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Eva De Witte, die loco advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yves Loix, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Rita Van Den Eeckhout heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 22 november 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. The Selfmade Company bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning in met het oog op het bouwen van een handelsconstructie met omliggende parkeergelegenheid op een perceel gelegen aan de Hundelgemsesteenweg te Merelbeke, kadastraal bekend sectie A, nr. 184/z6.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het is eveneens gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”, meer bepaald in een zone voor alleenstaande achtergebouwen.

Artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bepaalt hierover het volgende:

“Art. 9. Zone voor alleenstaande achtergebouwen:

9.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming: glastuinbouw, niet hinderlijke bedrijven, private autobergplaatsen, werkplaatsen en bergplaatsen en private diensten.

2. Nevenbestemming: toegangen tot achterliggende percelen, autobergplaatsen, stapelruimten, burelen, bufferzones.

De niet bebouwde terreinen worden tuinzone.

De bestemmingen zijn gebonden aan de woning in de aanpalende woonzone.

De bestemmingen mogen voor de omgeving geen abnormale hinder bezorgen i.v.m. water-, bodem-, of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken.

Zijn verboden:

Nieuwe woningen, Horeca (o.a. dancings, disco's) en Bio-industriële bedrijven.

9.2. Percelering:

Volgens plan.

9.3. Inplanting:

Zij- en achtergevels op de perceelsgrenzen mits overeenkomst met de geburen, zoniet op minstens 4 m van de perceelsgrens.

9.4. Volumes:

Bedrijfsgebouwen:

1. Hoogte der gebouwen:

De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 4 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwgrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 10 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen.

Alle peilen worden bepaald t.o.v. de openbare weg waarlangs de toegang gebeurt.

2. Dakvorm:

Plat of hellend met een max. helling van 45°.

Bestaande woningen:

Zie zone voor woningbouw Art. 6, 7 of 8

9.5. Indexen:

Bij nieuwbouw en uitbreiding van bestaande gebouwen zijn volgende indexen geldig:

V/T: max. 0,75

Gr/T: 0,05 (privaat groen onder vorm van bufferzones)

I/T: 3

9.6. Welstand der gebouwen:

Zie Art. 4

9.7. Bouwvrije stroken:

Binnen de zone dienen alle zijdelingse en achterliggende stroken voor 30 % beplant te worden met bosgoed.

Het saldo dient voor toegangswegen, brandweewegen, parkeerplaatsen en gazon.

De brandweewegen zijn van het type grindgazon of betongrassdal.

Het groen dient te worden gerealiseerd binnen het jaar na de aanvang van een deel of het geheel der gebouwen. Het groenplan is een onderdeel van de bouwvergunning. De groenaanleg dient te worden in stand gehouden.

De verplichting tot het houden en het inrichten van een bouwvrije strook binnen de zone vervalt als de zone raakt aan een ontworpen bufferzone en als deze bufferzone gerealiseerd wordt door de aanpalende betrokkenen.

9.8. Bufferzones:

Elk bedrijf zorgt voor de nodige bufferzones, al of niet aangeduid op het plan op zijn eigen terrein.

Indien het bedrijf niet aanleunt aan een bufferzone van het BPA zal ze op eigen terrein een bufferzone inrichten van min. 6 m breedte t.o.v. de achterste perceelsgrens.

Het bedrijf zal ook een minimum van groen voorzien vlg. de groenindex (privaat groen).

9.9. Publiciteit:

Is toegelaten zie Art. 3.A en B".

4. Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat ter plaatse reeds commerciële activiteiten werden ontwikkeld door de n.v. The Selfmade Company. Met de aanvraag beoogt het bedrijf de afbraak van de bestaande bebouwing en de oprichting van een nieuwbouw. Voorts blijkt dat de zaakvoerder van het bedrijf het linksaanpalende perceel in eigendom heeft verworven om er in bijkomende parkeergelegenheid te voorzien. Dit perceel valt deels buiten het bijzonder plan van aanleg en maakt om die reden het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag. De stedenbouwkundige vergunning die ingevolge deze aanvraag werd verleend, werd eveneens aangevochten met een annulatieberoep (A.137.445/X-11.439), waarover vandaag het arrest 203.206 wordt gewezen.

Verder wordt in de beschrijvende nota nog gesteld dat aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is voldaan. Er is in een bufferzone van 6 meter voorzien, het gebouw is op 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant en de hoogte van het gebouw is lager dan de maximaal toegestane 10 meter.

5. Op 24 januari 2003 levert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning af. Ze motiveert haar standpunt als volgt:

“Gunstig. Het ingediende ontwerp is conform de verkavelingvoorschriften en conform de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg”.

6. Op 19 februari 2003 schorst de gemachtigde ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning omdat de hoogte op de toelaatbare bouwgrens 7,95 meter bedraagt in plaats van de maximaal toegestane 4 meter.

7. Op 28 februari 2003 beslist het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning van 24 januari 2003 in te trekken en de aanvraag te weigeren.

8. Op 14 maart 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij een nieuwe aanvraag in voor het bouwen van een handelsconstructie met omliggende parkeergelegenheid.

9. In de beschrijvende nota bij deze aanvraag wordt vermeld dat de rechtsaanpalende buur de plannen voor akkoord heeft ondertekend.

Ook de gedelegeerd bestuurder van de tussenkommende partij, eigenaar van het linksaanpalend perceel verklaart zich akkoord met de bouw tot aan de linkerperceelgrens.

10. Bij het bestreden besluit van 21 maart 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning en motiveert zijn beslissing als volgt:

“Gunstig. Het ingediende ontwerp is conform de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg ‘Stationswijk’. De links- en rechtsaanpalende eigenaars hebben schriftelijk akkoord gegeven met betrekking tot het voorliggend ontwerp”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Exceptie van laattijdigheid

Uiteenzetting van de exceptie

11. De verwerende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift. De verzoekster kon op 2 april 2003 het dossier inkijken, maar had kennelijk reeds vroeger kennis van het dossier. In elk geval werd het verzoekschrift pas op 13 juni 2003 ter griffie neergelegd en is het beroep bijgevolg laattijdig ingesteld.

Beoordeling

12. De verzoekster stelt in een brief, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, dat zij op 2 april 2003 een afschrift van het vergunningsdossier heeft ontvangen. De verwerende partij laat na enig concreet gegeven aan te brengen waaruit blijkt dat de verzoekster reeds vroeger kennis had van de bestreden vergunning.

Uit de gegevens van het dossier blijkt voorts dat de verzoekster de aangetekende brief met het verzoekschrift op 2 juni 2003 aan de postdiensten heeft afgegeven. Het beroep is bijgevolg tijdig ingesteld.

De exceptie is niet gegrond.

B. Exceptie wegens gebrek aan belang

Uiteenzetting van de exceptie

13. De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekster, die nalaat duidelijk de ligging van haar perceel ten opzichte van de terreinen van de tussenkomende partij te specificeren. Het perceel van de verzoekster grenst slechts over een zeer geringe afstand aan het perceel van de tussenkomende partij. Voorts ondervindt de verzoekster nauwelijks hinder van de vergunde constructies.

Beoordeling

14. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel van de verzoekster onmiddellijk grenst aan het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Bovendien blijkt uit het door de verzoekster voorgelegde fotomateriaal dat zij van op haar perceel rechtstreeks uitzicht heeft op de vergunde constructie. In die omstandigheden beschikt de verzoekster over het rechtens vereiste belang.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

15. In een eerste middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending aangevoerd van artikel 14, derde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) door het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”.

De verzoekster stelt dat het bijzonder plan van aanleg afwijkt van het gewestplan, zonder dat aan de voorwaarden van artikel 14, derde lid van het gecoördineerd decreet is voldaan. Artikel 9 van het bijzonder plan van aanleg is in de plaats gekomen van het gewestplanconforme bestemmingsvoorschrift in het vroegere bijzonder plan van aanleg, dat het betrokken perceel bestemde tot strook voor tuinbouw en bloementeelt. Het nieuwe bijzonder plan van aanleg sluit nieuwe woningen uit, hetgeen volgens het oude bijzonder plan van aanleg wel mogelijk was. Het door de gemeenteraad definitief aangenomen nieuwe plan voorzag in verscheidene zones voor alleenstaande achtergebouwen, waarvan talrijke zones van goedkeuring werden uitgesloten door het ministerieel goedkeuringsbesluit van 30 juni 1994. Daaruit blijkt dat er geen sprake was van een duidelijk gelokaliseerde planologische noodzaak om af te wijken van de gewestplanbestemming.

Artikel 9 van het bijzonder plan van aanleg laat toe om een handelsgebouw te vergunnen met een oppervlakte van 1971 m² en een volume van 14867 m³. Dit is in strijd met artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), omdat de betrokken inrichting dermate omvangrijk is dat zij de eigen woonfunctie van de omgeving noodzakelijkerwijze in het gedrang brengt. Het bijzonder plan van aanleg voorziet niet in een maximale oppervlakte voor de gebouwen en wijkt bijgevolg op onwettige wijze af van de gewestplanbestemming.

Beoordeling

16. Overeenkomstig artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsook voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover die taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Artikel 16, derde lid van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat van kracht was op het ogenblik dat het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk” werd goedgekeurd, bepaalt dat een bijzonder plan zich moet richten naar de aanwijzingen en bepalingen van het gewestplan en deze moet aanvullen. Desnoods kan het er van afwijken.

Artikel 16, eerste lid van dezelfde wet bepaalt dat een bijzonder plan van aanleg voor een deel van het gemeentelijk grondgebied de gedetailleerde bestemming moet aangeven van de gebiedsdelen voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik, met inbegrip van de voorschriften over de plaatsing, grootte en welstand van de gebouwen.

17. In tegenstelling tot wat de verzoekster lijkt voor te houden, betekent het loutere feit dat een bijzonder plan van aanleg wordt herzien en dat de nieuwe bestemmingsvoorschriften verschillen van de voorschriften van het vroegere bijzonder plan van aanleg, nog niet dat het herziene bijzonder plan van aanleg in strijd is met de voorschriften van het gewestplan.

Artikel 9 van het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk” bepaalt de toegelaten bestemmingen, met name glastuinbouw, niet hinderlijke bedrijven, private autobergplaatsen, werkplaatsen en bergplaatsen en private diensten (als hoofdbestemming) en toegangen tot achterliggende percelen, autobergplaatsen, stapelruimten, burelen en bufferzones (als nevenbestemming). Als verboden bestemmingen worden aangeduid nieuwe woningen, horeca (o.a. dancings en disco’s) en bio-industriële bedrijven. Deze toegelaten en verboden bestemmingen kunnen worden ingepast in de gewestplanbestemming van woongebied.

Dat nieuwe woningen in de betrokken zone voor alleenstaande achtergebouwen niet mogelijk zijn, volgens de verwerende partij omwille van “geëvolueerde ruimtelijke inzichten” met betrekking tot de “mogelijkheid om op deze locatie in de tweede bouwzone (achtergronden) appartementsgebouwen op te richten, hetgeen thans (...) niet meer zou kunnen worden aanvaard”, wijst op zich niet op een afwijking van de gewestplanbestemming.

Uit de specifieke voorschriften over de percelering, de inplanting, de volumes, de indexen voor de oppervlakte, de welstand van de gebouwen, de bouwvrije stroken, de bufferzones en de publiciteit kan evenmin worden opgemaakt dat een afwijking van de gewestplanbestemming van woongebied zou voorliggen, net zomin als uit het feit dat het bijzonder plan van aanleg geen maximaal volume voorschrijft met betrekking tot de vergunde constructie. Een bijzonder plan van aanleg moet immers niet in die mate gedetailleerd zijn dat de vergunningverlenende

overheid geen enkele beoordelingsruimte meer heeft met betrekking tot vergunningsaanvragen.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

18. In een tweede middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending aangevoerd van artikel 2, § 1, derde lid van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw door het bestemmingsvoorschrift met betrekking tot de zones voor alleenstaande gebouwen in het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”.

De verzoekster argumenteert dat het bestemmingsvoorschrift geen detaillering inhoudt van het bestemmingsvoorschrift woongebied en geen norm oplegt. Het bestemmingsvoorschrift biedt de eigenaars van (glas)tuinbouwbedrijven en diegenen die later hun terreinen verwerven, de waarborg om het bestaande bebouwde volume te behouden en grote bedrijfsgebouwen op te trekken ter vervanging van de bestaande bedrijven. Die eigenaars worden op die manier gevrijwaard van een werkelijke detaillering van het door het gewestplan bepaalde bestemmingsvoorschrift. Het voorschrift mist aldus het algemeen geldend karakter dat kenmerkend is voor verordeningen.

Beoordeling

19. In de mate dat het middel zo moet worden begrepen dat de verzoekster aanvoert dat het betrokken bestemmingsvoorschrift met betrekking tot de zones voor alleenstaande gebouwen geen rechtsregel vormt, blijkt uit de bewoordingen van het betrokken voorschrift duidelijk dat het algemeen geldende regels inhoudt en dat het wel degelijk als een rechtsregel moet worden beschouwd, veeleer dan als enkel tot welbepaalde particulieren gerichte rechten of verplichtingen.

In de mate dat het middel zo moet worden begrepen dat de verzoekster aanvoert dat het betrokken bestemmingsvoorschrift te weinig gedetailleerd is, blijkt uit de bewoordingen van het bestemmingsvoorschrift dat het wel degelijk op voldoende gedetailleerde wijze de bestemming van het woongebied regelt. De specifiek toegelaten en verboden bestemmingen worden opgesomd en er worden specifieke voorschriften over de percelering, de inplanting, de volumes, de

indexen voor de oppervlakte, de welstand van de gebouwen, de bouwvrije stroken, de bufferzones en de publiciteit opgenomen. Het verbod op de bouw van nieuwe woningen neemt niet weg dat deze voorschriften een veel grotere mate van detail vertonen dan het bestemmingsvoorschrift in het gewestplan.

Het tweede middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

20. In een derde middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de onwettigheid aangevoerd van het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”, “op grond van tegenstrijdige motieven, minstens onbegrijpelijke motieven”.

De verzoekster stelt dat het ministerieel besluit van 30 juni 1994 de goedkeuring onthoudt voor het gedeelte van het bestemmingsplan begrensd door de Florastraat, de Hundelgemsesteenweg en de Van Goethemstraat, omdat geen aanvaardbare oplossing wordt gegeven voor de ontsluiting van de parking en omdat de zonering niet is aangepast aan de bestaande toestand. Deze redengeving verantwoordt evenwel niet waarom het bestaande handelsgebouw niet eveneens is uitgesloten, temeer daar de gemeenteraad de verdubbeling van de oppervlakte van het gebouw, alsook de aanleg van een parkeerterrein mogelijk heeft gemaakt. Ook hier is sprake van een onaangepastheid aan de bestaande toestand.

Beoordeling

21. Uit artikel 23 van de wet van 29 maart 1962, dat van toepassing was toen de laatste wijziging van het bijzonder plan van aanleg werd goedgekeurd, volgt dat het goedkeuringsbesluit enkel moet motiveren waarom aan een plan de goedkeuring wordt onthouden. Dit impliceert dat bij een gedeeltelijke goedkeuring enkel een motivering moet voorliggen voor wat betreft de delen die uit het plan worden gesloten en niet voor wat betreft het door de verzoekster geviseerde gedeelte.

Het derde middel is niet gegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

22. In een vierde middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de onwettigheid aangevoerd van het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”, omwille van “een onregelmatig openbaar onderzoek gevolgd door een onvolledig onderzoek van de bezwaarschriften en verwerping van deze bezwaarschriften zonder gegronde redenen”.

De verzoekster stelt dat het bekend is dat in meerdere bezwaarschriften werd geprotesteerd tegen de gebrekkige aankondiging van het openbaar onderzoek en vooral tegen de aanwending van het bestemmingsvoorschrift “zone voor alleenstaande gebouwen”.

Beoordeling

23. Zo het middel al begrepen begrepen moet worden als een kritiek op de wettigheid van de gevolgde bezwaarschriftenprocedure en nog afgezien van de vaststelling dat niet nader wordt gepreciseerd welke rechtsregel geschonden wordt geacht, laat de verzoekster na weer te geven welke van de bezwaarschriften op onvolledige wijze werden onderzocht en zonder gegronde redenen werden verworpen. Een middel dat op generlei wijze wordt geconcretiseerd en zich aldus beperkt tot een loutere bewering, beantwoordt niet aan de vereisten van artikel 2, § 1, 2° van het algemeen procedurereglement.

Het vierde middel is onontvankelijk.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

24. In een vijfde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 117 en 135 van de nieuwe gemeentewet, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekster stelt dat de aanvraag die tot de bestreden vergunning heeft geleid, een aanzienlijke wijziging van de verkeerssituatie inhield, waarover ten onrechte geen advies aan de gemeenteraad werd gevraagd.

In haar memorie van wederantwoord voegt zij daar nog aan toe dat de verwerende partij had moeten nagaan of de inplanting van een

handelsconstructie met een dergelijke omvang en potentieel een aanzienlijke impact heeft op de plaatselijke verkeerssituatie. De verwerende partij had dit evenwel moeten onderzoeken vooraleer de bestreden beslissing werd genomen, gelet op de ligging aan een centrale en drukke verkeersas tussen Gent en Merelbeke en gelet op het aantal parkeerplaatsen.

In haar laatste memorie stelt de verzoekster nog dat moet worden nagegaan of een wijziging van de openbare wegenis, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een invoegstrook, noodzakelijk was.

Beoordeling

25. Artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet bepaalt onder meer dat de gemeenten moeten waken over alles wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer op de openbare wegen.

De verzoekster toont niet aan dat de aanleg van bijkomende parkeergelegenheid een aanzienlijke wijziging van de verkeerssituatie met zich meebrengt of een element van onveiligheid oplevert dat het college van burgemeester en schepenen had moeten doen besluiten dat de bevoegdheid van de gemeenteraad op basis van artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet in het gedrang kwam en dat bijgevolg zijn advies moest worden ingewonnen.

Het vijfde middel is niet gegrond.

F. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

26. In een zesde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 9.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekster stelt dat het vergunde gebouw dezelfde afmetingen heeft als in een eerdere vergunning die werd geschorst omwille van de strijdigheid met het bijzonder plan van aanleg. Ook de thans bestreden vergunning is derhalve in strijd met het bijzonder plan van aanleg. Voor de afwijking van het bijzonder plan van aanleg had overeenkomstig artikel 49 van het gecoördineerde decreet een met redenen omkleed voorstel moeten worden ingediend bij de gemachtigde ambtenaar.

In haar memorie van wederantwoord voegt de verzoekster daar nog aan toe dat de beslissing van de gemachtigde ambtenaar om de vergunning niet te schorsen, net zomin als het akkoord van de aanpalende burens, de wettigheid van de vergunning bevestigt. De hoogte van de constructie langs de perceelgrenzen moet 4 meter bedragen en kan in een hellend vlak van 45° stijgen tot een maximale kroonlijsthoogte van 10 meter. Dit is te dezen niet het geval. Ook de afwijkende inplanting van de constructie ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt niet gemotiveerd.

In haar laatste memorie stelt de verzoekster nog dat er geen verklaring is voor het feit dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de bestreden vergunning niet schorst, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg even flexibel worden toegepast als in de eerste vergunning.

Beoordeling

27. Artikel 9.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg laat de inplanting van de zij- en achtergevels op de perceelgrenzen toe, mits er een overeenkomst wordt bereikt met de burens. In het andere geval wordt de bouwgrens op minstens 4 meter van de perceelgrens gelegd. De hoogte wordt volgens artikel 9.4 van dezelfde stedenbouwkundige voorschriften bepaald, vertrekkende van een maximale hoogte van 4 meter vanaf de toelaatbare bouwgrens, in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 10 meter.

De verzoekster gaat er bij de uiteenzetting van haar middel aan voorbij dat de links- en rechtsaanpalende burens hun schriftelijk akkoord hebben verleend met de aanvraag die tot de bestreden vergunning heeft geleid, in tegenstelling tot de vorige aanvraag. Op grond van dit gegeven vermocht de vergunningverlenende overheid te oordelen dat de aanvraag strookt met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Door het akkoord van de burens ligt de toelaatbare bouwgrens immers links op 4 meter en rechts op de perceelgrens waardoor de maximale bouwhoogte wordt nageleefd. Dit verklaart tevens de schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot de later ingetrokken stedenbouwkundige vergunning over de eerste aanvraag, toen nog geen akkoord van de burens voorlag, alsook de afwezigheid van een schorsingsbeslissing over de bestreden vergunning.

Het zesde middel is niet gegrond.

G. Zevende middel

Uiteenzetting van het middel

28. In een zevende middel wordt de schending aangevoerd van artikel 9.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Stationswijk”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekster betoogt dat de bestreden vergunning betrekking heeft op een handelsconstructie, hetgeen indruist tegen de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Bovendien gaat het om een vrijstaande constructie die niet aansluit bij een woning in de aanpalende woonzone.

In haar memorie van antwoord stelt de verzoekster nog dat de betrokken bepaling ook van toepassing is wanneer er op het betrokken perceel geen vooraan gelegen woning of woonzone is. Er is overigens nog steeds een woning aanwezig. Er moet een nauwe relatie zijn tussen de bedrijfswoning en de ontwikkelde activiteit. De uitdrukkelijke uitsluiting van een aantal bestemmingen, zoals bijvoorbeeld horeca, impliceert nog niet dat handelsfuncties zijn toegelaten. Dit geldt des te meer wanneer die handelsactiviteit het buurtniveau overstijgt.

Beoordeling

29. De verzoekster maakt niet concreet aannemelijk waarom de vergunde constructie strijdig zou zijn met artikel 9.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De uitdrukkelijke uitsluiting van horecafuncties wijst er alleszins niet op dat, in tegenstelling tot wat de verzoekster lijkt voor te houden, handelsfuncties in principe verboden zouden zijn, in weerwil van de toepasselijke gewestplanbestemming voor woongebied waar te dezen niet van wordt afgeweken, zoals bleek uit de beoordeling van het eerste middel.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat er op het betrokken perceel geen aanpalende woonzone is, zodat de argumentatie van de verzoekster met betrekking tot het aansluiten bij deze bestemming feitelijke grondslag mist.

Het zevende middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens