

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.790 van 8 juni 2006
in de zaak A. 85.631/VII-18.829**

In zake : 1. Marc GAUQUIER,
2. Annie UITTERHAEGEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. VANDER KIMPEN,
kantoor houdende te ZOTTEGEM,
Grotenbergestraat 49

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat E. VAN ACKER,
kantoor houdende te GENT,
Brugsesteenweg 318

tussenkomen partij :

de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. VAN EECKHAUT,
kantoor houdende te GENT,
Recolettenlei 41.

DE RAAD VAN STATE, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marc GAUQUIER en Annie UITTERHAEGEN op 22 juli 1999 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling van 12 april 1999 waarbij het beroep aangetekend tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 oktober 1998, houdende weigering van de vergunning aan de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ om een garage-werkplaats gelegen te Zottegem, Smissenhoek 49, te exploiteren, gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, de beroepen beslissing wordt opgeheven en de vergunning wordt verleend om een garage-werkplaats te exploiteren;

Gelet op het arrest nr. 83.648 van 25 november 1999 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 29 februari 2000 ingediend door de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ;

Gelet op de beschikking van 15 maart 2000 die de tussenkomst van de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. PROVOOST;

Gelet op de beschikking van 18 november 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij;

Gelet op de beschikking van 22 maart 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 april 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M.-R. BRACKE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat M. VANDER KIMPEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat D. DE KEYSER die, loco Advocaat E. VAN ACKER verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat F. DESMET die, loco Advocaat P. VAN EECKHAUT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. PROVOOST;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. De feitelijke gegevens van de zaak.

Overwegende dat de voornaamste feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

1.1. De tussenkomende partij exploiteert reeds meerdere jaren een garagewerkplaats en een benzinestation aan de Smissenhoek 49 te Zottegem (Erwetegem). De garage-werkplaats, waarover het in voorliggende zaak gaat, is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.2. Op 17 september 1964 verleent het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor woningbouw. De percelen van de tussenkomende partij waarop de garage wordt geëxploiteerd vormen in die verkaveling de loten 4 en 5. Deze loten worden bestemd voor de bouw van "nieuwe woonhuizen", meer bepaald rijwoningen.

Op 15 juli 1985 verleent het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning voor een "garage" op lot 5.

Op 8 oktober 1985 wordt de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen gewijzigd als volgt:

"Op Lot 5 mag er een bergplaats-garage opgericht worden op 30 m van de voorbouwlijn, op max. 2/3 van de perceelsbreedte, max. oppervlakte van 200,00 m² en een max. kroonlijsthoogte van 3,00 m".

Voorts geldt ook nog de voorwaarde dat "de toegang tot de bergplaats op kavel 5 dient genomen over deze kavel."

Op diezelfde 8 oktober 1985 verleent het college van burgemeester en schepenen nogmaals een bouwvergunning voor een "garage".

In strijd met de bouwvergunning wordt echter een metalen loods opgericht. Op 20 juli 1987 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de regularisatie van die metalen loods. Op 29 april 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de gedeeltelijke vervanging van de metalen loods door een prefab-loods. De metalen loods blijft echter in zijn geheel staan, en de prefab-garage wordt ervoor gebouwd.

Op 24 mei 1993 weigert het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning voor de afbraak van de metalen loods en de bouw van een nieuwe loods. Op 19 augustus 1993 verleent de bestendige deputatie in beroep toch de gevraagde vergunning. Na beroep van de gemachtigde ambtenaar

wordt de vergunning op 17 januari 1994 geweigerd door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden.

Op 27 september 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen een bouwvergunning voor een benzinestation, op een niet in de verkaveling begrepen perceel.

Op 31 augustus 1995 weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen een wijziging van de verkavelingsvergunning. Op 19 augustus 1996 wordt de vergunning in beroep ook geweigerd door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening:

"Overwegende dat huidige aanvraag voor een belangrijk deel de regularisatie van een niet overeenkomstig eerdere vergunningen gerealiseerde toestand beoogt; dat het vestigen van dergelijke garagebedrijvigheid een wezenlijke wijziging van het oorspronkelijk zuiver residentieel opzet van de verkaveling inhoudt en een bezwarende ruimtelijke weerslag op de omgeving legt; dat de uitgevoerde toestand geen enkele gewichtige en ernstige reden van ruimtelijk ordenende aard inhoudt die de voorgestelde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen zou verantwoorden; dat integendeel de bestemming, het uitzicht van het geheel en de te dichte inplanting tegen de zijdelingse perceelsgrens geenszins een meerwaarde inhouden voor een goede plaatselijke ordening, waar links en rechts van betrokken loten op korte afstand residentiële woningen staan".

1.3. Op 25 mei 1992 verleent het college van burgemeester en schepenen aan Johan FLAMEZ een milieuvergunning voor een benzinestation en een autowerkplaats, gedeeltelijk op proef. Op 15 oktober 1992, in beroep, weigert de bestendige deputatie de vergunning.

Op 6 september 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen aan Josée PETIT een milieuvergunning, enkel voor het benzinestation, voor een termijn van 20 jaar. Op 16 december 1993, in beroep, bevestigt de bestendige deputatie de vergunning.

Josée PETIT en Johan FLAMEZ richten samen met anderen de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ op, die blijkbaar de exploitatie van de inrichting overneemt.

Op 17 juli 1996 dient de tussenkomen partij een nieuwe milieuvergunningsaanvraag klasse 2 in, voor de verandering van de inrichting. Het gaat in hoofdzaak om de exploitatie van de autowerkplaats en om de tijdelijke opslag van maximaal 10 autowrakken. De vergunning wordt geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 14 oktober 1996, en in beroep door de bestendige deputatie op 27 februari 1997.

De tussenkomen partij stelt tegen die weigering een annulatieberoep in, dat door de Raad van State bij arrest nr. 159.789 van 8 juni 2006 wordt verworpen.

Met een brief van 13 november 1997 verzoekt de afdeling ROHM Oost-Vlaanderen van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen (AROHM) de tussenkomende partij de onvergunde bouwwerken af te breken vóór 31 december 1997. Bij het uitblijven van de afbraak wordt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand gevorderd voor de rechter.

Op 14 januari 1998 beveelt de burgemeester van de stad Zottegem de stopzetting van de onvergunde activiteiten. Bij 's Raads arrest nr. 73.928 van 28 mei 1998 wordt een door de tussenkomende partij ingediende vordering tot schorsing verworpen, bij 's Raads arrest nr. 80.623 van 3 juni 1999 wordt ook het annulatieberoep verworpen daar er geen memorie van wederantwoord werd ingediend.

Op 8 april 1998 dient de tussenkomende partij een nieuwe milieuvergunningsaanvraag in.

Tijdens het openbaar onderzoek worden 2 bezwaarschriften ingediend, waaronder een collectief bezwaarschrift met 30 handtekeningen. Na ongunstige adviezen van het college van burgemeester en schepenen, de afdeling voor Ruimtelijke Ordening, de provinciale milieuvergunningsdeskundige en de Provinciale Milieuvergunningscommissie en gunstige adviezen van de afdeling Milieuvergunningen en de Vlaamse Milieumaatschappij, weigert de bestendige deputatie op 15 oktober 1998 de vergunning. De exploitatie van de inrichting wordt strijdig geacht met de voorschriften van de verkavelingsvergunning en met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied; er zou tevens overmatige geluidshinder worden veroorzaakt.

De tussenkomende partij tekent administratief beroep aan. Volgende adviezen worden verleend:

- de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen adviseert op 21 januari 1999 ongunstig: "De aanvraag is strijdig met de voorschriften van de goedgekeurde verkavelingsvergunning en de uitbating gebeurt in wederrechtelijk opgerichte constructies.", maar schrijft op 2 februari 1999: "Ter aanvulling aan het advies van 21 januari 1999 kan ik u mededelen dat vanuit het standpunt van de ruimtelijke ordening het ongunstig advies behouden blijft met betrekking tot de activiteiten welke zouden uitgeoefend worden in het (de) in overtreding opgerichte gebouw(en). De activiteiten welke zouden plaatsvinden in de vroeger vergunde loods (bouwvergunning van 20 juli 1982) kunnen gunstig geadviseerd worden.";
- de Vlaamse Milieumaatschappij bevestigt haar gunstig advies in eerste aanleg verleend;

- het bestuur Milieuvergunningen verleent een gunstig advies;
- de Gewestelijke Milieuvergunningscommissie verleent een gunstig advies, behalve voor een werkbrug in het voorste gedeelte van de loods.

1.4. Op 12 april 1999 wordt het bestreden besluit genomen. De vergunning wordt verleend voor:

- een verfspuitcabine met een vermogen van 6,2 kW;
- een garagewerkplaats met 1 schouwput en 1 werkbrug;
- de opslag van 210 liter antivries;
- de opslag van 25 liter thinner;
- de opslag van 1.850 liter stookolie en 1.200 liter afvalolie;
- de opslag van 1.500 liter motorolie en 250 liter oliën en vetten;

en geweigerd voor de exploitatie van een werkbrug in het voorste gedeelte van de loods.

Ter voorkoming van geluidshinder worden bijzondere vergunningsvoorwaarden opgelegd, te weten een akoestisch onderzoek waaruit desgevallend een saneringsplan moet volgen, en een beperking van de exploitatie-uren.

Voor de onderhavige zaak zijn volgende passages uit de motivering van het bestreden besluit relevant:

"Gelet op het feit dat voormelde beroepindiener de volgende aanspraken doet gelden:

- de garagewerkzaamheden kunnen niet strijdig genoemd worden met de afgeleverde bouwvergunning;
- in de vergunningsprocedure is het gebruikelijk dat akte genomen wordt van de in de aanvraag opgenomen derde klasse activiteiten;
- de exploitatie van de spuitcabine gebeurt in een behoorlijk vergund gebouw en de installatie voldoet blijkens de emissiemetingen aan de Vlaremnormen zodat er geen redenen voorhanden waren om de spuitinrichting niet op te nemen in een vergunningsbesluit;

Gelet op het horen op 22 januari 1999 door de Gewestelijke Milieuvergunningscommissie van de aanvrager, die bij dit horen inzonderheid:

- de argumenten van zijn beroep bevestigt;
- het bouwbedrijf van de voorste loods niet betwist; vermeldt dat voor het voorste gedeelte van 10 m wel een bouwvergunning werd verleend, maar toegeeft dat dit gedeelte te ver naar voor werd ingeplant;
- stelt dat de bouwvergunning voor de achterste loods (20 m lange boogloods) en de activiteiten die er in gebeuren volledig in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften;
- opmerkt dat de in de boogloods aangevraagde inrichtingen in de derde klasse ingedeeld zijn en dus niet kunnen worden geweigerd; dat deze stelling wordt bevestigd door arresten van de Raad van State;
- meedeelt dat het pompstation volledig vergund is;

(...)

Gelet op het ongunstige advies van 21 januari 1999 en het aanvullend gedeeltelijk gunstige advies van 2 februari 1999 van de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting

en Monumenten en Landschappen van het departement Leefmilieu en Infrastructuur;

(...)

Gelet op de ligging van de inrichting in een 50 meter woongebied met landelijk karakter, daarna landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978;

Overwegende dat vanuit oogpunt van de stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten gesteld kan worden dat de exploitatie van de inrichting die het voorwerp van de voormelde milieuvergunningsaanvraag uitmaakt, slechts gedeeltelijk verenigbaar is met de toepasselijke ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften, en dit voor de activiteiten die plaatsvinden in de vergunde loods;

(...)

Overwegende dat de werkplaats gelegen is op ongeveer 30 m van de straat, zodat ze deels gelegen is in het woongebied met landelijk karakter en deels in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

(...)

Overwegende dat het weigeringsbesluit van de bestendige deputatie in hoofdzaak gestoeld is op stedenbouwkundige motieven;

Overwegende dat in het advies van de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen in beroep gesteld wordt dat enkel vergunning kan verleend worden voor deze onderdelen van de aanvraag welke zich bevinden in de vroeger vergunde loods (bouwvergunning van 20 juli 1982 (lees 1987) voor de regularisatie voor het plaatsen van een Remy-loods i.p.v. garage in metselwerk); dat in artikel 1 van deze bouwvergunning is vermeld: 'Plaatsen van een metalen loods in plaats van een garage-werkplaats in beton prefab elementen'; dat op het plan horende bij deze vergunning een smeerput is aangeduid, wat het gebruik als garage-werkplaats bevestigt;

Overwegende dat volgens het plan bij de aanvraag één werkbrug van uit het voorste gedeelte van de loods naar het achterste deel (de boogloods) zou worden verplaatst; dat de opslag van 50 liter 2-takt brandstof ten behoeve van het service-station mobiel is; dat rekening houdend met het advies van de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen bijgevolg vergunning kan worden verleend voor:

- een verfspuitcabine met een vermogen van 6,2 kW;
- een garagewerkplaats met 1 schouwput en een werkbrug;
- de opslag van 210 l antivries;
- de opslag van 25 l thinner en 25 l verven;
- de opslag van 50 liter 2-takt brandstof;
- de opslag van 1.850 l stookolie in 2 bovengrondse houders van respectievelijk 1.200 l en 650 l en van 1.200 l afvalolie in een bovengrondse houder;
- de opslag van 1.500 l motorolie in een bovengrondse houder, 85 l oliën en vetten in vaten en 165 l oliën en vetten in mobiele houders;

Overwegende dat om stedenbouwkundige redenen evenwel enkel vergunning kan worden verleend voor de activiteiten die plaatsvinden in gebouwen waarvoor een rechtsgeldige bouwvergunning werd afgeleverd; dat om die reden de vergunning dient geweigerd voor wat het volgende onderdeel van de aanvraag betreft:

- de werkbrug die in het voorste deel van de loods blijft opgesteld;

Overwegende dat de aanspraken aangehaald door de beroepindiener als volgt kunnen worden geëvalueerd:

- uit het onderzoek is gebleken dat de argumenten van de beroeper gegrond zijn voor zover ze betrekking hebben op activiteiten die plaatsvinden in de boogloods waarvoor een bouwvergunning is verleend;

(...)"

2. De gegrondheid van het beroep.

2.1. Overwegende dat de verzoekende partijen een tweede middel aanvoeren dat luidt als volgt:

"Doordat:

het gewraakte Besluit van de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Tewerkstelling - ten onrechte - poneert dat aan de bvba Garage Flamez:

'... (een) vergunning kan (worden) verleend voor deze onderdelen van de aanvraag welke zich bevinden in de vroeger vergunde loods'

Terwijl:

inrichtingen die - zoals de exploitatie van de bvba Garage Flamez - door de wet (cfr. Bijlage 1 bij Vlarem II en milieuvergunningsaanvraag d.d. 08.04.99) als hinderlijk worden beschouwd en worden uitgebaat in een niet-vergund - en onmogelijk te vergunnen - gebouw onverenigbaar zijn met landschappelijke waardevolle gebieden, woongebieden met landelijk karakter en loten in verkavelingen die louter residentiële bewoning toelaten;

Zodat:

de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Tewerkstelling onwettig optreedt door aan de bvba Garage Flamez een milieuvergunning te verlenen voor deze onderdelen van haar aanvraag welke zich bevinden in een loods waarvan ten onrechte wordt gesteld dat ze vergund zou zijn, quod non (...);

dat het verzoekschrift dienaangaande verwijst naar de toelichting bij het eerste middel, waar wordt uiteengezet dat de bouwvergunning van 20 juli 1987 (regularisatie van de metalen boogloods) onwettig is, onder meer omdat:

"(...) via een bouwvergunning onmogelijk kan worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften vervat in een verkavelingsvergunning. Artikel 51 (thans 49) Stedenbouwwet laat de bevoegde overheid namelijk uitsluitend toe van een verkavelingsvergunning af te wijken wat betreft:

-de perceelsafmetingen;

-de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken;

-de voorschriften m.b.t. het uiterlijk van de bouwwerken;

Art. 51 (thans 49) Stedenbouwwet laat de Overheid geenszins toe een wijziging van bestemming van een verkaveling door te voeren. Bijgevolg miskent de Minister flagrant de wet door te argumenteren dat de aanduiding van een smeerput op het plan horend bij de regularisatievergunning d.d. 20.07.87, staakt dat betreffende vergunning betrekking heeft op een garage-werkplaats. Voornoemde interpretatie impliceert namelijk dat de Overheid via art. 51 Stedenbouwwet zou kunnen afwijken van de bestemming die een oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorschrijft, quod non. Een regularisatievergunning die - via art. 51 Stedenbouwwet - een afwijking van de bestemming van een verkavelingsvergunning toelaat, is nietig en heeft geen enkele waarde (...);

dat de verzoekende partijen ten slotte besluiten:

"Daar de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Tewerkstelling zijn beslissing d.d. 12.04.99, motiveert door uitdrukkelijk te verwijzen naar de bouwvergunning d.d. 20.07.87, is zijn Besluit onwettig. Derhalve is dit door de verzoekende partijen ontwikkeld middel gegrond";

2.2. Overwegende dat de verwerende partij in de memorie van antwoord verwijst naar haar repliek op het eerste middel, waar zij onder meer argumenteert:

"(De verzoekende partij stelt) dat vaststaat dat via artikel 51 van de Stedenbouwwet niet van een in een verkavelingsvergunning bepaalde bestemming kan worden afgeweken en meent verzoekende partij dat de Minister het tegengestelde voorhoudt. Dit is geenszins het geval.

De Minister heeft rekening gehouden met de geldende bouwvergunning op het moment van zijn beslissing.

Verwerende partij werpt op op de argumenten van verzoekende partij dat met de bouwvergunning van 20 juli 1987 enkel de constructie werd gewijzigd en niet de bestemming. Er is duidelijk sprake van een metalen loods i.p.v. een garage-werkplaats.

De bouwvergunning dd. 20.07.1987 voor de oprichting van een garage-werkplaats was in overeenstemming met de gewijzigde verkavelingsvergunning van 8 oktober 1985.

Zo werd een garage wel geïnterpreteerd als een werkplaats voor het onderhoud van autovoertuigen. Eveneens wordt ook in het Vandaele woordenboek een garage gedefinieerd als een werkplaats voor het onderhoud van autovoertuigen.

Verwerende partij verwijst hiervoor eveneens naar het advies van de vergunningsbegeleiding inzake Milieu en Stedenbouw dd. 20 augustus 1998 (...).

De Minister mocht zich aldus in zijn Ministerieel Besluit steunen op een bouwvergunning die werd afgeleverd en nog steeds van kracht was en waartegen geen rechtsmiddelen werden aangewend";

2.3. Overwegende dat de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord onder meer antwoorden:

"De bewering dat het woord garage-bergplaats dient te worden geïnterpreteerd als werkplaats voor het onderhoud van autovoertuigen, miskent:

1. de inhoud van het M.B. d.d. 17.01.94. Voornoemd besluit staft dat de Minister op 17 januari 1994 - evenals de Bvba Garage Flamez - de mening is toegedaan dat een bergplaats-garage en een garage-werkplaats onderscheiden juridische begrippen zijn (stuk 6, blz. 3, laatste paragraaf; Besluit dat verder stelt dat de exploitatie van een garage-werkplaats op lot 5 van de verkaveling een wijziging van de bestaande verkavelingsvoorschriften vereist: blz. 4, 2° paragraaf);
2. het gegeven dat de Bvba Garage Flamez sedert 26 januari 1995 onafgebroken pogingen onderneemt teneinde een wijziging van de bestemming van de bestaande verkaveling te bekomen (cfr. de stukken 11 & 36). Voormeld feit bewijst dat de Bvba Garage Flamez - zoals de Overheid - de mening is toegedaan dat de huidige verkavelingsvergunning geen exploitatie van een garage-werkplaats toelaat (desbetreffend verzoek tot verkavelingswijziging werd geweigerd bij M.B. d.d. 19.08.96 - stuk 11 -. Bij Arrest d.d. 13.10.97 verwerpt de Raad van State het verzoek tot vernietiging van voornoemd Besluit - stuk 12);
3. de vaststelling dat Vlare II een onderscheid maakt tussen ruimtes waarin autovoertuigen gestald worden (15.1 van de lijst van de als hinderlijk beschouwde inrichtingen: wat in de verkavelingsvergunning

een garage-bergplaats wordt genoemd) en werkplaatsen voor het herstellen van motorvoertuigen (15.2 & 15.3 van de lijst van de als hinderlijk beschouwde inrichtingen);

Derhalve tonen de punten 1 t.e.m. 3 - elk afzonderlijk - dat het woord garage-bergplaats niet kan worden geïnterpreteerd als werkplaats voor het onderhoud van autovoertuigen";

2.4. Overwegende dat de tussenkomende partij in het verzoekschrift tot tussenkomst onder meer laat gelden:

"(...) op stedenbouwkundig vlak ligt de inrichting in een op 17.09.1964 goedgekeurde verkavelingvergunning (...). De verkavelingvoorschriften hadden specifiek betrekking op woningbouw.

Op 8.10.1985 keurde het College van Burgemeester en Schepenen een verkavelingwijziging goed. De voorschriften van lot 5 werden gewijzigd en hebben betrekking op het oprichten van een garagebergplaats achter de voorziene woning zodat het College van Burgemeester en Schepenen rechtsgeldig een bouwvergunning kon afleveren op 20.07.1987 voor een garagewerkplaats.

Men kan immers moeilijk staande houden dat het College artikel 49 van het Decreet van 22.10.1996 heeft geschonden door een bouwvergunning toe te kennen voor een garagewerkplaats i.p.v. een garagebergplaats. Dit nuanceverschil houdt volgens verzoekster tot tussenkomst geen wijziging in van de verkavelingvoorschriften m.a.w. artikel 49 werd niet geschonden aangezien weldegelijk de verkavelingvoorschriften werden gerespecteerd",

dat zij daaraan toevoegt dat zij enkel nog om de bouwovertreiding inzake het voorste deel van de loods te kunnen laten regulariseren, een wijziging van de verkavelingsvergunning vraagt;

2.5. Overwegende dat de verzoekende partijen in hun laatste memorie geen nieuwe elementen aanbrengen;

2.6. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar laatste memorie nog het volgende doet gelden:

"Uit de historiek van de procedures met betrekking tot de bouwvergunningen en de milieuvergunningen blijkt dat er een spanningsveld bestaat tussen enerzijds de formele voorschriften van de verkavelingsvergunning en anderzijds de dagelijkse praktijk van de kleine zelfstandigen, die daarin ook gesteund worden door plaatselijke overheden en die hun activiteiten uitvoeren.

Dit spanningsveld dient met redelijkheid en volgens de beginselen van behoorlijk bestuur ingevuld te worden door de bevoegde overheden.

Dat volgens de formele lezing van een verkavelingsvergunning de bestemming bestaat uit woningbouw, betekent niet dat daar geen zelfstandige activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Dat is ook zo door de wetgever voorzien.

Binnen het wettelijke kader dienen de overheden de aanvragen te beoordelen, volgens de principes van behoorlijk bestuur.

De vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen reeds een bouwvergunning had verleend voor een garage-bergplaats, toont aan dat de bestemming van de verkaveling niet als louter residentieel kan worden beschouwd.

Het aanduiden van een smeerput op de bouwplannen is wat dat betreft tekenend.

Ook de invulling van de aard van de gebouwen in de nabije buurt - die volgens de formele regels behoren tot een andere verkaveling - toont aan dat de bewoning aan de drukke weg niet de enige bestemming kan zijn.

Dat immers ook kleinhandelszaken, feestzalen en ook grote handelszaken deel uitmaken van de bebouwing in de nabije buurt. Dat op een perceel naast de garage zelfs een benzinestation op een wettige en zowel op een stedenbouwkundig als op milieurechtelijk vergunde wijze wordt uitgebaat.

Dat onder strikte voorwaarden in casu ook de uitbating van een garage in overeenstemming kan zijn met de bestemming zoals die blijkt uit de verkavelingsvergunning en uit de praktijk.

Op geen enkel wijze kan men uit de verkavelingsvergunning afleiden dat de exploitatie van een garage is uitgesloten.

De volgende elementen wijzen daarop:

- In de nabije buurt zijn diverse handelszaken toegelaten, die voor de omwonenden ook een hinderlijk karakter kunnen hebben.
- Uit de voorschriften alleen van een verkaveling die slechts 5 loten telt, kan men niet afleiden of bepaalde activiteiten al dan niet strijdig zijn met de bestemming.
- Dat in de praktijk de garage iets hoger werd gebouwd dan hetgeen volgens de bouwvergunning werd toegelaten, heeft geen invloed op de beoordeling of een bepaalde activiteit kan worden aanvaard binnen een bepaalde verkaveling. Zou de Auditeur dit element ook aanhalen indien tussenkomende partij niet te hoog had gebouwd, hetgeen in de praktijk mogelijk was, aangezien er om aan een wagen te werken in de hoogte niet meer ruime nodig is dan hetgeen in de vergunning was voorzien.
- Het voorschrift over hoe de toegang tot de garage dient te geschieden is op zich van geen enkel belang bij de beoordeling over de bestemming.

Het is de concrete combinatie van welke activiteiten milieurechtelijk vergund worden in welke stedenbouwkundig vergunde gebouwen die geleid heeft tot een beoordeling vanwege verwerende partij dat deze specifieke milieuvergunning, met duidelijke voorwaarden, rekening houdend met alle elementen, kan worden toegekend binnen de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

In dat opzicht wijkt het bestreden besluit van 12 april 1999 af van het besluit van 17 januari 1994 en van het besluit van 19 augustus 1996, dat handelde over een wijziging van de verkavelingsvergunning zelf.

In het bestreden besluit van de Minister wordt uitgebreid beschreven waarom de activiteiten het woonklimaat in de omgeving - zie verkavelingsvergunning - niet zullen aantasten: er is de geluidsisolatie, er zijn de werkuren, er zijn de droge filters tegen geurhinder, enz.

Het is dus niet zo dat in de bestreden beslissing de vergunning wordt toegestaan louter en alleen omdat er een bouwvergunning was. Wel is het zo dat slechts in de vergunde gebouwen activiteiten mogen worden uitgevoerd, die door de Minister terecht aanvaard worden als in overeenstemming met de bestemming van de verkavelingsvergunning, gelet op de specifieke omstandigheden van de zaak, en rekening houdend met de gestelde voorwaarden.

De exploitatie van de garage, zoals die werd vergund, is dus in casu niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften zoals die blijken uit de verkavelingsvergunning";

2.7.1. Overwegende, vooreerst, dat de wettigheid van de bouwvergunning van 20 juli 1987 niet meer ter discussie kan staan, daar deze bouwvergunning, die een individueel besluit betreft, definitief is geworden;

Overwegende dat uit het plan en de voorschriften bij de verkavelingsvergunning van 17 september 1964 blijkt dat de loten 4 en 5 van de verkaveling bestemd zijn voor het bouwen van rijwoningen, aansluitend op een te bouwen woning op lot 3 aan de ene kant, en aan een bestaand gebouw, niet in de verkaveling begrepen, aan de andere kant; dat op 8 oktober 1985 de verkavelingsvergunning als volgt wordt gewijzigd:

"Op Lot 5 mag er een bergplaats-garage opgericht worden op 30 m van de voorbouwlijn, op max. 2/3 van de perceelsbreedte, max. oppervlakte van 200,00 m² en een max. kroonlijsthoogte van 3,00 m",

waarbij wordt gepreciseerd dat de toegang tot "de bergplaats op kavel 5" over dezelfde kavel dient genomen, en waarbij ook voorschriften worden bepaald voor de zijgevels van de woningen op de loten 4 en 5; dat het verre van evident is om aan te nemen dat in de verkavelingswijziging met "bergplaats-garage" bedoeld wordt op een werkplaats voor herstelling van voertuigen, om volgende redenen:

- de term bergplaats-garage dekt een andere inhoud dan de term werkplaats-garage;
- de aard zelf van een verkaveling waar woningen de hoofdzaak vormen pleit tegen een interpretatie van de vergunning die zeer ver verwijderd is van die hoofdzaak;
- een kroonlijsthoogte van 3 meter is normaliter te laag voor een werkplaats voor de herstelling van voertuigen; desbetreffend blijkt uit de voorgelegde stukken dat in werkelijkheid hoger werd gebouwd;
- het voorschrift over "de toegang tot de bergplaats" wijst er op dat de nadruk lag op het eerste deel van de samenstelling 'bergplaats-garage', wat vreemd zou zijn wanneer die garage niet als stalling maar als werkplaats was bedoeld;

dat ook de verwerende partij in haar besluit van 17 januari 1994 houdende de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie van 19 augustus 1993 waarbij na beroep van de gebroeders Johan en Marc Flamez de vergunning werd toegekend voor het slopen van een "Romy-loods" en het oprichten van een nieuwe loods-garage, stelde "dat voorliggende aanvraag op een aantal punten strijdt met de goedgekeurde verkaveling, in casu heeft het bestaande gebouw (en de heden voorziene uitbreiding ervan) niet de bestemming van bergplaats-garage, evenwel deze van garage-werkplaats" en voorts "dat bij het onderzoek naar de toelaatbaarheid van het door het college van

burgemeester en schepenen geformuleerde voorstel om een afwijking van de verkavelingsvergunning toe te staan, dient gewezen op het feit dat de exploitatie van een garagebedrijf niet overeen te stemmen is met de verkavelingsvoorschriften die bebouwing louter op het wonen afgestemd voorschrijft, in casu op de loten 4 en 5 een woning, achter de woning op het lot 5 een 200m² grote bergplaats -garage; (...) dat het afwijkingsvoorstel zich niet beperkt tot een louter verschil wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat de aanvraag vooral een afwijking met betrekking tot het voorgeschreven gebruikt inhoudt; dat een dergelijke vraag het beperkende karakter van het artikel 51 van de gewijzigde stedenbouwwet overstijgt en een essentieel element van de verkavelingsvergunning in het gedrang brengt”; dat in het besluit van de Vlaamse minister van Openbare werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, houdende de weigering van een wijziging van de verkavelingsvergunning werd overwogen “dat de huidige aanvraag voor een belangrijk deel de regularisatie van een niet overeenkomstig eerdere vergunningen gerealiseerd toestand beoogt; dat het vestigen van dergelijke garagebedrijvigheid een wezenlijke wijziging van het oorspronkelijk zuiver residentieel opzet van de verkaveling inhoudt en een bezwarender ruimtelijke weerslag op de omgeving legt; dat de uitgevoerde toestand geen enkele gewichtige en ernstige reden van ruimtelijke ordenende aard inhoudt die de voorgestelde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen zou verantwoorden; dat integendeel de bestemming, het uitzicht van het geheel en de te dichte inplanting tegen de zijdelingse perceelsgrens een meerwaarde inhouden voor een goede plaatselijke ordening, waar links en rechts van betrokken loten op korte afstand residentiële woningen staan”; dat de argumentatie die de verwerende partij in haar memorie van antwoord thans aanvoert, nl. dat blijkens "het Vandaale woordenboek" een garage wordt gedefinieerd als een werkplaats voor het onderhoud van autovoertuigen en het advies van de vergunningsbegeleiding inzake Milieu en Stedenbouw dd. 20 augustus 1998 niet overtuigt; dat, immers, het Van Dale Groot Woordenboek der Nederlandse taal, CD-rom, versie 1.4, op basis van de dertiende uitgave, voor garage een dubbele betekenis opgeeft, nl.: "1. overdekte berg- en bewaarplaats, stalling voor auto's en motor(fietsen) 2. bedrijf dat bep. diensten (m. betr. t. motorvoertuigen) verleent en reparaties aan motorvoertuigen verricht"; dat evenmin de verwijzing naar een brief van een adviesbureau overtuigt, nu het een bureau betreft dat de exploitant heeft bijgestaan bij zijn vergunningsaanvraag en het geen andere argumentatie bevat dan dezelfde loze verwijzing naar de "Van Daele" en naar de bouwvergunning van 20 juli 1987 (zie infra 2.7.2); dat tenslotte, het gegeven dat er in de nabije buurt diverse handelszaken zijn toegelaten, zoals de tussenkomende partij in haar laatste memorie aanbrengt, niet relevant is voor de

interpretatie van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, aangezien die handelszaken gelegen zijn buiten de verkaveling;

2.7.2. Overwegende dat in het bestreden besluit nergens een gemotiveerde toetsing aan de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning valt te bespeuren; dat wel wordt aangegeven dat aan de bestemmingsvoorschriften is voldaan omwille van de bouwvergunning van 20 juli 1987, dit zonder verdere toelichting; dat de verwerende partij er blijkbaar van uitgaat dat, wanneer er een bouwvergunning werd verleend, de milieuvergunningsaanvraag niet dient getoetst te worden aan de verkavelingsvergunning, dat dit standpunt niet opgaat; dat immers, krachtens artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 voor een bouwvergunning, aangevraagd binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en voor een bouwvergunning, aangevraagd binnen het gebied van een vergunde verkaveling, dezelfde regels gelden; dat de verkavelingsvergunning bijgevolg, althans wat de voorgeschreven bestemming betreft, dezelfde verordenende waarde heeft als het bijzonder plan van aanleg; dat de door artikel 2, § 1, van hetzelfde decreet aan de overheid die moet beschikken over een milieuvergunningsaanvraag opgelegde verplichting om de voorschriften van de geldende plannen van aanleg in acht te nemen, daarom ook tot gevolg heeft dat die overheid de bestemmingsvoorschriften vastgelegd bij de verkavelingsvergunning in acht moet nemen; dat de eerder verleende bouwvergunning de verwerende partij er dus op geen enkele wijze van kon ontslaan om de verenigbaarheid van de exploitatie met de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning -die zoals hiervoor werd gesteld zeker niet evident is- te onderzoeken;

Overwegende dat het tweede middel in de aangegeven mate gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling van 12 april 1999 waarbij het beroep aangetekend tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 oktober 1998, houdende weigering van de vergunning aan de b.v.b.a. GARAGE FLAMEZ om een garage-werkplaats gelegen te Zottegem, Smissenhoek 49, te exploiteren, gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, de beroepen beslissing wordt opgeheven en de vergunning wordt verleend om een garage-werkplaats te exploiteren.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van het annulatieberoep, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht juni tweeduizend en zes, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M.-R. BRACKE,	kamervoorzitter,
de HH.	R. STEVENS,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. WIJNANTS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

M.-R. BRACKE.