

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 175.873 van 17 oktober 2007
in de zaken A. 59.230/X-9498.
A. 66.618/X-6725.**

I. In zake : 1. Jan VAN DEN BERGH,
2. Catherina DE VIL,
die woonplaats kiezen bij
advocaat Ph. VAN WESEMAEL,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

1. de gemeente WILLEBROEK,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

tussenkommende partij :

de n.v. RECLA, thans de n.v. BBF,
gevestigd te 2830 WILLEBROEK,
Breendonkstraat 269.

II. In zake : 1. Jan VAN DEN BERGH,
2 Catherina DE VIL,
die woonplaats kiezen bij
advocaat Ph. VAN WESEMAEL,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

1. de gemeente WILLEBROEK,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

tussenkommende partij :

de n.v. BBF,
gevestigd te 2830 WILLEBROEK,
Breendonkstraat 26.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

I. Gezien het verzoekschrift dat Jan VAN DEN BERGH en Catherina DE VIL op 3 augustus 1994 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 mei 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek houdende afgifte aan de nv B.B.F. van de bouwvergunning voor het uitbreiden van een bestaande loods op een perceel gelegen te Willebroek, Breendonkstraat 269, kadastraal bekend sectie A, nrs. 34/d, 39/s en 39/p;

II. Gezien het verzoekschrift dat Jan VAN DEN BERGH en Catherina DE VIL op 28 november 1995 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 26 september 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek houdende afgifte aan de n.v. B.B.F. van de regularisatievergunning voor het uitbreiden van een industrieel gebouw op een perceel gelegen te Willebroek, Breendonkstraat 269, kadastraal bekend sectie A, nrs. 34/d en 39/s;

Gelet op het arrest nr. 50.964 van 22 december 1994 waarbij de vordering tot schorsing wordt verworpen in de zaak A. 59.230;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 29 maart 1995 ingediend door de n.v. RECLA (thans de n.v. BBF) in de zaak A. 59.230;

Gelet op de beschikking van 31 maart 1995 die de tussenkomst van de n.v. B.B.F. toelaat in de zaak A. 59.230;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 5 juni 1996 ingediend door de n.v. B.B.F. in de zaak A. 66.618;

Gelet op de beschikking van 16 juli 1996 die de tussenkomst van de n.v. B.B.F. toelaat in de zaak A. 66.618;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord in beide zaken;

Gezien de verslagen opgemaakt door adjunct-auditeur A. VAN MINGEROET in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 10 mei 2000 die de neerlegging ter griffie van de verslagen en van de dossiers gelasten;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen en gezien de laatste memories van de tweede verwerende partij in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 1 maart 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 maart 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Ph. VAN WESEMAEL, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat F. HUYSEGOMS, die loco advocaat J. SPIESSENS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat J. LOMMEL, die loco advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET in beide zaken;

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

Overwegende dat, gelet op de verknochtheid van de beroepen, beide zaken in het belang van een goede rechtsbedeling worden samengevoegd;

Overwegende dat de verzoekende partijen een familiaal tuinbouwbedrijf uitbaten naast het kwestieuze perceel; dat de n.v. RECLA, thans de n.v. BBF, op 9 juni 1993 een vergunningsaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek voor het vergroten van een bestaande loods; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is gelegen in woongebied met landelijk karakter; dat het niet is gelegen binnen een door de Koning -thans de Vlaamse regering-

goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of uitvoeringsplan en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend door de verzoekende partijen en hun zoon; dat de gemachtigde ambtenaar op 20 april 1994 een gunstig advies heeft verleend mits het naleven van een aantal voorwaarden; dat het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 1994 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat dit de bestreden beslissing is in de zaak A. 59.230; dat de n.v. BBF op 22 juni 1995 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek een aanvraag heeft ingediend strekkende tot het verkrijgen van een regularisatievergunning voor het uitbreiden van een industrieel gebouw; dat de gemachtigde ambtenaar op 15 september 1995 een gunstig advies heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen bij het in de zaak A. 66.618 bestreden besluit van 26 september 1995 aan de n.v. BBF de gevraagde regularisatievergunning heeft verleend;

Overwegende dat in casu uit de aanvraag die heeft geleid tot de in de zaak A. 66.618 bestreden regularisatievergunning blijkt dat de tussenkommende partij heeft verzaakt aan de in de zaak A. 59.230 bestreden vergunning; dat de duidelijkheid in het rechtsverkeer eist dat deze laatste beslissing wordt vernietigd;

Overwegende, met betrekking tot de zaak A. 66.618, dat de tweede verwerende partij een exceptie van onontvankelijkheid opwerpt; dat zij stelt dat de verzoekende partijen niet doen blijken van het vereiste persoonlijk, actueel en wettelijk belang om een beroep tot nietigverklaring in te stellen, dat die partijen niet duidelijk maken welke kadastrale eigendom hun toebehoort, of hun eigendom in de onmiddellijke nabijheid is gelegen van het perceel waarvoor de bouwvergunning werd toegestaan, hoe hun eigendom is gesitueerd ten aanzien van de percelen waarvoor de bouwvergunning werd toegestaan, in welke mate zij, gelet op de ligging van hun eigendom, een belang hebben om het bestreden besluit aan te vechten, dat de enige informatie die verzoekers verschaffen is dat hun eigendom is gelegen aan de Breendonkstraat 255-259 te Tisselt-Willebroek, dat de percelen waarop het bestreden besluit betrekking heeft zijn gelegen aan de Breendonkstraat nr. 269-271, en dat deze percelen niet palen aan de eigendom van de verzoekende partijen; dat de tweede verwerende partij voorts betoogt de verzoekende partijen niet op afdoende wijze uiteenzetten waarom het bestreden besluit voor hen griefhoudend is, dat zij enkel verwijzen naar de ligging van de geregulariseerde loods die hun groentenserre zou overschaduwten, dat zij in gebreke blijven een nauwkeurige

aanduiding te geven van de ligging van hun groentenserre en evenmin aangeven hoe de geregulariseerde loods het zonlicht zou belemmeren, en dat de verzoekende partijen ten onrechte menen het vereiste belang te kunnen putten uit de mededeling dat de loods volstrekt strijdig is met de bestaande en vastliggende ordening van het gebied;

Overwegende dat uit het plan dat de kadastrale ligging van de percelen weergeeft blijkt dat de eigendom van de verzoekende partijen paalt aan het perceel waarvoor de bestreden regularisatievergunning is verleend; dat zij alleen hierdoor reeds doen blijken van het wettelijk vereiste belang; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en van de artikelen 6,1.2.2, 11,4.1 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat zij stellen dat het bestreden besluit een werkplaats toestaat in een gebied dat volgens het gewestplan Mechelen is gelegen in een woonzone met landelijk karakter en in landbouwgebied, dat de inrichting alleszins volstrekt onverenigbaar is met de bestemming als landbouwgebied, dat de werkplaats evenmin passend is binnen het bestaande woongebied met landelijk karakter gezien langs de Breendonkstraat geen soortgelijke constructies voorkomen en gelet op de industriële fysionomie en dimensies van de inrichting, met onder meer een hoogte van 5 meter en een disproportionele bezetting van het terrein, dat de inrichting bezwaarlijk kan worden aangemerkt als een constructie voor ambacht of klein bedrijf die met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn, en dat het bestuur bij het vergunnen van een werkplaats in de woonzone met landelijk karakter uitdrukkelijk moet aangeven waarom het van oordeel is dat de constructie met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn en geen afzondering in een specifiek gebied noodzakelijk is;

Overwegende dat de eerste verwerende partij repliceert:

“De beweerde schending van art. 2 van de Stedenbouwwet en van het K.B. van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en de

beweerde schending van de artikelen 6.1.2.2 en 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972;

Dat volgens beroepers de loods van de N.V. RECLA volstrekt onverenigbaar is met een woonzone met landelijk karakter en een landbouwgebied volgens het gewestplan Mechelen;

Dat de loods evenwel gelegen is in een woongebied met landelijk karakter en niet in een landbouwgebied;

Dat trouwens de zoon van beroepers, de Heer Marc VAN DEN BERGH, in zijn bezwaarschrift aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Willebroek dd. 10 september 1993 (...) argumenteert:

‘Dergelijk bedrijf voor metaalconstructie hoort planologisch niet thuis in een woongebied met landelijk karakter’

Over een landbouwgebied wordt niet gesproken;

Dat art. 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voorzover 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 en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

In voormeld artikel worden twee redenen aangegeven waarom ambachtelijke en kleinbedrijven niet in een woongebied kunnen worden toegelaten, met name wanneer het bedrijf door de ‘taken’ die het uitvoert, terwille van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden en derhalve met dat gebied onbestaanbaar is, of wanneer het bedrijf onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Bij de beoordeling van de reden van onverenigbaarheid dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening onder geen beding in het betrokken woongebied kan worden ingeplant ofwel wegens het intrinsiek storend karakter van het bedrijf ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële wijk of woonpark);

Bij de beoordeling van de reden van onverenigbaarheid dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zou zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (...);

Dat het volkomen ten onrechte is dat beroepers voorhouden dat er langs de Breendonkstraat geen soortgelijke constructies voorkomen;

Dat vooreerst de bedrijfsgebouwen van beroepers zelf naast hun groentenserre een gelijkaardige fysionomie vertonen;

Dat een eindje verderop in de Breendonkstraat een handel in verf- en behangartikelen (PLAFOMAT) gevestigd is in een gelijkaardige constructie als de op te richten loods van de N.V. RECLA-BBF;

De garage SEAT van de Heer LENAERTS Maurits (eveneens het voorwerp van een annulatieberoep door beroepers) is ook in een gelijkaardige constructie gevestigd;

Dat met een woongebied veel meer verenigbaar is dan beroepers willen laten uitschijnen;

Zo kan bv. een rijkschool in een dergelijk gebied ondergebracht worden op voorwaarde dat zij in de omgeving past (...);

Dat volgens beroepers het bestuur niet de minste maatregel neemt om middels bouwesthetische condities de inrichting in de bestaande landelijk bebouwing in te passen;

Dat verwerende partij echter in de door haar afgeleverde bouwvergunning (...) zeer strikte voorwaarden heeft opgelegd :

‘Artikel 1 - De vergunning wordt afgegeven aan : de N.V. RECLA die ertoe gehouden is de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;

- de afstand tot de linkerperceelgrens dient minimum 6 meter te bedragen;
- de voortuinstrook over een breedte van min. 5 meter en het niet-bebouwde deel van het terrein als tuin aan te leggen bij het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van het gebouw;
- langs alle perceelgrenzen een min. 3 meter breed groenscherm aan planten met streekeigen hoogstammige bomen, aangevuld met een voet met struiken of heesters
- tussen deze groenstroken en het gebouw een 4 meter brede rijweg aanleggen, bereikbaar voor en berijdbaar door de brandweer’;

Dat mede door deze maatregelen de bezetting van het terrein door de loods niet disproportioneel is;

Dat het overigens een gebouw betreft met relatief bescheiden afmetingen (32×50 m) en een hoogte van 5 meter;

Dat door het opleggen van de hogergenoemde voorwaarden een verminderde bezonning voor de serres van beroepers volledig onmogelijk is geworden, dat nl. de loods dient te worden opgericht op minimum 6 meter van de linker perceelgrens zodat de afstand tussen de op te richten loods en de serres van beroepers 9 meter zal bedragen;

Dat zelfs indien beroepers zouden kunnen bewijzen dat zij enige minderopbrengst in hun serres zouden hebben tengevolge van de schaduw van de loods van de N.V. RECLA - BBF (quod non), zij dit uitsluitend aan zichzelf te danken hebben : beroepers hebben hun serre (50 meter op hun grootste breedte en nagenoeg even diep) zo dicht mogelijk bij de perceelgrens ingeplant;

Dat in tegenstelling tot wat beroepers voorhouden een voldoende losweg tussen de percelen overblijft, aangezien de bouwvergunning eveneens oplegt dat er rond de loods een 4 meter brede rijweg moet aangelegd worden, bereikbaar voor en berijdbaar door de brandweer”;

Overwegende dat de tweede verwerende partij repliceert:

“Voor alle duidelijkheid dient benadrukt te worden dat de vergunde loods zich niet, ook niet gedeeltelijk, in een landbouwgebied bevindt. Deze constructie bevindt zich volgens het gewestplan Mechelen louter in woongebied met landelijk karakter.

Derhalve diende de vergunningverlenende overheid een eventuele onverenigbaarheid van de op te richten constructie met de bestemming landbouwgebied niet te onderzoeken. Het ingeroepen artikel 11.4.1. is derhalve niet geschonden.

Artikel 5.1.0. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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, Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echte maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 6.1.2.2. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemt het

woongebied met landelijk karakter voor wonen en voor wat in functie staat van wonen of erbij hoort enerzijds, en voor landbouw anderzijds :

voornoemd artikel bevat echter geen expliciete bepaling die afwijkt van het bepaalde in artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 (...).

Bijgevolg is artikel 5.1.0 van het K.B van 28.12.1972 ook van toepassing op de woongebieden met landelijk karakter, zodat dezelfde voorzieningen, inrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 5.1.0 in woongebieden met landelijk karakter kunnen toegelaten worden onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor woongebieden. Bijgevolg zijn bedoelde voorzieningen, inrichtingen en bedrijven toegelaten voor zover zij de woon- en landbouwfunctie van het gebied niet verstoren (...).

Reeds eerder oordeelde Uw Raad dat in woongebieden met landelijk karakter slechts bedrijven met een andere bestemming zoals handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf toegelaten worden, voor zover ze kunnen worden beschouwd als behorende tot de normale uitrusting van het woongebied, en zij niet van aard zijn de woon- of landbouwfunctie te storen en dan nog voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (...).

Tweede verwerende partij verwijst ook naar het arrest van Uw Raad van 12 oktober 1989, nr. 33.190, inzake VAN BELLE en PEENE, waarbij gesteld wordt dat 'in de bij artikel 6, 1.2.2. bedoelde woongebieden met landelijk karakter, zijn toegelaten :

- de voor woning bestemde gebouwen (zonder beperking);
- de voor landbouw bestemde gebouwen (zonder beperking);
- de socio-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, en toeristische voorzieningen, op voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;
- de voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf bestemde gebouwen, op voorwaarde dat zij :
 1. bestaanbaar zijn zowel met de woonfunctie als met de landbouwfunctie van het gebied
 2. verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;'

In casu dienen volgende aspecten onderzocht te worden :

- de goede ruimtelijke ordening mag niet in het gedrang gebracht worden: de woon- en landbouwfunctie van het gebied mogen niet verstoord worden. Het betreft hier de bestaanbaarheid van de loods zowel met de woonfunctie als met de landbouwfunctie van het gebied.
- verenigbaarheid van de loods met de onmiddellijke omgeving.
- de loods moet behoren tot de normale uitrusting van het woongebied.

Wanneer men het voorwerp van onderhavige regularisatieaanvraag - een loods met een oppervlakte van 403,75 m² - toetst aan deze drie criteria, dan komt men tot het besluit dat er geen gegronde stedenbouwkundige bezwaren zijn voor de gevraagde regularisatie. Weliswaar heeft de bestemming van onderhavige loods geen betrekking op de woon- of landbouwfunctie, toch zijn er geen gegronde bezwaren tegen voornoemde regularisatie.

De kans op verstoring van de woon- en landbouwfunctie ten gevolge van deze loods is immers zeer klein, zonet onbestaande. Aan weerszijden van het gebouw zal immers een groenscherm van 3 meter worden aangebracht conform de plannen, zodat eventuele verstoring door esthetische, visuele of geluidshinder uitgesloten is (althoewel het hinderlijk karakter van de inrichting strictu sensu niet relevant is bij de beoordeling van een bouwvergunning).

Bovendien blijkt uit de foto's dat het gebouw in een sobere stijl is opgetrokken, die allesbehalve afzichtelijk is.

Daardoor is de kwestieuze loods probleemloos integreerbaar in een woonzone, zelfs indien het een woonzone met een landelijk karakter betreft zoals in casu. De goede ruimtelijke ordening komt derhalve niet in het gedrang.

Met betrekking tot de bestaanbaarheid van de loods met de woon- en landbouwfunctie dient te worden opgemerkt dat de regularisatievergunning enkel de uitbreiding van een bestaand bedrijf beoogt, en dat deze uitbreiding niet van dergelijke aard en omvang is dat het vergunde en reeds jarenlang met de bestemming van het gebied bestaansbare gebouw hierdoor plots onbestaanbaar wordt met deze bestemming.

Gelet op de architectuur en de beperkte omvang van de loods, is het gebouw dan ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het is overigens perfect denkbaar dat dergelijke loods als annex aan een landbouwbedrijf zou opgetrokken zijn. In dat geval zou het sowieso vergund kunnen worden, zonder onderzoek van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Derhalve doet het onderscheid dat artikel 6.1.2.2. maakt tussen woon- en landbouwfunctie enerzijds, en andere functies anderzijds, artificieel aan. De bruikbaarheid van dit onderscheid is bijgevolg niet groot.

Tenslotte behoort dergelijke loods ook tot de normale uitrusting van een woongebied, althans wat betreft de nieuwe beleidslijnen zoals deze uiteengezet werden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Verzoekende partij verklaart zich nader. Gelet op de grote bevolkingsdichtheid en de kleine beschikbare oppervlakte, is een maximale aanwending van deze oppervlakte een noodzaak. Dit impliceert dat het uitgesloten is dat elke functie (wonen, werken, verkeer, recreatie, ...) in een eigen ruimte kan ondergebracht worden. Daarvoor is de beschikbare ruimte immers te beperkt. Vandaar ook dat men zoveel mogelijk voor verweving van activiteiten pleit in en nabij de steden. Ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt verweving als prioriteit voorop, indien mogelijk. Onderhavig geval is een goed voorbeeld van een situatie waar een loods volmaakt integreerbaar is in de woon- en landbouwfunctie. I.c. is er geen enkel bezwaar voor verweving. De hinder die de uitbating van deze inrichting veroorzaakt, is immers verwaarloosbaar klein. Bovendien is deze loods ook verenigbaar met de stedenbouwkundige bestemming van de kwestieuze percelen.

Voor de volledigheid verwijst tweede verwerende partij naar de omzendbrief nr. V-3 van 23 november 1977 betreffende een woongebied met landelijk karakter. Hierin wordt gesteld dat dergelijke woongebieden met landelijk karakter vaak bestaande stroken van lintbebouwing betreffen. Het gaat over 'eilanden midden een gebied met een verschillende, meestal landelijke, bestemming'. Beoogd wordt :

- die bestaande woonkernen te behouden, en te laten opvullen
- het karakter en de bestemming van het omliggende gebied te beschermen tegen uitbreiding van die woonstrook

Tweede verwerende partij stelt vast dat de vergunning van de loods ook strookt met de principes van voornoemde omzendbrief. Door de bouw van de loods wordt het perceel immers opgevuld, wat net nagestreefd wordt door de bestemming van percelen als 'woongebied met landelijk karakter'. Verder mag de bebouwing van het perceel geen hinder uitmaken voor de verwezenlijking, of het verdere behoud van de bestemming van de achterliggende gronden. Ook daaraan is in casu voldaan, zoals reeds eerder is gebleken.

Tweede verwerende partij merkt tenslotte nog op dat de gevraagde regularisatie volledig in overeenstemming is met de plannen zoals ingediend voor de eerste bouwvergunning, en dat huidige loods zelfs kleiner is dan de eerste";

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord dupliceren :

“De afgeleverde bouwvergunning voor een loods waarin een werkplaats voor lichte metaalconstructies zal worden ondergebracht, is onverenigbaar met de bestemming van de grond in het gewestplan Mechelen.

Dat de bestreden vergunning deels slaat op gronden gelegen in het landbouwgebied, kan worden afgeleid uit het feit dat de loods, wat het achterste gedeelte betreft, wordt ingeplant buiten de afstand van 50 meter (strook woongebied met landelijk karakter) vanaf de voorliggende Breendonkstraat.

De bestreden beslissing is evenwel tevens strijdig met de bestemming als woongebied met landelijk karakter, gelet op het feit dat langs de Breendonkstraat geen gelijkaardige constructies en activiteiten voorkomen, en gelet op de industriële fysionomie en dimensies van de inrichting, met onder meer een hoogte van 5 meter en een disproportionele bezetting van de grond.

Volgens artikel 6.1.2.2 van het KB van 28 december 1972 zijn de woongebieden met landelijk karakter ‘bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven’.

De loods waarvoor de betwiste vergunning werd afgeleverd kan onmogelijk onder een van beide categorieën ondergebracht worden.

In tegenstelling tot wat de GEMEENTE in de memorie van antwoord poneert, kan de motivering van de verenigbaarheid van de loods met de bestemming als landelijk woongebied ook niet afgeleid worden uit de voorwaarden opgelegd in de bouwvergunning van 3 mei 1994, gezien men mag aannemen dat de bestreden regularisatievergunning in de plaats is gekomen van deze door de feiten achterhaalde vergunning, en overigens niet goed ingezien kan worden hoe deze voorwaarden in enige mate betrekking zouden hebben op de inpassing van het gebouw in de omgeving.

Bijvoorbeeld het opgelegde hoogstammige groenscherm vergroot nog de onverenigbaarheid met de bestaande landbouwfunctie, gezien daardoor het schadelijke schaduweffect voor de groententeelt in de serre van beroepers nog in belangrijke mate toeneemt.

Zoals reeds gesteld, betekende de vroegere loods bovendien geen enkele bedreiging voor de landbouwactiviteiten noch voor de woonfunctie in het gebied.

Beroepers kunnen terzake ook dienstig verwijzen naar de inhoud van het verslag van de Heer Auditeur Lanckswert in de schorsingsprocedure gericht tegen de aan de N.V. RECLA verleende milieuvergunning (...).

Niet enkel stelde de Auditeur in dit verslag dat ‘niet echt duidelijk’ bleek op welke gronden de aanvraag van de N.V. RECLA verenigbaar werd bevonden met de bestemming van het gebied als woonzone met landelijk karakter, maar tevens werd daaraan toegevoegd dat het bestuur klaarblijkelijk onvoldoende aandacht had besteed aan het schaduwprobleem dat door beroepers in de administratieve procedure is opgeworpen, als belangrijk aspect en onderdeel van de onmiddellijke omgeving.

Wanneer men vaststelt dat het bestuur bij het afleveren van de regularisatievergunning helemaal geen enkele motivering meer verstrekt, gelden de bedenkingen van het Auditoraat in onderhavige procedure a fortiori.

Daarnaast blijft er ook nog de fundamentele vaststelling dat de inrichting, gelet op de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, bezwaarlijk kan aangemerkt worden als een constructie voor ambacht of klein bedrijf die met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn.

Integendeel betreft het duidelijk een inrichting die afgezonderd dient te worden in een voor dergelijke constructies geëigend gebied, zoals bijvoorbeeld de door het BPA nr. 15 uit het landbouwgebied gelichte k.m.o.-zone vlakbij.

Het bestuur dient bij het vergunnen van een werkplaats in de woonzone met landelijk karakter immers uitdrukkelijk aan te geven waarom het van oordeel is dat de constructie met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn, en geen afzondering in een specifiek gebied noodzakelijk is (...).

Beroepers merken op dat de N.V. RECLA op de gronden een werkplaats wil inrichten die geenszins een ambachtelijk karakter vertoont. Zo is bij de loods bijvoorbeeld geen woning voorzien”;

Overwegende dat het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is gelegen in woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat artikel 5, 1.0, eerste en tweede lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt :

“1.0. 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”;

dat artikel 6, 1.2.2 van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt :

“1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

(...)

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”;

Overwegende dat het bij voormeld artikel 6, 1.2.2 bedoelde woongebied met landelijk karakter een nadere aanwijzing betreft van het “woongebied”; dat dit artikel geen bepaling bevat die afwijkt van artikel 5, 1.0; dat eerstgenoemd artikel het woongebied met landelijk karakter bestemt voor wonen in de zin van laatstgenoemde bepaling, enerzijds, en voor landbouw anderzijds; dat in bedoeld gebied wonen in het algemeen en landbouw op gelijke voet zijn gesteld, zodanig dat zij beide hoofdbestemmingen zijn;

Overwegende dat uit de samenlezing van de artikelen 5, 1.0 en 6, 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, volgt dat inrichtingen voor ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter slechts mogen 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, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter, rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter (bv. louter residentiële villawijk, of het landbouwkarakter van het gebied); 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 in voorkomend geval het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat de bestreden regularisatievergunning zich ertoe beperkt te verwijzen naar het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar van 15 september 1995 op zeer algemene wijze overweegt dat het dossier volledig is, dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand, dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan, dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en dat het eigendom gelegen is in een woongebied met landelijk karakter volgens het vastgestelde gewestplan; dat de gemachtigde ambtenaar vervolgens besluit “GUNSTIG: de huidige bouw aanvraag behelst een kleiner volume dan de toegestane bouwvergunning”;

Overwegende dat noch in het eigen advies van het college van burgemeester en schepenen, noch in het advies van de gemachtigde ambtenaar, de bestaanbaarheid met het gebied of de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving werd onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 59.230/X-9498 en A. 66.618/X-6725 worden gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 3 mei 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek houdende afgifte aan de n.v. RECLA, thans de n.v. BBF van de bouwvergunning voor het uitbreiden van een bestaande loods op een perceel gelegen te Willebroek, Breendonkstraat 269, kadastraal bekend sectie A, nrs. 34/d, 39/s en 39/p.

Artikel 3.

Vernietigd wordt het besluit van 26 september 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek houdende afgifte aan de n.v. BBF van de regularisatievergunning voor het uitbreiden van een industrieel gebouw op een perceel gelegen te Willebroek, Breendonkstraat 269, kadastraal bekend sectie A, nrs. 34/d en 39/s.

Artikel 4.

De kosten van de beroepen, bepaald op 396,64 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zeventien oktober 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH. R. STEVENS, kamervoorzitter,
J. BOVIN, staatsraad,

de H. E. BREWAEYS, staatsraad,

Door de voorzitter van de Raad van State aangewezen ter vervanging van de heer
D. MOONS, staatsraad, verhinderd wegens ziekte na de debatten te hebben
bijgewoond en na te hebben deelgenomen aan het beraad;

Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.