RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 191.435 van 16 maart 2009
in de zaak A. 133.917/X-11.324.

In zake : Staf LUYTEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. VERHERSTRAETEN,
kantoor houdende te 2400 MOL,
Kruisven 51

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkomende partij :

de n.v. INTASA,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. SURMONT,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
de Merodelei 112.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Staf LUYTEN op 10 maart 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 7 januari 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 6 juni 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt verworpen en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan de n.v. INTASA voor het vervangen van de buitenbeplating van de bestaande gebouwen en het uitbreiden van de kantoorstrook met 50 m² aan de Sint-Paulusstraat te Retie, kadastraal bekend sectie F, nrs. 251/2/e, 251c/dl en 271 a/dl;

Gelet op het arrest nr. 123.392 van 24 september 2003 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 31 oktober 2003 ingediend door de verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 3 december 2003 ingediend door de n.v. INTASA;

Gelet op de beschikking van 30 januari 2004 die de tussenkomst van de n.v. INTASA toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

Gelet op de beschikking van 26 juni 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 19 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat J. SURMONT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Feiten</u>

1.1. Op 27 september 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vervangen van de buitenbeplating van de bestaande gebouwen en het uitbreiden van de kantoorstrook met 50 m² op een terrein gelegen aan de Sint-Paulusstraat te Retie, kadastraal bekend sectie F, nrs. 251/2/e, 251c/dl en 271 a/dl.

De buitenbeplating betreft het vervangen van de bestaande gevelbekleding door zilverkleurige "sandwichpanelen". Het bestaand kantoorgebouw van 5 m op 13 m zal worden afgebroken en een nieuwe "kantoorstrook" van 5 m op 24 m zal worden opgetrokken.

De nieuwe bestemming van de gebouwen zou het ambachtelijk verwerken van afgewerkte textielproducten zijn.

Het terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling noch binnen dit van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

1.2. Op 30 november 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie de gevraagde vergunning. Het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt niet ingewonnen. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat de bedrijfsactiviteit in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

1.3. Op 21 december 2001 schorst de gemachtigde ambtenaar de voormelde stedenbouwkundige vergunning.

Hij voert onder meer de volgende motieven aan :

> "Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;
> Overwegende dat de ingediende plannen geen gewag maken van de bestemming van het pand en het derhalve onmogelijk is om na te gaan of de gewenste bestemming niet in strijd is met art. 7 van de omzendbrief van

8/7/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Overwegende dat de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat industriële gebieden een bufferzone moeten omvatten; dat als richtlijn een bufferzone van 15 meter wordt vooropgesteld en het dubbele wanneer het gebied aan een woongebied paalt, zoals in casu. Dat de groenstrook van 3 meter, aangegeven op de plannen, niet volstaat om de 7 m hoge constructie, op 8 m. uit de perceelsgrens te bufferen voor de aanpalende percelen en het wooncomfort van de buurt, met een sterk residentieel karakter, te waarborgen.

Overwegende dat uit de plannen duidelijk blijkt dat de normale toegangsweg via de Sint-Pietersstraat volledig wordt opgeheven en dat het project enkel nog in een 4 m. brede toegangsweg over een afstand van 50 m. vanaf de voorliggende Sint-Paulusstraat voorziet. Dat de toegangsweg wordt aangeduid op kavel 5 van de goedgekeurde verkaveling met ref. Arohm 104/026(1) d.d. 01/09/1970. Dat voor de aanleg van de weg geen verkavelingswijziging werd aangevraagd en de aanleg van de toegangsweg niet strookt met de verkavelingsvoorschriften.

Dat de aanvraag bovendien aanleiding zal geven tot bijkomend vrachtverkeer, hetgeen als hinderlijk kan worden ervaren in een woonstraat.

Overwegende dat uit wat vooraf gaat blijkt dat de ligging in tweede bouworde, de impact van het gebouw op de residentiële omgeving, het ontbreken van een buffer en de toename van de verkeershinder het karakter van het gebied en de goede ruimtelijke ordening buitensporig schaden.

Overwegende dat door het college van burgemeester en schepenen van Retie op 19/9/2000 een weigering van de stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven voor de uitbreiding van het bestaande gebouw.

Overwegende dat de bestendige deputatie in zitting van 23/8/2001 het beroep van de aanvrager tegen de beslissing van het college niet heeft ingewilligd".

1.4. Op 11 januari 2002 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie de voormelde stedenbouwkundige vergunning in en wordt de aanvraag geweigerd op grond van de motieven van de gemachtigde ambtenaar.

1.5. Op 12 februari 2002 stelt de tussenkomende partij tegen voormelde weigeringsbeslissing beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

In het beroepschrift wordt onder meer betoogd dat er nooit een toegang genomen werd vanuit de Sint-Pietersstraat en dat tot het pand altijd toegang genomen werd via de Sint-Paulusstraat.

1.6. Op 6 juni 2002 willigt de deputatie het beroep van de tussenkomende partij in en wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend.

In dit vergunningsbesluit wordt overwogen dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming op voorwaarde dat er in de loods

geen particuliere verkoop wordt georganiseerd, dat een aanvraag op 23 augustus 2001 door de bestendige deputatie werd geweigerd onder meer omdat het ging om een uitbreiding met 4.435 m² en het aldus niet langer een klein of middelgroot bedrijf zou zijn; dat het bestaande gebouw werd opgericht vóór de woningen in de omgeving en dat gelet op de configuratie van het terrein het niet mogelijk is om het gebouw op aanvaardbare wijze te bufferen; dat de verkaveling voor kavel 5 feitelijk een einde heeft genomen daar waar in 1974 bij het vergunnen van het gebouw de enige toegangsweg naar het gebouw impliciet werd vergund; dat het aanbrengen van een nieuwe gevelbekleding en dakbeplating in esthetisch aanvaardbare materialen de welstand van het gebouw bevordert en dat de uitbreiding van het bestaande gebouw met een beperkt gedeelte van 50 m² voor kantoorruimte de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

1.7. Op 24 juli 2002 stelt de gemachtigde ambtenaar beroep in bij de minister tegen voormelde vergunningsbeslissing. In het beroepschrift worden volgende motieven aangevoerd:

> "De aanvraag voorziet in het ombouwen tot loods voor een textielbedrijf, van een bedrijfsgebouw van een voormalige drukkerij. De bestaande constructie wordt bekleed met zilverkleurige sandwichpanelen en nieuwe dakpanelen en het kantoorgedeelte wordt uitgebreid met een oppervlakte van 50m².
>
> In eerste instantie dient onderzocht te worden of de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming van het KMO gebied. De aanduiding ambachtelijke bedrijven houdt evenwel een beperking in van de toegelaten bedrijven en van de hinder die deze bedrijven mogen veroorzaken. Hieromtrent wordt door de bestendige deputatie zelf gesteld: 'dat bij deze beoordeling van feitelijkheden zoals onder meer de hinderlijkheid, de grootte van de onderneming, de relatie tot de omgeving, de bestaande wegeninfrastructuur en de aard van de produktie dient te worden uitgegaan'
>
> De voorgenomen activiteiten bestaan uit de opslag van kledij, labeling, vermaken, strijken en inpakken met het oog op de verdere distributie naar handelaars. De bestendige deputatie stelt dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming op voorwaarde dat er in de loods geen particuliere verkoop wordt georganiseerd. Dit moet echter genuanceerd worden: het feit dat de inrichting kan gekwalificeerd worden als ambachtelijk bedrijf, impliceert niet dat het daarom verenigbaar is met de omgeving en derhalve kan toegestaan worden. De beoordeling van de feitelijkheden, zoals hoger meer gespecifieerd door de bestendige deputatie, speelt een doorslaggevende rol bij het al dan niet verlenen van de vergunning. Argumenten zoals: 'het bestaande gebouw werd opgericht voor de woningen in de omgeving... de initiële vergunning voorzag geen buffer' en '... de uitbreiding van het bestaande gebouw met een beperkt gedeelte van 50m² voor kantoorruimte, de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt' zijn onvoldoende en kunnen niet met goed gevolg worden aangewend om de constructie te vergunnen, omwille van de volgende redenen:
>
> • De objectieve hinderlijkheid van een inrichting dient steeds gekoppeld te worden aan het eigen karakter van het omliggende gebied. Indien in de omgeving reeds ambachtelijke bedrijven zouden voorkomen,

zal het het gevraagde ambachtelijke bedrijf als minder hinderlijk worden ervaren dan wanneer het omringende gebied een nog uitgesproken open karakter heeft of louter op residentieel verblijven is afgestemd. Een analyse van de omgeving leert ons het volgende: het KMO-gebied, waar de aanvraag zich op bevindt, bestaat slechts uit een perceelsstrook met geringe oppervlakte en de perceelsgrenzen van de eigendom vallen dan ook samen met de zoneringsgegevens van dit kleine KMO-gebied. De eigendom wordt vooraan (kant van de Sint Paulusstraat) begrensd door een woongebied en woongebied met landelijk karakter, langs de rechterzijde paalt het aan een woongebied en achteraan vormt een gebied voor dagrecreatie de ruimtelijke begrenzing. Door de bestendige deputatie wordt gesteld dat het gebied reeds bebouwd is met een bestaande constructie en dat de voorziene uitbreiding zeer gering is, zodat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht. Dit zou impliceren dat het omwille van zijn kleinschalige overschot aangebreid aan een bestaande vergunde constructie de facto zou kunnen aanvaard worden. De vraag naar de aard en de omvang van de onderneming zal zich niet enkel stellen bij de eerste inplanting maar ook naar aanleiding van de eventuele uitbreiding van het bedrijf. Een uitbreiding kan er immers toe leiden dat een aanvankelijk toelaatbare inrichting, na uitbreiding, niet meer kan worden toegelaten. Alhoewel de voorziene constructie, volgens de bestemming aangeduid door de grondkleur van het gewestplan, principieel zou kunnen worden toegestaan, zal ze omwille van het intrinsiek en storend karakter niet kunnen worden aanvaard in het gebied. In de mate dat de bestaande constructie reeds verenigbaar is met de omgeving dient te worden gesteld dat de constructie met uitbreiding dit zeker niet is. De voorziene constructie is (qu)a bouwtypologie en architectuur, grootte en intrinsieke eigenschap (=ambacht) niet te vereenzelvigen met de kleinschalige constructies in het omliggende woongebied, dat op wonen is afgestemd, en het gebied voor dagrecreatie, waar handelingen en werken aan beperkingen kunnen worden onderworpen-constructies die niets te maken hebben met recreatie zijn hier verboden-teneinde het recreatief karakter van het gebied niet te verstoren.

- Het feit dat naar aanleiding van het bouwberoep door de aanpalende eigenaars een petitie met meer dan honderd handtekeningen werd bijgevoegd, met als belangrijkste argumenten brandgevaar, onvoldoende toegangswegen en verkeersoverlast, wijst erop dat het gevraagde door de omgeving als hinderlijk zal worden ervaren.
- Tevens zijn de verplichte groene bufferstroken, zoals bepaald in het K.B. van 28 december 1972, ontoereikend. Deze bufferstroken hebben tot doel industriegebied af te schermen van het bestemmingsgebied dat naast het industriegebied is gelegen en dat naar zijn aard niet verenigbaar is met de vestiging van bedrijven. Hierdoor zal de hinder naar de aanpalenden toe niet voldoende ‘gebufferd’ worden en dit zal bijkomend bijdragen tot een vermindering van de leefbaarheid van de omliggende gebieden. Ook dient te worden opgemerkt dat wanneer een bouwvergunning voor een ambachtelijk bedrijf niet voorziet in de aanleg van een bufferzone of slechts de aanleg van een ontoereikende bufferzone oplegt, deze vergunningen onwettig is. (...)

Bij de ruimtelijke afweging en de haalbaarheid van een project, zal die niet uitsluitend berusten op een abstracte opvatting over de ideale aanleg die een strikte opvolging van de bestemming volgens het gewestplan zou opdringen, maar moet ook voldoende rekening houden met de bestaande toestand met het oog op de instandhouding en verbetering ervan. Het gewestplan voorziet immers een verweving van functies, voorzover echter de draagkracht van het gebied hierdoor niet wordt verstoord. Dit houdt in dat de mogelijkheid is ingebouwd om nu -en in de toekomst- menselijke handelingen en activiteiten

op te nemen, voor zover het creëren van bijkomende handelingen en activiteiten niet tot conflicten leidt. Zoals hierboven reeds is aangetoond zal het gevraagde onvermijdelijk tot conflicten leiden.

Bijkomend kan worden gesteld dat in de mate dat er zich in de bestaande toestand van het gebied reeds elementen bevinden die negatief zijn voor de bedoeling van het gebied (zoals het ontbreken van een voldoende groenbuffer, de aanwezigheid van een toegangsweg tussen percelen bedoeld voor woningbouw, de omvang van de reeds bestaande constructie, de reeds bestaande verkeershinder,...) deze elementen geenszins mogen worden uitgebreid. Dit komt de leefbaarheid van het gebied niet ten goede. In die zin zal het toekennen van de vergunning voor de gevraagde uitbreiding negatief zijn voor de omliggende woon- en recreatiegebieden. De aanvraag is, omwille van bovenvermelde redenen, onaanvaardbaar en dient te worden geweigerd".

1.8. Op 7 januari 2003 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening het beroep van de gemachtigde ambtenaar en wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"Overwegende dat het vervangen van de buitenbekleding van het gebouw niets verandert aan de omvang en dus aan de ruimtelijke impact ervan, maar enkel het uitzicht aanzienlijk verbetert; dat het bestaande kantoorgebouw zou worden afgebroken en vervangen door een nieuwe kantoorstrook van 5 meter op 24 meter, wat een uitbreiding met 50m² inhoudt; dat deze nieuwe kantoorstrook een hoogte heeft van 4 meter onder plat dak, wat aanzienlijk lager is dan de loodsen die in hoogte variëren van 4.5 meter aan de kroonlijst tot 7 meter in de nok; dat dan ook de impact van deze uitbreiding op de omgeving uiterst minimaal blijft;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn beroepsschrift stelt dat de toegangsweg over perceel 5 van een in 1970 vergunde verkaveling niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften; dat nochtans deze toegangsweg reeds op de eerste plannen van de allereerste bouwvergunning in 1974 voorkomt, en op alle inplantingsplannen daarna;

Overwegende dat verder wordt gesteld dat een groene buffer van slechts 3 meter breedte onvoldoende is om het KMO-gebouw af te schermen van de omliggende woningen; dat nochtans het gebouw, dat slechts in de nok een hoogte van 7 meter haalt, op alle punten minimaal 7 meter verwijderd is van alle perceelsgrenzen; dat rondomrond een doorlopende buffer van 3 meter breed in streekeigen groen wordt voorzien, die de gebouwen grotendeels aan het zicht onttrekt; dat de beoogde bestemming de opslag van kleding is, wat geen noemenswaardige geluidshinder met zich meebrengt; dat overigens ambacht en kleinbedrijf als bestemming niet uitgesloten zijn in het woongebied, zodat niet duidelijk is waarom in dit geval een grotere buffer nodig zou zijn;

Overwegende dat op het betrokken terrein reeds sinds 1974 een bedrijf werd uitgebaat; dat hiertoe tot in 1988 altijd de nodige bouwvergunningen werden verleend; dat zelfs bij de opmaak van het gewestplan rekening werd gehouden met dit bestaande bedrijf door dit perceel, en enkel dit perceel, in te kleuren als zone voor ambachtelijke, kleine en middelgrote ondernemingen; dat het in deze omstandigheden niet redelijk is nu de vergunning te weigeren voor een dergelijke minimale ingreep als momenteel gevraagd, op basis van redenen die onveranderd zijn sinds de allereerste aanvraag; dat de beoogde werken de oppervlakte van het bedrijf met nog geen 2 % vergroten, en de gevels verfraaien; dat er geen objectieve redenen worden weerhouden om deze

vergunning te weigeren; dat de beslissing van de bestendige deputatie kan worden bijgetreden".

2. Ontvankelijkheid

2.1. De tussenkomende partij voert volgende exceptie aan inzake het belang van de verzoeker:

> "2. De verzoekende partij dient een rechtstreeks, actueel en persoonlijk belang aan te tonen.
>
> Het is vooreerst merkwaardig dat steeds gesproken wordt over 'verzoekers', 'hun' woning(en) en de buren in het algemeen.
>
> Het moge duidelijk zijn dat verzoeker geen actio popularis kan instellen.
>
> De verzoekende partij beweert dat zijn perceel slechts 'op enkele meters' zou gelegen zijn van het perceel waarop het vergunde bouwwerk staat. De verzoekende partij preciseert echter niet waar zijn perceel gelegen is ten aanzien van dat van verzoekende partij tot tussenkomst, noch grafisch, noch anderszins. Hij geeft geen enkele uitleg met betrekking tot zijn woning, de ligging daarvan, de oriëntatie ten opzichte van het gebouw van de verzoekende partij tot tussenkomst, etc.
>
> Bij gebreke hieraan kan de situatie van verzoekende partij en de beweerde nadelige invloed van de vergunde werken hierop niet worden beoordeeld.
>
> De verzoekende partij beweert dat 'de uitbreiding van de bouwstrook' directe en onweerlegbare gevolgen zou hebben met betrekking tot zijn 'woningen' voor wat betreft de objectieve en subjectieve waarde, alsook wat betreft de 'kwaliteit van zijn woonomgeving'. Verder zou de 'aanzienlijke wijziging van de bestemming van een bouwwerk en de uitbreiding ervan tot een industrieel complex' zowel materieel als moreel aanzienlijke gevolgen hebben voor 'verzoekers'. Dit alles wordt evenwel niet gepreciseerd.
>
> Van een 'uitbreiding van de bouwstrook' is in casu geen sprake. De bestaande kantoorruimte wordt vervangen door nieuwe kantoorruimte welke slechts 50 m² groter is dan de bestaande kantoorruimte (in totaal een uitbreiding van amper 2% ten opzichte van het bestaande gebouw).
>
> Van een uitbreiding tot industrieel complex en aanzienlijke wijziging van de bestemming is al evenmin sprake.
>
> De verzoekende partij vergeet er bewust bij te vermelden dat het in casu gaat om een sinds vele jaren bestaand en vergund gebouw dat thans amper wordt vergroot en waarin steeds een economische activiteit is uitgeoefend. Voorheen was in het pand immers een drukkerij gevestigd. De door verzoekende partij tot tussenkomst voorgenomen activiteit betreft een opslagplaats voor kledij, hetgeen zoals in de bestreden beslissing wordt bevestigd geen vergunningsplichtige bestemmingswijziging van het gebouw inhoudt.
>
> Verzoekende partij kan een beweerd belang niet putten uit een beweerde aantasting van welke rechten dan ook door de in het pand uit te oefenen activiteiten, hetgeen immers geen uitstaans heeft met de verleende en thans bestreden vergunningsbeslissing".

2.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoeker eigenaar en bewoner is van het perceel Sint-Paulusstraat nr. 12 dat achteraan paalt aan het bouwterrein en dat de toegangsweg voor dit terrein langs het perceel van de

verzoeker loopt om uit te monden in de Sint-Paulusstraat. Door het feit dat de verzoeker eigenaar en bewoner is van een perceel in de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein doet hij blijken van het rechtens vereiste belang. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door de bewering van de tussenkomende partij als zou de vergunde uitbreiding slechts een beperkte draagwijdte hebben.

De exceptie is ongegrond.

3. <u>Ten gronde - eerste middel</u>

3.1. <u>Het aangevoerde eerste middel</u>

In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het eerste middel onder meer als volgt toegelicht:

> "Dat (...) zonder meer wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat de goede ruimtelijke inpassing in concreto dient te worden beoordeeld, uiteraard niet enkel aan de hand van het perceel waarop het vergunningsplichtige bouwwerk is gelegen, doch uiteraard en dit per definitie ook aan de hand van de inpassing in de omliggende percelen en omgevingsfactoren.
> (...)
> Dat een analyse van de omgeving leert dat het KMO-gebied, waar de aanvraag zich op bevindt, slechts bestaat uit een perceelsstrook met geringe oppervlakte en de perceelsgrenzen van de eigendom dat ook samenvallen met de zoneringsgegevens van dit kleine KMO-gebied.
> Dat het vergunningsplichtige bouwwerk vooraan (kant van de Sint-Paulusstraat) begrensd wordt door een woongebied en woongebied met landelijk karakter. Langs de rechterzijde paalt het aan een woongebied en achteraan vormt een gebied voor dagrecreatie de ruimtelijke begrenzing.
> Dat bovenvernoemde inplanting zonder meer een weloverwogen element dient te zijn in een zorgvuldige en correcte beoordeling van de bestaande omgeving.
> (...)
> Dat (...) nagegaan dient te worden in hoeverre kwestieus bouwwerk met de gevraagde aanpassing verenigbaar is met de omgeving.
> Dat de constructie als dusdanig niet verenigbaar is, zeker niet met het oog op de gevraagde aanpassingen.
> Dat de voorziene constructie qua bouwtypologie, architectuur, grootte, intrinsieke eigenschap (ambacht), esthetisch karakter en uitzicht niet te vereenzelvigen is met de kleinschalige, relatief uniforme constructies in het omliggende woongebied en het gebied voor dagrecreatie.
> Dat deze afweging niet enkel theoretisch, doch ook praktijkgericht in de te beoordelen omgeving dient te worden gemaakt. Geen van beide afwegingen werden gemaakt. Bovendien wijst het feit dat naar aanleiding van het bouwberoep door de aanpalende eigenaars een petitie met meer dan honderd handtekeningen werd bijgevoegd erop dat het gevraagde (door) de omgeving als hinderlijk wordt ervaren.

Aangezien in de bestreden beslissing gesteld wordt dat de impact van de gevraagde aanpassingen op de omgeving minimaal is, zowel voor wat betreft de bekleding van de gevelbekleding als de uitbreiding.

Dat gewezen wordt op het gegeven dat de uitbreiding 2% van de totale oppervlakte inhoudt.

Dat echter de vraag naar de inpassing van het bouwwerk in de omgeving, (...) zich niet enkel en alleen (zal) stellen bij een eerste inplanting, doch eveneens telkens opnieuw bij een uitbreiding of aanpassing, daar deze ertoe kan leiden dat een aanvankelijk toelaatbare inrichting, na aanpassing of uitbreiding niet meer kan worden toegelaten.

Dat dan ook de argumentatie in de bestreden beslissing, waarin wordt verwezen naar de aanvankelijk verkregen vergunning niet afdoende is, niet in rechte verantwoord is en zonder meer ingaat tegen het zorgvuldigheidsbeginsel dat een nieuwe, grondige en gemotiveerde beoordeling noodzakelijk maakt".

3.2. <u>Beoordeling</u>

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient in concreto te geschieden en moet in de eerste plaats rekening houden met 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.

De redengeving in het vergunningsbesluit dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in zijn beroepschrift in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, meer bepaald dat "de voorziene constructie qua bouwtypologie en architectuur, grootte (...) niet te vereenzelvigen is met de kleinschalige constructies in het omliggende woongebied en het gebied voor dagrecreatie".

In het bestreden vergunningsbesluit wordt overwogen dat "rondomrond een doorlopende buffer van 3 meter breed in streekeigen groen wordt voorzien, die de gebouwen grotendeels aan het zicht onttrekt" en dat "de beoogde werken de oppervlakte van het bedrijf met nog geen 2 % vergroten". Uit het feit dat in vergelijking met de vroegere toestand de kantoorstrook met 50 m² wordt uitgebreid en uit het feit dat de vergunde constructie een geringere hoogte heeft dan de op het bouwterrein staande loodsen leidt de minister af dat "de impact van deze uitbreiding op de omgeving uiterst minimaal blijft".

Deze overwegingen, die hoofdzakelijk betrekking hebben op de bestaande bedrijfsgebouwen, bevatten geen afdoende toetsing van de aangevraagde constructie aan de concrete bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het door de verwerende partij in

herinnering gebrachte feit dat de bestaande bedrijfsgebouwen reeds bestonden voor de gewestplanwijziging.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 7 januari 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 6 juni 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt verworpen en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan de n.v. INTASA voor het vervangen van de buitenbeplating van de bestaande gebouwen en het uitbreiden van de kantoorstrook met 50 m^2 aan de Sint-Paulusstraat te Retie, kadastraal bekend sectie F, nrs. 251/2/e, 251c/dl en 271 a/dl.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**