RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 191.453 van 16 maart 2009
in de zaak A. 130.534/X-11.220.

In zake : 1. Philippe VAN HYFTE,
2. Marleen CLAEYS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpsesteenweg 187

tegen :

1. de gemeente GRIMBERGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. DECLERQ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
J.-P. Minckelerstraat 33.

tussenkomende partij :

Hilda DE WIT,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. KETELAERE,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24.

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

Gezien het verzoekschrift dat Philippe VAN HYFTE en Marleen CLAEYS op 23 januari 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen waarbij aan Robert DE CLERCQ en Hilda DE WIT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loods en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning op een perceel gelegen te Grimbergen (Beigem), Daalstraat 121, kadastraal bekend, sectie A, nrs. 25/c en 25/e;

Gelet op het arrest nr. 119.559 van 20 mei 2003 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 26 juni 2003 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 4 augustus 2003 ingediend door Hilda DE WIT;

Gelet op de beschikking van 1 september 2003 die de tussenkomst van Hilda DE WIT toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 17 januari 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 van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 14 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat G. HAVET, die loco advocaat Ph. DECLERCQ verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 17 september 2001 dienen Robert DE CLERQ en Hilda DE WIT bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loods (bedrijfsgebouw voor het sorteren en verpakken van eieren) en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning op een perceel gelegen te Grimbergen (Beigem), Daalstraat 121, kadastraal bekend sectie A, nrs. 25/c en 25/e.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, wat de inplantingsplaats van de betrokken bouwwerken betreft, gelegen in woongebied.

1.2. Bij besluit van 14 januari 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

1.3. Bij arrest nr. 112.014 van 29 oktober 2002 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van voormelde stedenbouwkundige vergunning bevolen. Bij besluit van 18 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen wordt de geschorste vergunning ingetrokken.

1.4. Bij het thans bestreden besluit van 25 november 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen opnieuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2. Ontvankelijkheid

2.1. In haar laatste memorie werpt de eerste verwerende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid op wegens gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen.

Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

"2.- Luidens artikel 19, eerste lid, R.v.St.-wet, kunnen de aanvragen, moeilijkheden en beroepen bedoeld bij de artikelen 11, 12, 13 en 14 voor de afdeling administratie van de Raad van State worden gebracht door elke partij welke doet blijken van een benadeling of een belang.

Elke mogelijke twijfel daaromtrent moet door verzoekende partij worden weggenomen (...)

3.- Wat betreft het belang bij de vordering betreffende het vernietigingsberoep moet voldaan zijn aan twee voorwaarden.

Enerzijds dient de verzoeker door de bestreden handeling een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel te lijden.

Anderzijds moet de eventueel tussen te komen nietigverklaring van de beslissing aan de verzoekende partij een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, een nuttig effect ressorteren

In casu moet onvermijdelijk het actueel karakter van het belang in hoofde van verzoekende partijen in vraag worden gesteld.

Deze vereiste houdt in dat het belang in hoofde van de verzoekende partijen voorhanden moet zijn zowel op het ogenblik van het indienen van de vordering tot nietigverklaring als op het tijdstip dat de Raad van State uitspraak doet over het beroep (...)

De vernietiging van de bestreden beslissing is niet meer te rechtvaardigen wanneer daartoe in hoofde van de verzoekende partij geen enkel belang meer aanwezig is (...)

Daarenboven moet het voordeel ingevolge de vernietiging van de bestuurshandeling rechtstreeks uit de vernietiging voortvloeien; het voordeel moet zich m.a.w. op rechtstreekse wijze realiseren.

Immers, de finaliteit van het vernietigingscontentieux voor de Raad van State bestaat erin onwettige bestuurshandelingen met terugwerkende kracht uit de rechtsorde te bannen.

Het ingeroepen belang in hoofde van de verzoekende partij dient in relatie met deze finaliteit te staan.

Echter, het belang om een administratieve rechtshandeling onwettig te horen verklaren, om vervolgens op basis van deze met gezag van gewijsde beklede uitspraak een vordering voor de rechter van de rechterlijke orde beter te ondersteunen, kan niet worden beschouwd als een belang verbonden aan het doen verdwijnen van de akte uit de rechtsorde, maar uitsluitend als een belang om een middel gegrond te horen verklaren.

Een dusdanig alleen als 'onrechtstreeks' te kwalificeren belang in hoofde van de verzoekende partij volstaat echter niet (...)

4.- In het kader van de 'stedenbouwcontentieux' bestaat de natuurlijke finaliteit van een beroep tot nietigverklaring van de beslissing tot het verlenen van een bouwvergunning erin te verhinderen dat het vergunde bouwwerk wordt opgericht.

Hoewel in beginsel wordt aanvaard dat het enkele feit dat dit doel onbereikbaar is geworden, niet noodzakelijk tot gevolg moet hebben dat een verzoekende partij elk rechtstreeks belang bij de vordering tot nietigverklaring verliest, kan deze stelling echter niet worden aangehouden in gevallen waarin het natuurlijke doel nog wél bereikbaar was, maar waarin de verzoekende partij daaraan verzaakte (...)

De verzoekende partij verkeerde immers in de mogelijkheid om de uitvoering van de vergunde werken (te) beletten door het instellen van een vordering in kortgeding dan wel ten gronde bij toepassing van bijvoorbeeld artikel 19 van het Ger. W. bij de burgerlijke rechtbank met het oog op de staking der werken.

De verzoekende partij heeft in casu echter nagelaten om bij de burgerlijke rechter enige nuttige juridische actie te ondernemen ter ondersteuning van haar betrachting tot het verhinderen van de oprichting en uitbreiding van het vergunde bouwwerk cq. ter vrijwaring van haar belangen.

Ze heeft zich ertoe beperkt een annulatieberoep in te dienen bij Uw Raad, wetende dat, rekening houdend met de tijdsduur die aan de afhandeling van het annulatieberoep verbonden is, de finale uitspraak van de Raad van State er slechts zou komen nadat de werken reeds zijn uitgevoerd.

Inmiddels is de betwiste bouwvergunning reeds ten uitvoer gelegd en wordt het bedrijf verder geëxploiteerd.

Hieruit kan worden besloten dat (...) de vernietiging van de bestreden beslissing er in geen enkel geval toe leidt dat de kwestieuze bouwwerk(en) worden afgebroken.

Om dit herstel in natura te bekomen, moet de verzoekende partij zich wenden tot de burgerlijke rechtbank met het oog op een vordering tot afbraak van de werken.

Het belang bij het annulatieberoep van verzoekende partijen schuilt alleen nog in het onwettig horen verklaren van de beslissing tot het verlenen van een vergunning door de verwerende partij en daardoor in het vergemakkelijken van de vordering tot afbraak van de werken voor de burgerlijke rechter.

Een dergelijk 'onrechtstreeks' belang is echter niet voldoende om te besluiten tot de ontvankelijkheid van de vordering tot nietigverklaring.

Het is verwerende partij een raadsel welk direct en persoonlijk voordeel de tussen te komen nietigverklaring van de beslissing aan de verzoekende partij nog kan verschaffen.

5.- Gelet op het feit dat, enerzijds, de verzoekende partij heeft verzaakt aan de mogelijkheid om voor de burgerlijke rechter in kort geding dan wel middels het vorderen van een voorlopige maatregel het uitvoeren van de vergunde werken te laten schorsen, en, anderzijds, thans de vernietiging door de Raad van State van de bestreden beslissing geen rechtstreeks voordeel voor de verzoekende partij oplevert, gelet op het feit dat zij zich dient te wenden tot de burgerlijke rechter voor de eventuele afbraak van de werken, kan Uw Raad niet anders dan besluiten dat de vordering als onontvankelijk dient te worden afgewezen".

2.2. Ingevolge een vernietigingsarrest, dat erga omnes geldt, verdwijnt de bestreden stedenbouwkundige vergunning ex tunc uit het rechtsverkeer, zodat zij moet worden geacht nooit te zijn verleend en het betrokken bouwwerk moet worden geacht onrechtmatig te zijn opgericht. De verzoekende partijen doen blijken van een voldoende actueel belang bij de vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning nu de bevoegde overheid, ter voldoening aan haar plicht tot rechtsherstel, over de aanvraag opnieuw zal dienen te beslissen rekening houdende met de motieven die aan het vernietigingsarrest ten grondslag liggen. De omstandigheid dat de vergunninghouders, hoewel krachtens artikel 128, derde lid de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State aanhangig is, hangende dit beroep de stedenbouwkundige vergunning toch hebben uitgevoerd, en het feit dat de verzoekende partijen geen vordering in kort geding

hebben ingeleid voor de justitiële rechter teneinde de uitvoering van de werken te beletten, doen aan voormeld belang geen afbreuk.

De exceptie wordt verworpen.

3. Ten gronde - eerste middel

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.1 en artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel, van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en van het gelijkheidsbeginsel,

> "Doordat, het bestreden besluit toelaat dat een gedeeltelijk (in) agrarisch gebied gelegen bedrijf dat eieren en zuivelprodukten sorteert, verpakt en verwerkt en distribueert naar groot- en kleinhandel, uitbreidt in het woongebied in strijd met de gangbare normen qua bouwvrije stroken en groenscherm;
>
> Dat met betrekking tot de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied het bestreden besluit hoofdzakelijk als volgt gemotiveerd wordt:
>
> 'De voorgestelde werken handelen over de oprichting van een garage, bureau, refter, berging, sanitaire-, technische- en ontvangstruimte op het gelijkvloers en een appartement op de verdieping.
>
> Het bedrijfsgebouw wordt uitgebreid met een loods en laadkade, die wordt ingeplant tussen de voorliggende nieuwbouw en het bestaande bedrijfsgebouw.
>
> De voorgestelde bestemming is verenigbaar met het planologisch voorschrift betreffende de woongebieden, enerzijds omdat het in belangrijke mate om een nevenaccommodatie van het bestaande eerder vergunde bedrijf gaat en anderzijds omdat het laden thans in een overdekte ruimte kan gebeuren, wat een verbetering van de bestaande toestand betekent'.
>
> Dat met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening het bestreden besluit als volgt gemotiveerd wordt;
>
> c. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
>
> In de geschorste vergunning was, blijkens het tussengekomen schorsingsarrest nr. 112.014 d.d. 29 oktober 2002, het project onvoldoende op zijn lokale verenigbaarheid getoetst;
>
> Om die redenen onderzoekt het College van Burgemeester en Schepenen de omgeving opnieuw om aan de hand daarvan tot een heroverweging en beoordeling te kunnen overgaan.
>
> Verenigbaarheid met de naastliggende percelen :

Afstandsregeling :

Op het rechts aanpalend perceel bestaat een vrijstaande eengezinswoning, die op ca. 14 m uit de rooilijn en op 3,70 m tot 5,10 m uit de linker perceelsgrens is ingeplant.

Het betreft een woning met een kroonlijsthoogte van 5,64 m. De woning bestaat uit een gelijkvloers, een verdieping en een dakvolume. De bouwdiepte ter linkerzijde bedraagt ca. 10 m en ca. 15 m ter rechterzijde.

De afstand tussen het aangevraagde bouwwerk en deze vrijstaande woning bedraagt meer dan de voorgeschreven 3 m bouwvrije strook. Aldus worden de minimale bouwvrije zones gerespecteerd.

Dat in de tussengekomen procedure met betrekking tot de eerder verleende bouwvergunning gesteld werd dat de bouwvrije zone lateraal aan het rechtsaanpalende perceel niet de op 5 m ingetekende grens zou bereiken doch zou variëren tussen de 4,4 m en de 3,75m.

Hierbij kan thans verwezen worden naar de opmetingen door beëdigd landmeter Benny Hoefs, dewelke kon vaststellen dat :

- de afstand van de perceelsgrens tot de voorste hoek van het bestaand gebouw 4,64 (m) bedraagt, en
- dat de afstand van de perceelsgrens tot de voorste hoek van het nieuw opgericht gebouw 4,90m bedraagt.

Dat terzake kan worden verwezen naar het adagium de minimis non curat praetor (voor futiliteiten kan men zich niet de rechter wenden), alsmede naar de ratio legis van de bouwvrije zone.

De bouwvrije zone wordt immers in een minimum grens vervat.

Elke afstand dewelke breder is dan het voorgeschreven minimum kan aldus worden aanvaard, mits de constructie bouwtechnisch en ruimtelijk aanvaardbaar blijft.

De afmetingen dewelke op de ingediende plannen zijn opgetekend en dewelke minimaal afwijken van de feitelijke toestand, zonder evenwel de positie van de aanpalende aan te tasten, kunnen aldus door de vergunningverlenende overheid worden aanvaard.

Minimale de facto afwijkingen, dewelke geen negatieve invloed hebben op de positie van de aanpalende (erven) en dewelke op niet-determinerende wijze het bouwwerk omkaderen, dienen dan ook niet te leiden tot de weigering van de vergunning, de maten kunnen worden aangepast op de goed te keuren bouwplannen,

Het links aanpalend perceel was op het ogenblik van de vergunningsaanvraag niet bebouwd.

Intussen is door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend door het oprichten van een vrijstaande woning.

Verenigbaarheid met de omgeving - verkeerssituatie :

Met betrekking tot de procedure omtrent de vergunning zoals verleend op 14 januari 2002 werd bovendien opgemerkt dat er een aanzienlijke verkeershinder zou kunnen ontstaan ter hoogte van het bedrijf van aanvrager.

Gezien de plannen voorzien in een los- en laadkade aan de voorzijde van het gebouw, kunnen vrachtwagens een snelle en efficiënte toegang nemen tot deze kades.

In tegenstelling tot de voorgaande situatie, waarbij een zijdelingse toegangsweg diende aangewend te worden, om tot de los- en laadkades te komen, kan nu onmiddellijk het perceel van aanvrager bereikt worden vanaf de openbare weg, zodat aangenomen kan worden dat manoeuvres op de openbare weg tot een minimum zullen worden herleid en dat de hinder, voor zover reeds aanwezig, eerder afneemt dan toeneemt.

Verenigbaarheid met de naastliggende percelen :

Visuele- en geluidshinder :

Inzake de verenigbaarheid met de aanpalende erven dient ook het visuele en auditieve aspect te worden beoordeeld. Vastgesteld kan worden met betrekking tot dit aspect dat langsheen de linker perceelsgrens, de thans aangevraagde bebouwing zich uitstrekt tot op de perceelsgrens.

Een groenscherm van 3 m wordt echter voorzien op het linksaanpalende perceel dat in eigendom is van de dochter van huidige aanvrager.

Dat het toegelaten is dat aanpalende eigenaars een akkoord omtrent het bouwen tot op de perceelsgrens sluiten. Dat echter de minimale bouwvrije strook ook langs de linkerzijde van het op te richten gebouw wordt gewaarborgd door de aanplanting van een groenscherm over de breedte van 3 m op het linksaanpalende perceel. De visuele hinder langs deze zijde wordt bijgevolg volledig weggenomen.

Aan de rechterzijde van het kwestieuze perceel, werd reeds voorzien in een aangeplante haag dewelke de visuele hinder voor de aanpalende eigenaar herleidt tot een verwaarloosbaar en aanvaardbaar minimum.

Voor wat betreft de auditieve hinder wordt vastgesteld dat de aanvrager thans de laad- en loskade voorziet aan de voorzijde van het gebouw. Aldus dienen vrachtwagens en andere voertuigen zich niet langsheen de toegangsweg aan de rechterzijde van het bedrijf, naar achteren te begeven. Zulks beperkt ook de geluidsoverlast voor de omwonenden.

De exploitatie zal ook geen overdreven hinder veroorzaken aan de omwonenden. Integendeel zal de uitvoering van de verkregen vergunningen de hinder voor omwonenden, voor zover deze er al was quod certe non-, volledig wegnemen.

Verenigbaarheid met de omgeving:
Omliggende bedrijfsexploitaties

Het voorgestelde concept is bovendien verenigbaar met de omgeving aangezien meerdere bedrijfsgebouwen met een al of niet aangebouwde of geïntegreerde bedrijfswoning in de omgeving voorkomen.

Ter verduidelijking wordt een kopie van het kadastraal plan bijgevoegd waarop deze bedrijven zijn aangegeven waaronder:

- Bouwvergunning d.d. 16/09/1996 ref. 53/96 afgeleverd aan BVBA Joka Products voor de oprichting van een opslagplaats, bureaus en appartementen op het perceel sectie A nr. 37/n;
- Het bedrijf De Keyzer (carrosserie en transport) op het perceel sectie A nr. 37 n4;
- Het bedrijf Wilkas (doe-het-zelfzaak) op het perceel sectie A nr. 27 g4;
- Bouwvergunning ref. 65/96 d.d. 17/06/1996 op het perceel sectie A nr. 31/n voor het oprichten van een woning en een loods bestemd voor dakwerker.
- Het bedrijfsgebouw Haelwaeters op het perceel sectie A nr. 27 i;

Bij de beoordeling van de reden van onverenigbaarheid dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. De beoordeling van die verenigbaarheid valt onder de bevoegdheid van de vergunnende overheid, welke bevoegdheid die overheid geval per geval moet uitoefenen (...).

Bovendien diende de overheid rekening te houden met de in het verleden in hetzelfde gebied en in de onmiddellijke omgeving verleende vergunningen.

Bij die individuele beoordeling moet de (...) overheid de in artikel 6 (thans artikelen 10 en 11) van de Grondwet neergelegde gelijkheidsregel in acht nemen, derwijze dat ze, wat de vergunningaanvragers betreft, zonder gegronde reden niet aan de ene toestaat wat ze aan de andere weigert, en dat ze zonder gegronde reden niet op één plaats verenigbaar met de onmiddellijke omgeving acht wat ze op een andere plaats daar onverenigbaar mee acht.

In concreto kon de vergunningverlenende overheid naar alle zorgvuldigheid en redelijkheid dan ook niet anders dan besluiten dat de voorgestelde werken zich perfect integreerden in de onmiddellijke omgeving.

In casu kan worden besloten de inrichting, gelet op de taak die ze uitvoert en gelet op haar omvang en capaciteit, niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, en derhalve thuishoort in een woongebied.

Het gaat hier bovendien enkel om een aanpassing en uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de vereisten van de economische schade (...).

Het is duidelijk dat er geen bijkomende hinder uitgaat van de uitbreiding van dit bedrijf.

Bovendien worden naar alle redelijkheid en zorgvuldigheid alle voorzorgen terzake genomen.

Verenigbaarheid met de omgeving-terreinbezetting:

Door het college van burgemeester en schepenen werd eerder voorgesteld de laad- en loskades achteraan te slopen voor de uitvoering van de werken waarvoor thans een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Dit onderdeel van het dossier vormt het voorwerp van een afzonderlijke procedure. Op 21/01/2000 werd bij de heer Procureur des Konings het herstel van de plaats in de vorige staat gevorderd door het slopen van de laad- en loskade achteraan, nadat de stedenbouwkundige vergunning hiervoor op 12/01/1998 werd geweigerd. Het komt bijgevolg de rechtbank toe de hierover een beslissing te treffen.

Bovendien kan de beoordeling van de aanvraag niet afhankelijk worden gesteld van de ingeleide herstelvordering betreffende de loskades achteraan.

Een dergelijke afbraak komt tevens tegemoet aan de grieven dewelke werden geuit in de procedure voor de Raad van State waaruit het arrest 112.014 volgde. Daarbij werd immers door de eigenaars van het rechtsaanpalende perceel opgeworpen dat het gebied niet bestemd is voor grote bedrijfsoppervlakte en dat de niet-bebouwde terreinoppervlakte bijzonder klein is op het perceel van aanvragers.

Door het wegnemen van de oude laad- en losplaats wordt het bedrijf opnieuw op zijn functionele oppervlakte beperkt en ontstaat er terug de open ruimte op het achterliggend perceel.'

Terwijl, artikel 5.1. van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt dat (...):

'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.'

En terwijl de vergunning slechts mag worden afgegeven zover de uitvoering van de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Dat de bedrijfsactiviteit in kwestie bestaat uit het sorteren, verpakken en verwerken van eieren en andere zuivelproducten en de distributie ervan naar klein- en groothandel; dat laatste houdt in dat ter plaatse ook het transport georganiseerd wordt, met o.a. laden en lossen;

Dat het desbetreffende bedrijf zich situeert in een landelijke gemeente op 900 meter van de dorpskom; dat volgens het gewestplan langsheen de Daalstraat een strook van 50 meter van de rooilijn bestemd werd als woongebied (woonzone en woonzone met landelijk karakter); dat het achterliggend gedeelte agrarisch gebied is; dat het bedrijf deels gelegen is in woonzone, deels in landbouwzone; dat de uitbreiding van het bedrijf zich aan de voorzijde situeert in de woonzone;

Dat de ligging en de beperkte strook woongebied bewijst dat de ordening van het gebied gericht is op residentieel wonen en niet op grote bedrijfsoppervlakten (...);

Dat de typologie van de bestaande bebouwing in de omgeving praktisch uitsluitend bestaat uit vrijstaande woningen (villa's); dat dit duidelijk blijkt uit het kadastraal plan en de foto's (...);

Dat de geplande nieuwbouw bestaat uit een bedrijfsgebouw met burelen, refter, sanitaire ruimten, garage, loskade en een conciërgewoning in de vorm van een appartement op de eerste verdieping; dat dergelijke bouwstijl in schril contrast staat met de bestaande bebouwing zijnde vrijstaande villa's;

Dat de hinder die gepaard gaat met het bedrijf het wooncomfort sterk aantast; dat het bedrijf een sterke beweging van vrachtwagens met zich meebrengt; dat zulks volgt uit de aard zelf van de onderneming (distributie voor groot- en kleinhandel van eieren en zuivelproducten), uit de totale bedrijfsoppervlakte en uit de plaats van de los- en laadkade;

Dat met name het aan- en afrijden van vrachtwagens, het manoeuvreren van vrachtwagens, het geluid van de draaiende dieselmotoren en koelinstallaties van de vrachtwagens het wooncomfort sterk aantasten;

Dat in het verleden herhaaldelijk de vrachtwagens wachten voor de woning van verzoekers en dat het laden en lossen plaatsgrijpt in de straat (...);

Dat de bestreden beslissing dit bestendigt (...); dat het nieuw op te richten gebouw, met de laad- en loskade, immers wordt ingeplant op ongeveer 10 meter achter de rooilijn; dat deze afstand ruim onvoldoende is rekening houdende met de lengte van de vrachtwagens en het ontbreken van manoeuvreerruimte op het bedrijfsterrein zelf; dat de openbare weg noodzakelijkerwijze zal worden aangewend voor het stallen en het manoeuvreren van de vrachtwagens en bijgevolg het gebrek aan ruimte op bedrijfsterrein zelf zal moeten compenseren;

Dat de lengte van de stalplaats voor vrachtwagens in het gebouw volgens het bouwplan ongeveer 11 meter bedraagt; dat de lengte van de vrachtwagens die in de praktijk gebruikt worden voor de exploitatie een lengte hebben van meer dan 10 meter, wat noodzakelijkerwijze betekent dat de poorten van de overdekte stalplaats bij lossen en laden openstaat; dat de overdekte laadplaats het lawaai bij lossen en laden als een klok zal versterken; dat daarenboven de vrachtwagens genoodzaakt zijn achterwaarts het terrein op te rijden om aan de laad- en loskade aan te sluiten, waarbij de vrachtwagens een waarschuwingssignaal geven dat buitengewoon hinderlijk is voor de omliggende woningen; dat de toestand na de uitbreiding stedenbouwkundig nog meer onverantwoord is dan die voor de uitbreiding;

Dat de hinder eveneens blijkt uit een advies van de Provinciale Milieuvergunningscommissie dd. 2 augustus 1995 naar aanleiding van de aanvraag tot wijziging van de exploitatievoorwaarden opgelegd in de milieuvergunning (...) :

> ‘Sedert het verlenen van het goedgekeurd bouwplan (15/05/1975), heeft de exploitant verschillende verbouwingswerken gedaan (of gestart), echter zonder de vereiste bouwvergunning.
> Een milieuvergunning werd pas in 1994 aangevraagd, ongeveer 30 jaar na het opstarten van het bedrijf. De exploitant beweert zelf dat hij gedurende die lange periode dezelfde handelsactiviteit heeft uitgeoefend.
> De investeringen die de exploitant heeft uitgevoerd waren niet van aard om te voldoen aan de milieuvergunningsvoorwaarden, maar waren eerder noodzakelijk om te voldoen aan de arbeidsreglementering. Deze aanpassingen hebben er wel toe gebracht dat de laad- en losactiviteiten, vooraan in het gebouw, naar buiten gebracht zijn en de geluidshinder t.o.v. de naaste gebuur is toegenomen.’

Dat met de aangevochte vergunning de structuur van het bedrijf precies zo aangepast wordt dat deze activiteiten naar voren, in het woongebied en ter hoogte van de woning van verzoekers geschoven wordt;

Dat bovendien door de uitbreiding de niet-bebouwde terreinoppervlakte bijzonder klein wordt; dat de vrachtwagens achterwaarts dienen in te rijden naar de nieuwe loskaai; dat het automatische waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens uiteraard sterk hindert; dat de voorliggende openbare weg bovendien als manoeuvreerruimte gebruikt zal worden (...);

Dat bij de technische uitwerking van de bouwplannen geen voorzorgen werden genomen om het geluidsniveau voor de omgeving te onderdrukken; dat zowel in het verleden als naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de bestreden vergunning nochtans door verzoekers gewezen werd op de geluidshinder van het bedrijf (...); dat de geluidshinder nochtans aanzienlijk is zowel tijdens de werkuren (7-19 uur) als daarbuiten (inclusief zon- en feestdagen) en alleszins buiten de normen van normale burenhinder; dat er hiervoor in het verleden overigens herhaalde malen proces-verbaal werd opgemaakt (...);

Dat de geplande uitbreiding aanzienlijk is; dat van de totale oppervlakte gelegen in woonzone (circa 1.360 m²) 846,5 m² wordt bebouwd, wat een terreinbezetting van 62% inhoudt; dat de totaal bebouwde bedrijfsoppervlakte van ongeveer 1.818,5 m² ongeveer 614,6 m² nieuwbouw wordt, dit wil zeggen 33,7% nieuwbouw; dat van de totale bedrijfsoppervlakte van circa 3.263,7 m² ongeveer 1.818,5 m² bebouwd is of 55,7%; dat de bewering in het bestreden besluit als zou de geplande uitbreiding beperkt zijn, kennelijk onredelijk is en de rechtens vereiste feitelijke grondslag mist; dat de bewering in het bestreden besluit als zou de bestemming ‘in belangrijke mate om een nevenaccomodatie van het bestaande eerder vergunde bedrijf’ zou gaan, kennelijk onredelijk is, de rechtens vereiste feitelijke grondslag mist en het bestreden besluit niet kan dragen;

Dat het kennelijk onredelijk is de beoordeling van de ruimtelijke ordening te beperken tot de uitbreiding in het woongebied, alsof die uitbreiding een op zichzelf staand geheel is, los van het achtergelegen, reeds zonevreemd, bedrijf; dat de last en de ongemakken voor de woonomgeving niet enkel het gevolg zijn van de uitbreiding, maar tevens van de reeds aanwezige zonevreemde activiteiten en constructies; dat het bijvoorbeeld de totaliteit van de installaties is die het vrachtwagenverkeer genereert, dat een motivering omtrent de verenigbaarheid met de bestemming woongebied die enkel slaat op de uitbreiding niet alleen kennelijk onredelijk is, maar de beslissing ook niet kan dragen;

Dat het totale bouwvolume van het bedrijfsgebouw aanzienlijk is en buiten alle verhouding met het bouwvolume van de omliggende bebouwing; dat dit duidelijk blijkt uit de digitale 3D computersimulatie van het bedrijsgebouw en de woning van verzoekers op het rechts aanpalende perceel (...);

Dat het bedrijfsgebouw aan de linker zijde ingeplant staat tot tegen de perceelsgrens; dat de geplande uitbreiding zich over een diepte van ongeveer 22,42 meter (6,19 + 12,91 + 3,32) eveneens tot tegen de perceelsgrens situeert, en over de diepte van 10,48 meter op 3,0 meter van de linker perceelsgrens; dat aan de rechter perceelsgrens verkeerdelijk de bouwvrije strook op 5,00 meter getekend werd; dat deze in werkelijkheid slechts circa 4,4 meter aan de voorzijde en 3,75 meter aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw bedraagt (...);

Dat het gebouw in de voorgevel duidelijk het karakter heeft van een industrieel gebouw; dat de inrijpoort voor vrachtwagens in de voorgevel, het niveauverschil in de voortuin naar de loskades en de voor het overgrote deel verharde voortuin duidelijk niet in harmonie zijn met de residentiële bebouwing in de omgeving;

Dat het karakter van de woonwijk nog benadrukt geworden is doordat op het linkerperceel een bouwvergunning is afgeleverd voor een vrijstaande woning;

Dat om voornoemde redenen het bedrijf door zijn activiteit en zijn omvang om reden van goede ruimtelijke ordening in een daartoe bestemd gebied dient afgezonderd te worden en derhalve met de bestemming van het woongebied onbestaanbaar is; dat derhalve artikel 5.1 van het K.B. van 28 december 1972 geschonden wordt door de bestreden beslissing;

Dat volgens vaststaande rechtspraak van Uw Raad de vraag naar de aard van de onderneming (en bijgevolg de bestaanbaarheid ervan met de woonfunctie) zich niet enkel stelt naar aanleiding van de eerste inplanting in het woongebied, doch tevens naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan (...); dat het motief dat het gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf dan ook de beslissing tot de verenigbaarheid met het woongebied niet kan dragen;

Dat de uitbreiding het bedrijf in het woongebied in kwestie op kennelijke wijze de woonfunctie in gedrang brengt en bijgevolg onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Dat de vergunning volgens artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 slechts mag worden afgegeven zover de uitvoering van de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de goede plaatselijke ordening wordt gevormd door het omliggende en minstens een voldoende bouwvrije strook en voldoende groenaanplanting vereist, gezien de aard en en het karakter van de omliggende bebouwing (...);

Dat qua bouwvrije stroken sinds zeer geruime tijd de 60%- regel wordt toegepast; dat deze regel stelt dat de gevelbreedte slechts 60% mag bedragen van de perceelsbreedte; dat het resterende gedeelte van 40% als bouwvrije strook dient te worden behouden;

Dat dit met een perceelsbreedte van 26,03 meter (3,0m + 18,63m + 4,4m) betekent dat slechts een gebouw met een maximum gevelbreedte van 15,61 meter mag worden gebouwd; dat een bouwvrije strook van 2 maal 5,20 meter dient te blijven behouden;

Dat deze gangbare stroken gezien de aard en het karakter van de omliggende bebouwing (villa's) noodzakelijk zijn;

Dat het kennelijk onredelijk is om de beoordeling van de goede plaatselijke ordening te beperken tot de uitbreiding in de woonzone; dat het immers om een uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat; dat het bedrijf deels zonevreemd ligt in het agrarisch gebied; dat in het verleden reeds is opgemerkt dat de oorspronkelijke bouwvergunningen niet zijn nageleefd; dat dit met name blijkt zowel uit het bestreden besluit zelf als uit het advies van de PMVC dd. 2 augustus 1995 inzake de milieuvergunning; dat het aldus zeer de vraag is of de uitbreiding wel betrekking heeft op een bestaand vergund bedrijf; dat dit in de motivering ten onrechte wordt afgedaan als een zaak voor de rechtbank; dat trouwens enkel voor de loskade een herstelvordering is ingesteld, niet voor de onjuiste inplanting van het gebouw;

Dat het gedeeltelijk ontbreken van een bouwvrije strook of een overdreven gevelbreedte en te beperkte bouwvrije strook aanzienlijk afwijkt van de gangbare norm; dat voor deze afwijking van de gangbare norm geen afdoende met een goede ruimtelijke ordening verband houdende reden aangegeven wordt in het bestreden besluit; dat de beoordeling in het bestreden besluit kennelijk onredelijk is;

Dat om de verenigbaarheid met de omgeving te rechtvaardigen, het bestreden besluit verwijst naar verschillende bedrijfsgebouwen;

Dat deze bedrijfsgebouwen niet behoren tot de onmiddellijke omgeving, dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (...).

Dat de bedrijfsgebouwen waarnaar verwezen wordt zich in een andere zone van het gewestplan bevinden m.n. landelijk woongebied, dat deze gebouwen bij elkaar gegroepeerd zijn, dat er visueel geen enkele band is tussen deze gegroepeerde gebouwen en de eigendom waarop in casu gebouwd wordt (...).

Dat de Raad van State wel geoordeeld heeft dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving maar dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten (...);

Dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met goede plaatselijke ordening heeft gesteund, op elementen uit de ruimere omgeving, omdat deze elementen gelijklopend blijken te zijn met hetgeen wordt beoogd in de bouwaanvraag, en dat daarbij alle gegevens uit de onmiddellijke omgeving, terzijde worden geschoven of zelfs niet eens bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken wanneer de beoogde bouwvergunning er niet mee in overeenstemming blijkt te zijn;

Dat de vergunde uitbreiding niet verenigbaar is met de onmiddelijke omgeving en de goede plaatselijke ordening; dat artikel 5 en artikel 19, laatste lid van het K.B. van 28 december 1972 geschonden (werden);

Dat geenszins afdoende gemotiveerd werd waarom het bestreden besluit afwijkt van de gangbare normen inzake bouwvrije stroken en groenschermen;

Dat geen groenscherm voorzien is langs de zijde van de woning van verzoekers; dat men langs de kant van verzoekers (rechts) immers genoegen neemt met een verwaarloosbare haag van 1,5 meter hoog en 0,5 meter breed; dat dit uiteraard niet volstaat als volwaardig groenscherm dat tot doel heeft zowel visueel als fysisch de woonfunctie en bedrijfsactiviteiten op een voldoende wijze te scheiden (o.a. geluidshinder, geurhinder, dieselroet, enz...); dat er overigens een groot buitenterras (wordt) voorzien tussen de loods in uitbreiding en het dak van de nieuwbouw; dat het terras hoog is gelegen op het dakniveau van de loods en kan betreden worden zowel door de bewoners van de conciërgewoning als door de werknemers van de onderneming; dat hierdoor er moeiteloos in de tuin en in de woning verzoekers binnengekeken kan worden, waardoor hun privacy geschonden wordt;

Dat de onmogelijkheid om dergelijk groenscherm aan te leggen omwille van de overdreven terreinbezetting het duidelijkste bewijs is dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad;

Dat de bebouwing langs de linkerkant zich uitstrekt aan de linker perceelsgrens; dat op het linker perceel, eigendom van de dochter van de aanvrager, een groenscherm van 3 meter breedte wordt voorzien; dat het aanslaan van de aanpalende eigendom voor de aanleg van het noodzakelijke groenscherm tussen de woonfunctie en de bedrijfsfunctie de resultante is van de overdreven terreinbezetting van het bedrijfsterrein in kwestie en dus het bewijs dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden; dat de breedte van 3 meter overigens onvoldoende is om een groenscherm te voorzien tussen de woonfunctie en het bedrijfsgebouw; dat de aanleg van een groenscherm op een strook waarvan de aanvrager geen eigendaar is ook geen garantie biedt met betrekking tot de uitvoering en het onderhoud ervan; dat dit een klaarblijkelijk onredelijke beoordeling inhoudt en tevens een ongelijke behandeling t.o.v. het perceel van verzoekers; dat de motivering dienaangaande triviaal is; dat bijgevolg artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen werd geschonden; dat de motivering het bestreden besluit dan ook niet kan dragen;

Zodat, het bestreden besluit, door de vergunning te verlenen voor de uitbreiding in woongebied van het bedrijf in kwestie, dat gezien de aard, de omvang en de hinder ervan en gezien het specifieke karakter van het woongebied waarin het gelegen is onbestaanbaar is met dat woongebied en onverenigbaar is met de onmiddelijke omgeving, in afwijking van de gangbare normen inzake bouwvrije stroken en groenschermen, zonder hiervoor een afdoende en met de goede plaatselijke ordening verband houdende motivering op te geven, genomen werd met schending van artikel 5.1 en artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972, met schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, met schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel en met ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en met schending van het gelijkheidsbeginsel".

3.1.2. De eerste verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

"a) Standpunt verzoekers (samengevat)

In essentie betogen verzoekers dat de inrichting in kwestie om diverse redenen niet verenigbaar noch bestaanbaar is met het woongebied in casu.

b) Algemeen

Het Koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen - K.B. 28.12.1972 bepaalt :

'Artikel 5 : De woongebieden:

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 (...)'

De voorgestelde werken handelen over de oprichting van een garage, bureau, refter, berging, sanitaire- technische- en ontvangstruimte op het gelijkvloers en een appartement op de verdieping.

Het bedrijfsgebouw wordt uitgebreid met een loods en laadkade, die wordt ingeplant tussen de voorliggende nieuwbouw en het bestaande bedrijfsgebouw

c) Beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde project met de omgeving

c)1 Verwerende partij heeft duidelijk op een uitgebreide -en alleszins afdoende wijze- de beoordelingselementen, waaruit het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening blijkt, in haar beslissing zelf opgenomen.

Conform vaste rechtspraak van Uw Raad dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan van haar specifieke kenmerken.

Deze worden vooral bepaald door de aard en het gebruik van de bestemming van de bestaande gebouwen of open ruimten. (...).

De beoordeling van die verenigbaarheid valt onder de bevoegdheid van de vergunnende overheid, welke bevoegdheid die overheid geval per geval moet uitoefenen (...).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid gaat het enkel om de reële onverenigbaarheid met de omgeving en niet om de mening van de buren (...).

Ten dien einde, geeft verweerster nogmaals volgende opsplitsing waarbinnen de verenigbaarheid met de omgeving beoordeeld werd (onderdelen c2 tem c5):

c) 2 Naastliggende percelen - afstandsregeling

Het perceel in kwestie heeft een breedte van 26,80 m (27 m op de rooilijn) en een diepte van ca. 155 m.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het terrein tot een diepte van 50 m t.o.v. de rooilijn gelegen in het woongebied en verder in het agrarisch gebied.

Op het perceel bevindt zich een woning en een bedrijfsgebouw (groothandel in eieren).

De bedrijfswoning is ingeplant op 17,35 m uit de as van de weg. Ten opzichte van de linker perceelsgrens bestaat een bouwvrije strook van 9,04 m.

Ten opzichte van de rechter perceelsgrens bestaat een bouwvrije strook van 7,96 m.

Achteraan links en op 3,04 m uit de linker perceelsgrens is aan de woning een bijgebouw (garage) aangebouwd.

Het bedrijfsgebouw is achter de woning met bijgebouw ingeplant, in de linker perceelsgrens en op 5 m van de rechter perceelsgrens.

De bedrijfswoning betreft een constructie die uit een gelijkvloers en een dakvolume bestaat. Het bedrijfsgebouw heeft een kroonlijsthoogte van ca. 4,25 m en is afgewerkt met een plat dak.

De geplande werken bevinden zich voor het achterliggend bedrijfsgebouw.

Dit bedrijfsgebouw is historisch gegroeid.

Het links aanpalend perceel was op het ogenblik van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag niet bebouwd. Intussen is door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning.

Op het rechts aanpalend perceel bestaat een vrijstaande eengezinswoning, die op ca. 14 m uit de rooilijn en op 3,70 m tot 5,10 m uit de linker perceelsgrens is ingeplant.

Het betreft een woning met een kroonlijsthoogte van 5,64 m. De woning bestaat uit een gelijkvloers, een verdieping en een dakvolume. De bouwdiepte ter linkerzijde bedraagt ca. 10 m en ca. 15 m ter rechterzijde.

De afstand tussen het aangevraagde bouwwerk en deze vrijstaande woning bedraagt meer dan de voorgeschreven 3m bouwvrije strook. Aldus worden de minimale bouwvrije zones gerespecteerd.

Er kan ook verwezen worden naar de opmetingen door beëidigd landmeter Benny Hoefs, dewelke kon vaststellen dat:

- de afstand van de perceelsgrens tot de voorste hoek van het bestaand gebouw 4,64 m bedraagt, en,
- dat de afstand van de perceelsgrens tot de voorste hoek van het nieuw opgericht gebouw 4, 90 m bedraagt.

c) 3 Omgeving - verkeerssituatie - geluidshinder

Het aan- en afrijden en het manoeuvreren van vrachtwagens voor zover deze al hinder veroorzaakten, quod non, wordt aanzienlijk beperkt gezien de plannen voorzien in een los- en laadkade aan de voorzijde van het gebouw.

De vrachtwagens kunnen bijgevolg een snellere en efficiëntere toegang kunnen nemen tot de los- en laadkade.

De af te leggen afstand tussen de huidige los- en laadkade achteraan het gebouw wordt trouwens aanzienlijk ingekort door de voorliggende plannen waardoor het zogezegd -quod non- storende waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens eveneens aanzienlijk beperkt wordt.

De voorliggende plannen houden dan ook voldoende voorzorgsmaatregelen om geluidshinder voor de omgeving te onderdrukken en tot een minimum te beperken.

Verweerster brengt tevens een schrijven voor van de milieuinspectie waaruit blijkt dat vroeger reeds geen sprake was van enige milieuhinder.

Daarenboven is de bevoegde overheid er enkel toe gehouden de bouwvergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de buren te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen buren wordt overschreden, quod certe non in casu (...).

Het is bijgevolg duidelijk dat er geen bijkomende geluidshinder uitgaat van het verleggen van de laad- en loskade naar de voorzijde van het gebouw.

c) 4 Naastliggende percelen - visuele hinder

Langs de kant van verzoekers werd geen bijkomend groenscherm voorzien dan middels een haag van 1,50 meter.

Er dient echter vastgesteld dat de haag op het betreffende perceel momenteel misschien 1,50 meter hoogte meet, maar dat de haag op het perceel van verzoekers -blijkens het fotodossier- 2,50 meter ruimschoots overstijgt. De overheid dient bij het verlenen vergunningen daarbij uit te gaan van de bestaande toestand.

Dat het bijkomend plaatsen van een groenscherm op de linker perceelsgrens dan ook volkomen zinloos zou zij aangezien er zich nu al een dubbele haag bevindt die minstens aan de kant van verzoekers al een hoogte heeft bereikt van meer dan 2,50 meter.

Dat een dubbele haag benevens het wegnemen van mogelijks -illusoire- visuele hinder, tevens een betere garantie biedt tegen geluidshinder dan een enkel groen scherm.

c) 5 Omgeving - omliggende bedrijfsexploitaties

Er dient vastgesteld dat meerdere bedrijfsgebouwen met een al of niet aangebouwde of geïntegreerde bedrijfswoning in de omgeving voorkomen.

Ter verduidelijking wordt een kopie van het kadastraal plan bijgevoegd waarop deze bedrijven zijn aangegeven waaronder:

- Bouwvergunning dd. 16/09/1996 ref 53/96 afgeleverd aan B.V.B.A. Joka Products voor de oprichting van een opslagplaats, bureaus en appartementen op het perceel sectie A nr. 37/n³;
- Het bedrijf De Keyzer (carrosserie en transport) op het perceel sectie A nr. 37 n4;
- Het bedrijf Wilkas (doe-het-zelf zaak)op het perceel sectie A nr. 27 g4;
- Bouwvergunning ref 65/96 dd.l7/06/1996 op het perceel sectie A nr. 31/n voor het oprichten van een woning en een loods bestemd voor dakwerker;
- Het bedrijfsgebouw Haelwaeters op het perceel sectie A nr 27 i.

De overheid dient daarbij rekening te houden met de in het verleden in hetzelfde gebied en in de onmiddellijke omgeving verleende vergunningen.

Bij die individuele beoordeling moet de immers overheid de in artikel 6 (thans artikelen 10 en 11) van de Grondwet neergelegde gelijkheidsregel in acht nemen, derwijze dat ze, wat de vergunningaanvragers betreft, zonder gegronde reden niet aan de ene toestaat wat ze aan de andere weigert, en dat ze zonder gegronde reden niet op één plaats verenigbaar met de onmiddellijke omgeving acht wat ze op een andere plaats daar onverenigbaar mee acht.

Het gelijkheidsbeginsel vereist immers dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving overal op dezelfde wijze wordt beoordeeld (...)

In concreto kon de vergunningverlenende overheid naar alle zorgvuldigheid en redelijkheid dan ook niet anders dan besluiten dat de voorgestelde werken zich perfect integreerden in de onmiddellijke omgeving.

Het gaat hier bovendien enkel om een aanpassing en uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de vereisten van de economische situatie (...).

VOORLOPIGE CONCLUSIE :

Het is duidelijk dat er geen bijkomende hinder uitgaat van de uitbreiding van dit bedrijf en dat naar alle redelijkheid en zorgvuldigheid alle voorzorgen terzake genomen, zodat het verder perfect verenigbaar blijft met het betrokken woongebied.

Door de bevoegde instanties werd dan ook terecht unanieme opvatting gehuldigd met betrekking tot de verenigbaarheid van het bouwontwerp met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg en met de goede ruimtelijke plaatselijke ordening.

De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening trouwens niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Dergelijke stelling zou immers een efficiënt bestuursbeleid ondermijnen, of zoals MAST stelt: (...)

'Het bestuursbeleid is dan eerst effciënt wanneer het in concreto op de te regelen gevallen is afgestemd. Om aan het bestuur de inhoud van iedere beslissing te kunnen voorschrijven, zou de wetgever de onbeperkte diversiteit van de mogelijke gevallen moeten kunnen overzien, hetgeen onmogelijk is. Aan het bestuur moet dus een zeker vrijheid van beslissing gelaten worden. Het bestuursorgaan heeft alsdan de keuze van de maatregel die hem het best geschikt voorkomt om het gestelde doel te bereiken. Dit orgaan zal de opportuniteit beoordelen en de rechter mag zich niet in diens plaats stellen bij die beoordeling.'

De Raad van State mag zich aldus niet positioneren in de opportuniteitstoetsing zoals door verzoekende partijen wordt nagestreefd.

De Raad van State is bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten bouwvergunning immers enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of van een behoorlijke ruimtelijke ordening (...).

De Raad kan enkel nagaan of de administratieve overheid de bestreden beslissing heeft afgewogen aan de hand van werkelijk bestaande feiten, waarvan zij zich een duidelijke voorstelling heeft kunnen vormen en die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen. De beleidsvrijheid die bij deze opportuniteitsbeoordeling wordt gehanteerd dient door de rechter gerespecteerd te worden, tenzij deze vaststeld dat de grenzen van het redelijke werden overschreden. (...)

d) Bestaanbaarheid met het woongebied

d) 1 Om te beoordelen of aan deze eis voldaan is moet rekening gehouden worden met de omvang van het bedrijf. Dit laatste kan onbestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, hetzij door zijn intrinsiek hinderlijk of storend karakter hetzij door het bijzonder karakter van het woongebied.

d) 2 In casu heeft de bevoegde overheid wel degelijk -trouwens op consistente en voortdurende wijze- kunnen oordelen dat een dergelijk bedrijf wel degelijk thuishoorde in dit woongebied.

Het is immers duidelijk dat het hier gaat om een woongebied waar er sprake is van verweving van verschillende functies.

In casu heeft de overheid terecht kunnen besluiten dat de inrichting, gelet op de taak die ze uitvoert en gelet op haar omvang en capaciteit, niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, en derhalve thuishoort in een woongebied.

Het gaat hier bovendien enkel om een aanpassing van de uitrusting (lees verbetering) van het sinds jaren bestaande bedrijf aan de vereisten van de economische situatie (...).

d) 3 Het is duidelijk dat er geen bijkomende hinder uitgaat van de uitbreiding van dit bedrijf, alsmede dat de hinder in het verleden zeker niet uitzonderlijk was. Eén en ander ziet zich ook geconcretiseerd in de afgifte van vroegere, nooit bestreden, exploitatievergunningen.

Verweerster wijst er Uw Raad op dat er geen objectieve vaststellingen zijn die verzoekende partijen in hun stelling kunnen ondersteunen.

Integendeel heeft de milieu-inspectie in het verleden reeds vastgesteld dat er geen sprake was van bijvoorbeeld geluidshinder.

Ook de lokale politie, die in het verleden door verzoekers regelmatig werden opgetrommeld, heeft terzake nooit dienstige vaststellingen kunnen doen die de subjectieve stellingen van verzoekers kunnen onderbouwen.

Bovendien worden naar alle redelijkheid en zorgvuldigheid bijkomend alle voorzorgen terzake genomen zoals blijkt uit de in de vergunningsbeslissing opgenomen voorwaarden:

De exploitatie zal dan ook in de toekomst geen overdreven hinder veroorzaken aan de omwonenden.

De bedrijfsactiviteit in kwestie bestaat immers enkel uit het sorteren, verpakken en verwerken van eieren en andere zuivelproducten.

Het bedrijf staat ook in voor de distributie van haar producten hetgeen tevens laad- er losactiviteiten veronderstelt.

Verzoekers stellen dat het aan- en afrijden, alsook het manoeuvreren van vrachtwagens, het wooncomfort grondig zullen aantasten.

Verwerende partij begrijpt evenwel niet waarover verzoekers zich beklagen.

Daar waar de laad- en losactiviteiten zich tot op heden afspeelden aan de achterzijde van het gebouw, voorzien de bouwplannen van de heer en mevrouw De Clercq - De Wit in de installatie van een laad en loskade aan de voorzijde van het gebouw. De draaimanoeuvres aan de achterzijde van het gebouw behoren in de voorgestelde plannen dan ook tot het verleden.

Daar waar deze activiteiten zich bovendien, in het verleden volledig buiten afspeelden, zullen deze nu plaatsvinden in het gebouw.

Alle los- en laadactiviteiten zullen zich dus voortaan in een afgesloten ruimte afspelen zodat geluidshinder tot het minimum beperkt zal zijn.

E) Dat bovendien met betrekking tot de argumentatie dat het bedrijf een exploitatie zou vinden in strijd met de gangbare normen inzake bouwvrije stroken en groenscherm, hetvolgende kan worden opgemerkt:

De bestreden beslissing zou in strijd zijn met de gangbare normen qua bouwvrije stroken en groenscherm (en dus ook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening) zonder dat de afwijking op deze normen in de vergunning wordt gemotiveerd.

Qua bouwvrije stroken zou volgens verzoekers sedert lang de 60 % regel worden toegepast. Er zou dan ook -alweer volgens verzoekers- moeten voorzien worden in twee bouwvrije stroken van 2 maal 5,20 meter.

Ook de bouwstijl zou in schril contrast staan met de bestaande bebouwing zijnde vrijstaande villa's daar waar dit gebouw het uitzicht heeft van een industrieel gebouw. Ook het bouwvolume zou buiten verhouding zijn met het omliggende bouwvolume.

Volgens verzoekers zijn de bedrijfsgebouwen waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing bij elkaar gegroepeerd en horen zij niet tot de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze gebouw.

Algemeen

a) Verzoekers leggen de vinger op de wonde waar zij verwijzen naar de rechtspraak van Uw Raad die stelt dat al naar gelang de omvang van de aanvraag ook rekening gehouden kan worden met de ordening in een ruimere omgeving.

Voor zover de voornoemde omliggende bedrijfsgebouwen zich al niet situeren in de onmiddellijke omgeving van de bouwvergunningsaanvraag, quod

certe non, dan moet minstens vastgesteld worden dat zij zich bevinden in de relevante ruimere omgeving.

Verzoekers geven zelfs toe dat de ingediende bouwplannen steun vinden in, en gelijklopend zijn aan, deze elementen van die ruimere relevante omgeving.

Dat de onmiddellijke omgeving -zoals kunstmatig beperkt door verzoekers- wel degelijk in oogschouw werd genomen blijkt uit de nu gerealiseerde bouwplannen. Het fotodossier toont aan dat het bewuste gebouw zich perfect integreert in de omgeving.

Eén en ander kan niet ontkracht worden door een willekeurig beroep te doen op zogenaamd algemeen gangbare -maar nergens in het wettelijk kader vastgelegde- gangbare normen.

De eigen aard van de discretionaire bevoegdheid verdraagt zich echter niet met een automatische toepassing van een gangbare norm zodat elk geval in concreto zal moeten beoordeeld worden.

Zogenaamd gangbare normen binden de overheid dan ook slechts relatief, met zulk een beperking zoals in de gegeven omstandigheden mogelijk of noodzakelijk is en naar evenredigheid

Het bepalen van de draagkracht van een gebied, a fortiori in het geval van verweving van functies, zoals in casu, is immers niet eenvoudig en het resultaat is vaak niet eenduidig.

Ze is plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden. Algemene normeringen volstaan niet om de grenswaarden van de draagkracht van een specifiek gebied te bepalen. Het is noodzakelijk de draagkracht per gebied en geval per geval na te gaan (...).

Het spreekt voor zich dat de Gemeentelijke Overheid in dit kader het best geplaatst is om dit discretionair beoordelingskader in te vullen.

Wat betreft de bouwvrije stroken.

Verzoekende partij stelt dat aan de rechter perceelsgrens verkeerdelijk de bouwvrije strook op 5 meter werd getekend. Dat deze in werkelijkheid slechts 4,4 m (voorzijde bestaande gebouw) en 3,75 m (achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw) zou bedragen.

Dit is gewoon incorrect. Precies om het bezwaar te beantwoorden van verzoekers werd een bijkomende meting uitgevoerd door de heer Benny Hoefs. Verzoekers leggen dit onweerlegbaar feit, hoewel letterlijk aangehaald in de vergunningsbeslissing, klakkeloos en volkomen onterecht naast zich neer.

Verwerende partij wensen daarnaast op te merken dat -voor zover sprake kan zijn van algemeen geldende gangbare normen- de door de administratie van stedenbouw gehanteerde normen voorzien in een laterale bouwvrije zone van 3 meter. De bouwvrije zone wordt daarbij in een minimum grens gevat (zie ook derde middel)

Deze minimumnormen worden niet overschreden.

Elke afstand dewelke breder is dan het voorgeschreven minimum kan aldus worden aanvaard, mits de constructie bouwtechnisch en ruimtelijk aanvaardbaar blijft, hetgeen zeker het geval is.

Dat hetgeen hierboven werd uiteengezet blijkt dat de bestreden beslissing gedragen wordt door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn.

Zodat artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 niet geschonden werd en aan verwerende partij eveneens geen schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering alsook van de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur te verwijten valt.

Wat betreft de aanplanting van een groenscherm :

De aanvraag van de heer en mevrouw De Clercq - De Wit voorziet in een groenscherm van 3 meter breedte dat zal geplaatst worden op het links aanpalend perceel nummer 24 c.

Waar verzoekers bovendien beweren dat aan de rechterperceelsgrens, aan de kant van verzoekers woning, elke vorm van groenscherm ontbreekt, deze -door

dit te stellen- werkelijk de waarheid geweld aandoet, daar niet alleen op de bouwplannen van de heer en mevrouw De Clercq - De Wit voorzien werd in een haag, maar bovendien in realiteit reeds een haag aangeplant is. Verweerster verwijst dienaangaande naar het gelibelleerde ter hoogte van het derde middel.

De hier gehuldigde opvatting van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening is minstens niet arbitrair, niet kennelijk onredelijk of - voor zover het College dit kon beoordelen - evenmin op een onjuist feit gebaseerd (...) zodat het evenwicht tussen de naburige erven geenszins op ernstige wijze zou zijn verbroken".

3.1.3. De tweede verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

"In het eerste middel stellen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van art. 5.1. en art. 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van de bestuurshandelingen, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en het gelijkheidsbeginsel.

1.1. Eerste onderdeel:

De kritiek is gericht tegen de uitbreiding in woongebied en meer in het bijzonder het feit dat volgens verzoekende partijen zulk in casu niet zou mogelijk zijn gelet op de noodzakelijke voorwaarde voorzien in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen dat stelt dat 'deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'.

Eisers houden dan in een uiteenzetting voor dat het residentieel karakter van het woongebied, de bouwstijl, de aantasting van het wooncomfort (zie voorgehouden nadeel) de terreinbezetting, de afwezigheid van voorzorgen om de geluidshinder te beperken, het volume, de geringe afstand tot de perceelsgrens, het karakter van het gebouw, de afwezigheid van groenscherm aan de perceelsgrens ten hunne zijde, ... dit alles zou moeten leiden tot de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Bespreking :

Vooreerst moet worden vastgesteld dat het middel zich toespitst op één welbepaalde passage in de motivering van de bestreden akte en meer in het bijzonder waar overwogen wordt :

...'De voorgestelde bestemming is verenigbaar met het planologisch voorschrift betreffende de woongebieden, enerzijds omdat het in belangrijke mate om een nevenaccomodatie van een bestaande eerder vergunde bedrijf gaat en anderzijds omdat het laden thans in een overdekte ruimte kan gebeuren , wat een verbetering van de toestand betekent'.

Niet aan de kritiek onderworpen in dit middel zijn al de andere overwegingen in de ruim gemotiveerde beslissing die nu net wel betrekking hebben op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Dit is des te opmerkelijker nu de voorgaande beslissing betreffende dezelfde aanvraag precies geschorst werd omwille van een gebrekkige motivering wat de verenigbaarheid en de onmiddellijk omgeving betreft.

Ten aanzien van de inmiddels ingetrokken beslissing werd door de Raad van State immers overwogen dat op het eerste gezicht geen enkel concreet feitelijk aangegeven werd met betrekking tot de specifieke kenmerken van de

onmiddellijke omgeving, met name de aard, de omvang en het gebruik van de in deze omgeving bestaande gebouwen en open ruimte. (...)

In de thans bestreden beslissing wordt die mogelijke onwettigheid van de eerste beslissing volledig hersteld en is in de beslissing gedetailleerd terug te vinden welke de kenmerken zijn van de onmiddellijke omgeving.

Daarenboven wordt de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving onderzocht zowel op wat de invloed op de verkeerssituatie betreft , als wat de visuele en geluidshinder betreft voor de naastliggende percelen.

Meer in het bijzonder voor verzoekende partijen resulteert de vergunning in een kleinere hinder dan voorheen.

Al die motieven, die de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving schragen, worden blijkbaar niet aangevochten door de verzoekende partijen.

Ten tweede blijken verzoekende partijen zich een ander oordeel te vormen over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Dit is best mogelijk en niet ongewoon, nu verzoekers uiteraard (enkel) oog hebben voor hun belang en niet het algemeen belang voor ogen nemen.

Dit heeft echter niets te maken met enige wettigheidskritiek, nochtans de enige kritiek die aan de Raad van State kan worden voorgelegd.

Het is slechts in de mate dat de beslissende overheid kennelijk niet tot de verenigbaarheid met de onmiddellijk omgeving kon besluiten dat de beslissing onwettig zou zijn.

De motivering in de bestreden beslissing uitdrukkelijk weergegeven toont het tegendeel nl. de beslissende overheid heeft in alle redelijkheid - en dus zeker niet kennelijk onredelijk - tot die verenigbaarheid kunnen besluiten.

Een kennelijke onredelijkheid is er immers één die zodanig is dat geen enkele andere overheid zich in die situatie bevindend tot die bepaalde beslissing zou gekomen zijn.

1.2. in het tweede onderdeel van hetzelfde middel roepen verzoekende partijen een schending in van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en een gebrek aan motivering in gelet op art. 3 lid 2 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht .

De kritiek van verzoekende partijen is in dit onderdeel blijkbaar gericht op de bouwvrije stroken waarbij verzoekende partijen van oordeel zijn dat er een 60%-regel wordt toegepast sedert zeer geruime tijd en dat deze regel stelt dat de gevelbreedte slechts 60% mag bedragen van de perceelsbreedte, en dat het resterende gedeelte 40% als bouwvrije strook dient te worden behouden.

In de bestreden beslissing is vermeld waarom een bouw in die zijde (linker perceelsgrens) tot aan de perceelsgrens is toegelaten, nl. omdat de aanpalende eigenaar ermee akkoord gaat en daarenboven er een groenscherm van 3 meter voorzien is op dat perceel.

Wat de rechter perceelsgrens betreft is in de vergunning vermeld dat, precies op de bezwaren daaromtrent van verzoekende partijen, houdende dat het niet om 5 meter zou gaan, door een beëdigd landmeter werd vastgesteld dat de afstand 4,90 m bedraagt in de plaats van de 4,64 m van de bestaande toestand. Een duidelijke verbetering dus.

Door de duidelijke bewoordingen in de vergunning is er geen misleiden mogelijk geweest van de vergunningverlenende overheid door een aanduiding op plan van een bouwvrije strook van 5 m.

Verzoekende partijen hebben dan kritiek op de beoordeling dat de aanvraag in overeenstemming werd geacht met de goede plaatselijke ordening.

Benevens de problematiek van de bouwvrije stroken, zijn zij blijkbaar van oordeel dat een industrieel gebouw, in die bouwstijl, houdende aanzienlijke

uitbreiding en bouwvolume, kennelijk onredelijk wordt geacht in het licht van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Niet alleen zijn verzoekers blijkbaar verkeerd wat de breedte van de bouwvrije strook betreft, als men de door hen gehanteerde gegevens vergelijkt met die van de beëdigde landmeter, ook gaan verzoekers voorbij aan de bestaande toestand die wordt verbeterd, voornamelijk ten aanzien van verzoekers zelf.

Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening lijken verzoekers wel volledig voorbij te gaan aan de bestaande toestand. Die is er één van een verdere indringing in de diepte, een grotere hinder wegens indringend verkeer tot achteraan op het perceel. Ten onrechte wordt er uitgegaan van een premisse als zou de aanvraag betrekking hebben op een maagdelijk terrein. In de goede plaatselijke ordening behoort het ook de bestaande ordening van het terrein in kwestie te betrekken zoniet zou het begrip plaatselijk niet correct begrepen worden nl. in zijn spraakgebruikelijke betekenis van het woord.

Wat dan moet worden vastgesteld is dat de betrokken vergunning zowel rekening houdt met de bestaande toestand van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft en de verbetering daarvan, voornamelijk in hoofde van verzoekers zelf, en anderzijds de ordening van de omliggende percelen zowel onmiddellijk aangrenzende als ruimere omgeving.

Men kan bezwaarlijk voorbijgaan aan het feit dat in de bestreden beslissing de woning van verzoekende partijen in rekening wordt gebracht. Zo wordt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder een onderzoek gewijd aan de naastliggende percelen, waaronder dat van verzoekende partijen.

De aard van de constructie, de bouwdiepte, de afstand tot het te bouwen goed, dit alles wordt nog uitdrukkelijk in de bestreden beslissing weergegeven.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar werd nog uitdrukkelijk gewezen op de bezwaren van de enige indieners van een bezwaar, nl. verzoekende partijen en dit werd weerlegd.

Ook wat betreft de kritiek dat bij de beoordeling de ruimere omgeving werd betrokken en dat zulks niet zou volstaan bij de beoordeling van de plaatselijke goede ordening merkt verwerende partij het volgende op:

-het eerste onderdeel handelt over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover die om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd) voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De kennelijke onredelijkheid van die verenigbaarheid werd niet aangetoond. (het hoger genoemde artikel 5)

-het tweede onderdeel heeft betrekking op de handelingen en werken verenigbaar met de goede plaatselijke ordening (artikel 19)

Het is volstrekt ten onrechte dat verzoekende partijen in dit laatste verband van oordeel zijn dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden getoetst. Die toetsing is in casu wel gebeurd maar niets verzet er zich tegen dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening ook de ruimere omgeving wordt betrokken".

3.1.4. De tussenkomende partij laat met betrekking tot het eerste middel gelden wat volgt:

"4.1.1.

Verzoekers stellen ten onrechte dat de inrichting in kwestie niet verenigbaar noch bestaanbaar is met het woongebied in casu.

Verzoekster tot tussenkomst kan enkel vaststellen dat het vergunningsbesluit dd. 25 november 2002 op dit punt wel degelijk afdoende gemotiveerd is.

De beoordelingselementen, waaruit het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving blijkt, werden in het besluit zelf opgenomen.

Alzo wordt in de thans bestreden beslissing de mogelijke onwettigheid van de inmiddels ingetrokken beslissing dd. 14 januari 2002 volledig hersteld.

Daar waar uw Raad van State oordeelde dat ten aanzien van het ingetrokken stedenbouwkundig vergunningsbesluit dd. 14 januari 2002 er op het eerste gezicht geen enkel concreet feitelijk element werd aangegeven met betrekking tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de aard, de omvang en het gebruik van de in deze omgeving bestaande gebouwen en open ruimte (...), is dit in de thans bestreden beslissing alleszins niet meer het geval.

De verenigbaarheid van het vergunde project met de omgeving werd meer bepaald beoordeeld in functie van de volgende aspecten en elementen:

- de naastliggende percelen - afstandsregeling
- omgeving - verkeerssituatie - geluidshinder
- naastliggende percelen - visuele hinder
- omgeving - omliggende bedrijfsexploitaties

Uit deze beoordeling komt naar voor dat er geen bijkomende hinder uitgaat van de uitbreiding van het bedrijf Hof ter Lint en dat naar alle redelijkheid en zorgvuldigheid alle voorzorgen werden genomen opdat het bedrijf ook naar de toekomst perfect verenigbaar blijft met het betreffende woongebied, en in het bijzonder met de onmiddellijke omgeving.

Meer nog, de stedenbouwkundige vergunning resulteert voor verzoekende partijen ontegensprekelijk in een kleinere hinder dan voorheen.

De Raad van State mag zich bovendien in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Weliswaar is de Raad van State bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

In casu blijkt de verleende vergunning dd. 25 november 2002 voormelde toets ruimschoots te kunnen doorstaan.

4.1.2.

Vervolgens heeft verwerende partij wel degelijk kunnen oordelen dat de bestaande familiale eiergroothandel thuishoort in het betreffende woongebied, dat immers gekenmerkt wordt door een verweving van verschillende functies.

Verzoekende partijen blijven eraan voorbijgaan dat het voorwerp van de bouwaanvraag in wezen louter de aanpassing (verbetering !) van de uitrusting van het sinds jaar en dag bestaande bedrijf aan de economische en producthygiënische eisen beoogt.

In tegenstelling met wat verzoekers beweren, gaat van de uitbreiding van het bedrijf geen bijkomende hinder uit, wel integendeel. Bovendien was de hinder in het verleden geenszins significant, laat staan uitzonderlijk.

Door de Afdeling Milieu-inspectie werd in het verleden vastgesteld dat er geen sprake is van bijvoorbeeld geluidshinder.

Ook de lokale politie, regelmatig opgetrommeld door verzoekende partijen, heeft nooit nuttige vaststellingen kunnen doen die de subjectieve beweringen en aanspraken van verzoekers kunnen onderbouwen.

Zoals hoger reeds aangehaald, blijven verzoekers zich ten onrechte beklagen over het aan- en afrijden en manoeuvreren van vrachtwagens.

Daar waar deze activiteiten zich in het verleden volledig buiten afspeelden, zullen deze nu plaatsvinden in het gebouw. Het laden en lossen zal plaatsvinden in een afgesloten ruimte zodat de geluidshinder tot een minimum wordt beperkt.

4.1.3.

Vervolgens werpen verzoekende partijen op dat een zogenaamde 60%-regel, die stelt dat de gevelbreedte slechts 60% mag bedragen van de perceelsbreedte, en dat het resterende gedeelte van 40% als bouwvrij e strook dient te worden toegepast, niet werd gerespecteerd.

De bestreden beslissing vermeldt echter uitdrukkelijk waarom een bouw in de linkerzijde tot aan de perceelsgrens is toegelaten : de aanpalende eigenaar is akkoord én er is een groenscherm van 3 meter voorzien op betreffend perceel. Ook wat de rechter perceelsgrens betreft, meer bepaald het bezwaar van verzoekende partijen dat de bouwvrije strook geen 5 meter bedraagt, vermeldt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat door een beëdigd landmeter werd vastgesteld dat de afstand 4,90 meter bedraagt in plaats van de 4,64 meter van de bestaande toestand.

Er is dan ook geen sprake van enige misleiding van de vergunningverlenende overheid, zoals verzoekende partijen ten onrechte voorhouden.

4.1.4.

Tenslotte oefenen verzoekende partijen kritiek uit op het feit dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening de ruimere omgeving werd betrokken en - volgens hun bewering - geenszins de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Vooreerst dient vastgesteld dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wel degelijk werd getoetst en in rekening genomen (supra). Daarnaast is er niets op tegen om bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening vervolgens ook de ruimere omgeving te betrekken".

3.1.5. De verzoekende partijen dupliceren in hun memorie van wederantwoord:

"Verwerende partijen en tussenkomende partij wijzen op het feit dat bij nazicht blijkt dat toch wel vijf bedrijven al dan niet met geïntegreerde bedrijfswoning in de omgeving voorkomen. Deze werden in het bestreden besluit eveneens aangehaald. Zodoende zou men niet kunnen voorhouden dat de plaatselijke ordening zich verzet tegen het bedrijf dewelke de vergunningsaanvrager wenst in te planten.

Uiteraard is een totaal van vijf bedrijven op een gehele sectie van het kadastraal plan een te verwaarlozen totaal (niet representatief), waarbij men bezwaarlijk kan volhouden dat de determinerende kenmerken van de omgeving door deze inrichtingen worden bepaald.

De aard en de bestemming van de bestaande gebouwen of open ruimte wordt ontegensprekelijk gedomineerd door het residentieel karakter, zoals overduidelijk blijkt uit de projectie van het kadastraal plan op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, en de visuele weergaven uit het dossier van verzoekende partijen.

Bovendien zijn de door eerste verwerende partij aangehaalde bedrijven te situeren in de ruime omgeving en geenszins in de onmiddellijke omgeving van de woonplaats van verzoekende partijen, waarbij het opvallend is dat zij zich op het gewestplan bevinden in 'agrarisch gebied' grenzende aan woonuitbreidingsgebied en niet aan het deel woongebied, alwaar zowel het

perceel van verzoekende partijen als dat van de vergunningsaanvrager bij aanleunen.

De typologie van de bestaande bebouwing in de omgeving betreft praktisch uitsluitend vrijstaande woningen; het inplanten van een bedrijfsruimte dewelke het aan- en afrijden van vrachtwagens veronderstelt en dewelke een intense productie met zich meebrengt kan dan ook onmogelijk op een danig korte afstand van diverse woningen worden ingeplant.

De afstand en de inplanting van het bedrijf opzichtens de aanpalende percelen wordt door eerste verwerende partij aangegeven mits opgave van de bewering dat het bedrijf 'historisch' op weze wijze is gegroeid. Men kan en mag hierbij echter niet uit het oog verliezen dat het bedrijf in de toestand op het ogenblik van de vergunningsaanvraag behept was met diverse bouwovertredingen. Niet alleen ligt het bedrijf gedeeltelijk zonevreemd in agrarisch gebied, tevens werden diverse bouwvergunningen klaarblijkelijk niet nageleefd. Dit blijkt uit het bestreden besluit zelf en uit het advies van de PMVC dd. 2 augustus 1995 inzake de milieuvergunning.

M.a.w. kan geen sprake zijn van een bestaand vergund bedrijf, waarbij de toestand voor de aanvraag als verworven dient te worden beschouwd en enkel de wijziging ten aanzien van de bestaande toestand heden relevant is. Zowel de inplanting als de constructie van laad en loskaaien blijken alvast in de oorspronkelijke toestand als onwettelijk te moeten worden beschouwd.

Het respecteren van een bouwvrije strook van 3m ten aanzien van het perceel rechts, wordt door eerste verwerende partij dan ook ten onrechte als voldoende beschouwd, nu het in kwestie gaat over een zonevreemde constructie, die geenszins kan worden gelijkgesteld met een aanpalende woning. Het respecteren van dergelijke minieme afstand is kennelijk onvoldoende bij de inplanting van een dergelijke zonevreemde constructie.

In die zin verwijzen verzoekende partijen naar de gangbare 60% regel waarbij de gevelbreedte slechts 60% mag bedragen van de totale perceelsbreedte, waardoor in casu een bouwvrije strook van 5,20 m als minimum, een redelijke opvatting blijkt. De eigen vaststellingen van landmeter Hoefs, zoals door verwerende partijen ingeschakeld tonen aan dat niet is voldaan aan deze minimale inplantingsnorm, nu zogenaamd een afstand van 4,90 m wordt weerhouden.

Betreffende de terecht door verzoekende partij geformuleerde hinder, dewelke de verkeerssituatie - het aan en af rijden van zware vrachtwagens - teweeg brengt, en dewelke tevens voor geluidsoverlast zorgt wordt door eerste verwerende partij gesteld dat het concept voorwerp van de vergunning, een snellere en efficiëntere toegang verzekert. Weerom wordt ten onrechte uitgegaan van het huidige bestaan van laad- en loskaaien achteraan het bedrijfsgebouw, waarbij deze niet vergund en dus als juridisch onbestaande dienen te worden beschouwd.

Ten onrechte wordt beweerd dat het ontwerp voldoende voorzorgsmaatregelen voor de geluidshinder bevat, nu in geen enkele zin wordt voorzien in geluidsisolatie. Het loutere feit dat een laad en loskaai wordt voorzien binnen een constructie, brengt niet met zich mee dat de geluidshinder wordt weggenomen. Dit temeer daar het hier zware vrachtwagens betreft voorzien van koelcompressoren, dewelke constant in werking zijn gesteld. Ten aanzien van het niet bestaan van laad- en loskaaien (dewelke immers in de oorspronkelijke toestand een illegale constructie betroffen), is er weldegelijk een ontstaan van overlast door lawaaihinder, ook al gebeurt het laden en lossen voor en niet achter het bedrijfsgebouw.

Bovendien creëert het voorzien van een laad- en losruimte binnen de constructie, in een zogenaamde 'afgesloten' ruimte een klokeffect, waarbij de geluidsoverlast zelfs versterkt wordt.

Wat betreft de visuele hinder verwijzen verwerende partijen laconiek naar de eigen haag van verzoekende partijen. Uiteraard kan de eigen beplanting van de omwonenden niet worden aanzien als zijnde deel van een groenscherm conform de wettelijke bepalingen ter zake.

Bovendien kan men bezwaarlijk volhouden dat de enkele aanleg van een groenscherm zoals in het bestreden besluit voorzien, los van enige versterking door de aanwending van een aangepaste bouwtechniek, de hinder op voldoende wijze kan wegnemen. De vergunningverlenende overheid kan overigens onmogelijk rekening houden met een groenscherm buiten het voorwerp (het perceel) van de vergunningsaanvraag.

Wat betreft de inplanting van het bedrijf voorwerp van de aanvraag verwijst het verweer keer op keer onterecht naar een verbetering ten aanzien van de onvergunde bestaande toestand, waarbij de bestaande los- en laadkaaien op onwettige wijze achteraan het perceel worden instandgehouden tot op heden.

Derhalve dient zowel de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving als de plaatselijke ordening te worden beoordeeld vanuit de onvergunde toestand, voor wat betreft de hoger reeds gesitueerde bouwovertredingen.

Voorzover het bestreden besluit enerzijds stelt dat dergelijke overtredingen een zaak zijn ter beoordeling van de bevoegde rechter, doch anderzijds rekening houdt met de onwettige bestaande toestand bij de beoordeling omtrent de plaatselijke ordening en de zogenaamde verbetering in de aanvraag voorzien, schendt het de motiveringsplicht en schendt het bestuur het wettigheidsbeginsel.

In het verweer wordt tevens verwezen naar de schorsing van de eerste vergunning, verleend aan de aanvrager, waarbij Uw Raad terecht weerhield dat de motivering niet afdoende was, nu geen enkel feitelijk element werd aangegeven met betrekking tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving. Vervolgens houdt tweede verwerende partij voor dat de huidig bestreden beslissing dit euvel zou hebben rechtgezet.

Nochtans bevat het bestreden besluit louter verwijzingen naar de afstand met de aanliggende percelen, de mogelijke verkeershinder, visuele- en geluidshinder, doch laat weerom het specifieke karakter van de onmiddellijke omgeving in het midden. De bestaanbaarheid met de residentiële aard wordt weerom niet in concreto getoetst. De loutere afweging tussen het voorheen bestaande en trouwens onvergunde bedrijf met het voorwerp van de vergunningsaanvraag is niet relevant. Evenmin de mathematische opgave van de afstanden met de aanliggende percelen. De vraag stelt zich immers hoe en of een bedrijf dewelke de aanvoer van materieel met zware vrachtwagens behelst, überhaupt bestaanbaar is met een residentiële omgeving, en zo ja op welke elementen een dergelijk besluit kan worden gestoeld.

De materiële motiveringsplicht vereist dat de beslissing van het bestuur gesteund is op elementen die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn, hetgeen wel degelijk wettigheidskritiek inhoudt, niettegenstaande hetgeen tweede verwerende partij voorhoudt.(art. 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen) Bovendien kan de motivering worden getoetst op haar afdoend karakter, waarbij de aangegeven feitelijke en juridische elementen van die aard dienen te zijn dat zij de genomen beslissing kunnen schragen. Het is nu juist dit laatste, wat door verzoekende partijen wordt betwist.

Conclusie: de bestaanbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke ordening zoals voorzien in art. 5.1 en art. 19 Inrichtingsbesluit met het voorwerp van de vergunningsaanvraag werd niet op afdoende wijze getoetst, zodat de motiveringsplicht kennelijk is geschonden.

Verwerende partijen, evenals tussenkomende partij verwijzen naar de motivatie in het bestreden besluit, doch verliezen hierbij uit het oog dat de

motiveringsplicht bij de controle van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving een dubbele verplichting oplegt aan het bestuur:

- Enerzijds dient de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied te worden getoetst, rekening houdende met de aard en de omvang van de constructie, het hinderlijk en storend karakter van de constructie, waardoor deze mogelijk in het betrokken woongebied niet kan worden ingeplant. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de karakteristieken van het woongebied.
- Anderzijds dient de aanvraag met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving te worden getoetst, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten

Het staat hierbij weliswaar niet aan de Raad van State om te oordelen over de verenigbaarheid van de betreffende constructie, doch de vergunning zal wel vernietigd worden wanneer de overheid de situatie op dat punt niet heeft onderzocht.

Zoals hoger reeds aangegeven bevat het bestreden besluit onvolkomen elementen teneinde deze toetsing in concreto te ondersteunen. Door het niet aangeven van de karakteristieken van het woongebied, noch van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, miskent het bestreden besluit de motiveringsverplichting, zoals in het middel weerhouden.

Het auditoraatsverslag in de schorsingsprocedure voorafgaand aan de onderhavige annulatieprocedure, en dus betreffende hetzelfde besluit, treedt dit standpunt bij:

> 'Uit de lezing van het bestreden besluit kan onvoldoende worden afgeleid dat de overheid de situatie op dat punt heeft onderzocht. Bijgevolg zijn de aangehaalde gegevens in rechte te vaag en te karig om tot de bestaanbaarheid met het woongebied of zelf tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te kunnen besluiten'

(...)

Verwerende partijen, noch tussenkomende partij voeren elementen aan dewelke aan deze vaststelling enige wijziging kunnen aanbrengen".

3.1.6. In haar laatste memorie stelt de tweede verwerende partij dat onder de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk wordt verwezen naar het rechts aanpalende perceel met een vrijstaande ééngezinswoning, het links aanpalende perceel met een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning en dat er ook bij de beoordeling van de ruimere omgeving rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijfsgebouwen met een al dan niet aangebouwde of geïntegreerde bedrijfswoning in de omgeving. Volgens haar heeft de beslissende overheid aldus klaarblijkelijk rekening gehouden met zowel de onmiddellijke omgeving als de ruimere omgeving.

3.2. <u>Onderzoek van het middel</u>

3.2.1. Het betrokken perceel is, wat de inplantingsplaats van de betrokken bouwwerken betreft, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij

koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen in woongebied.

3.2.2. Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), luidt als volgt:

> "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".

Krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied 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, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan 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 het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

Artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige

rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

3.2.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de vergunde uitbreiding, langs beide zijden van de Daalstraat, in hoofdzaak bestaat uit vrijstaande woningen van het type villa.

In de motivering van het bestreden besluit worden, wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, enkel de rechtstreeks aan de rechter en linker zijde van de inrichting aanpalende percelen ten aanzien van de “afstandsregeling” en “visuele en geluidshinder”, bij de beoordeling van de aanvraag betrokken.

Wat de “afstandsregeling” betreft wordt enkel geoordeeld dat een bouwvrije strook van 4,90 m aanvaardbaar is. Er wordt geen afweging gemaakt van het volume en de afmetingen van de in de bouwaanvraag opgenomen bouwwerken met de zich op het rechts aanpalende perceel bevindende woning, waarvan de maten wel worden aangegeven, en de redenen waarom deze met elkaar ruimtelijk verenigbaar zouden zijn.

Wat de “visuele- en geluidshinder” betreft, wordt gesteld dat het voorzien van de laad- en loskade aan de voorzijde van het gebouw de geluidsoverlast voor de omwonenden zal beperken, zodat de exploitatie geen overdreven hinder voor de omwonenden zal veroorzaken, maar integendeel de hinder voor de omwonenden, voor zover die er al was, volledig zal wegnemen. Los van de vraag of in redelijkheid kan worden aangenomen dat het dichter bij de omwonenden brengen van de los- en laadkade de geluidshinder voor deze omwonenden vermag te verbeteren, dient te worden vastgesteld dat ook in deze overwegingen nergens de specifieke kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële woningbouw worden betrokken.

De verenigbaarheid met de omgeving, ruimer dan het rechts en links aanpalende perceel, wordt beoordeeld wat betreft de “verkeerssituatie”, de “omliggende bedrijfsexploitaties” en de “terreinbezetting”.

Wat de “verkeerssituatie” betreft, wordt in het bestreden besluit enkel gesteld dat, “in tegenstelling tot de voorgaande situatie (...) het perceel van de aanvrager (nu onmiddellijk) kan bereikt worden vanaf de openbare weg, zodat aangenomen kan worden dat manoeuvres op de openbare weg tot een minimum zullen worden herleid en dat de hinder, voor zover reeds aanwezig, eerder afneemt dan toeneemt”. Nog los van de vraag of in redelijkheid kan worden aangenomen dat het dichter bij de omwonenden brengen van de los- en laadkade de “verkeerssituatie” voor de omwonenden vermag te verbeteren, dient te worden vastgesteld dat in voormelde overweging van het bestreden besluit nergens de specifieke kenmerken van de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële woningbouw wordt betrokken.

Wat betreft de overwegingen met betrekking tot de “omliggende bedrijfsexploitaties” dient te worden vastgesteld dat de eerste verwerende partij, hoewel zij zelf uitdrukkelijk, onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State, stelt dat “bij de beoordeling van de reden van onverenigbaarheid dient uitgegaan te worden van specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten”, ook hier voorbijgaat aan de specifieke, residentiële aard van de woningbouw aan weerszijden van de Daalstraat. De bedrijfsexploitaties waarnaar wordt verwezen blijken zich alle op een ruimere afstand van het betrokken perceel te bevinden en geen deel uit te maken van de “onmiddellijke” omgeving.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het geheel van vrijstaande, residentiële woningen, aan beide zijden van de Daalstraat, ook op het rechts

aanpalende perceel, die de directe kenmerkende onmiddellijke omgeving van de vergunde inrichting uitmaken, nergens in de beoordeling van de aanvraag met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving worden betrokken.

Het feit dat tijdens het openbaar onderzoek enkel door de verzoekende partijen een bezwaarschrift werd ingediend, vermag aan voormelde vaststellingen geen afbreuk te doen.

3.2.4 Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 25 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen waarbij aan Robert DE CLERCQ en Hilda DE WIT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het afbreken van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loods en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning op een perceel gelegen te Grimbergen (Beigem), Daalstraat, 121, kadastraal bekend, sectie A, nrs. 25/c en 25/e.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

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. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

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