

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 254.423 van 8 september 2022
in de zaak A. 230.758/VII-40.822**

In zake : 1. Philippe VAN HYFTE
 2. Marleen CLAEYS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Jan Ghysels en Yves Sacreas
 kantoor houdend te 1170 Brussel
 Terhulpesteenweg 187
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD
VAN VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Karel Van Alsenoy
kantoor houdend te 1000 Brussel
A. Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de BV HOF TER LINT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Ryckalts
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolvengracht 38, bus 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 mei 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 maart 2020 waarbij het bestuurlijk beroep ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014, houdende het verlenen van de milieuvergunning aan de bv Hof ter Lint voor het verder exploiteren en veranderen van een

inpakstation voor eieren, gelegen aan de Daalstraat 121 te Grimbergen (Beigem), gedeeltelijk wordt ingewilligd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 249.659 van 1 februari 2021 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

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

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

De bv Hof ter Lint heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 23 maart 2021. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft op 30 december 2021 een verslag opgesteld.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 juni 2022.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Sacreas, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Karel Van Alsenoy, die verschijnt voor de verwerende partij en

advocaat Nick Servranckx, die *loco* advocaat Thomas Ryckalts verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. De bv Hof ter Lint exploiteert aan de Daalstraat 121 te Grimbergen een bedrijf waar eieren worden gesorteerd en ingepakt.

De inrichting is volgens het geldende gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse deels gelegen in woongebied (eerste 50 meter vanaf de rooilijn van de straat) en deels in agrarisch gebied.

Bij besluit van 28 juni 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een milieuvergunning verleend die als basis dient voor de exploitatie. Deze vergunning werd verleend voor een termijn van twintig jaar.

Op stedenbouwkundig vlak dient te worden vermeld dat met een besluit van 25 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het afbreken van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loods en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning. Deze vergunning werd door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 191.453 van 16 maart 2009 op grond van het motief 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”. Ingevolge de indiening van

een nieuwe vergunningsaanvraag, beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van de afbraak van een bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loodsen en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning. Met zijn arrest nr. A/2013/0487 van 15 juli 2014 vernietigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen deze vergunning wegens een niet-afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij heeft vervolgens op 27 november 2014 opnieuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend. Bij arrest nr. RvVb/A/1718/0156 van 17 oktober 2017 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt ook deze vergunningsbeslissing vernietigd. De herneming van de administratieve beroepsprocedure resulteert op 8 februari 2018 andermaal in een beslissing van de verwerende partij om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, die vervolgens wordt vernietigd bij arrest nr. RvVb-A-1920-0585 van 18 februari 2020 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De daaropvolgende vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 5 maart 2020, waarbij het door de verzoekende partijen ingestelde bestuurlijk beroep niet wordt ingewilligd, wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd bij arrest nr. RvVb-A-2122-0335 van 23 december 2021. Met hetzelfde arrest stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich uiteindelijk in de plaats van de verwerende partij en weigert zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.2. Terug in de tijd, dient de bv Hof ter Lint op 18 oktober 2013 een milieuvergunningsaanvraag in voor het verder exploiteren en veranderen van haar inrichting.

3.3. Naar aanleiding van deze aanvraag wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens dit openbaar onderzoek worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder één van de huidige verzoekende partijen.

3.4. Bij besluit van 3 februari 2014 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen de gevraagde vergunning.

3.5. Op 14 maart 2014 stellen de verzoekende partijen tegen deze beslissing beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

3.6. Met een besluit van 19 juni 2014 beslist de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant om het beroep niet in te willigen.

3.7. Bij arrest nr. 236.429 van 17 november 2016 vernietigt de Raad van State de op 19 juni 2014 verleende milieuvergunning.

3.8. Ingevolge het vernietigingsarrest wordt de beroepsprocedure tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014 hernomen.

3.9. Met een besluit van 9 maart 2017 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het bestuurlijk beroep van de verzoekende partijen niet in.

Die beslissing is als volgt gemotiveerd:

“Verslag van het onderzoek

Het vernietigingsarrest van de Raad van State (nr. 236.429) is gesteund op één middel, nl. het ontbreken van een afdoende motivering omtrent de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving; temeer omdat de motivering overgenomen was van de stedenbouwkundige vergunning van 14 oktober 2010 voor het slopen van de bestaande woning, de uitbreiding van bestaande loodsen en de nieuwbouw van burelen en een conci[ë]rgewoning (regularisatie) die vernietigd werd door de RvVB op 15 juli 2014.

Op 27 november 2014 heeft de deputatie opnieuw de stedenbouwkundige vergunning verleend waartegen opnieuw een verzoek tot vernietiging ingediend werd bij de RvVB.

Rekening houdend met het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State moet de beslissing van de deputatie over de milieuvergunning een eigen gemotiveerde beoordeling bevatten van de verenigbaarheid van de inrichting, waarvoor een vergunning wordt gevraagd, met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De percelen van de inrichting zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied (50 m t.o.v. de voorliggende weg) en voor het overige in agrarisch gebied.

Volgens artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn woongebieden 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.

Volgens artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn Agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. Binnen een straal van 500 m bevindt zich:

Ten noorden: agrarisch gebied;

Ten oosten: agrarisch gebied, woongebied, woongebied met landelijk karakter;

Ten zuiden: woongebied, agrarisch gebied;

Ten westen: agrarisch gebied, woongebied, woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag is niet gelegen in een algemeen plan van aanleg. De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg dient de aanvraag te worden getoetst aan de bovenvermelde bepalingen van het gewestplan. Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

‘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 in een woongebied enkel 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, en 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 uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.'

De uitbating van Hof ter Lint omvat geen productieproces. Het betreft hier louter de aanvoer van losse eieren, het verpakken van de eieren ter plaatse en de afvoer naar klanten (grootwarenhuis e.d.).

De uitbating is uitsluitend omwille van de opslagcapaciteit van eieren (100 ton) ingedeeld in klasse 2. Alle andere vergunde activiteiten zoals de sorteer- en verpakkingsmachine zijn ingedeeld in klasse 3.

De indelingsrubriek 45.4.e.2 voor de opslag van eieren heeft geen bovendrempel voor indeling in klasse 2 (meer dan 50 ton onbeperkt). De opslag van 100 ton eieren is dus aan de lage kant. Het gaat hier om een kleinschalig bedrijf dat maximaal 15 werknemers tewerk gesteld. Ook het aantal transporten is eerder kleinschalig.

Het feit dat het gevraagde aantal stalplaatsen voor vrachtwagens en de vermogens van de machines volgens de 'lijst van de als hinderlijk ingedeelde inrichtingen' slechts ingedeeld zijn in klasse 3 wijst erop dat deze activiteiten weinig hinderlijk zijn voor de omgeving. Van de loutere opslag van eieren moet op zich ook weinig hinder verwacht worden.

Uit de evaluatie van het beroepschrift, het verslag van het onderzoek en de door het college opgelegde bijzondere vergunningsvoorwaarden blijkt dat de mogelijke hinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt [...].

De omliggende woonzone heeft geen loutere residentiële functie.

Het eierinpakbedrijf bestaat sinds halverwege de jaren '60 maar is pas op 28 juni 1994 vergund. Sindsdien beschikt het bedrijf steeds over een geactualiseerde milieuvergunning. De eerste stedenbouwkundige vergunning dateert van 19 mei 1967 (voor woning en magazijn).

Op de luchtfoto van de jaren '70 is te zien dat de percelen links en rechts van de uitbating niet bebouwd zijn (landbouwgrond). De Daalstraat is volgens recente luchtfoto's (Google maps) langs beide zijden nagenoeg volledig dicht gebouwd. Volgens de actuele (21 mei 2014) bedrijvengids van Grimbergen zijn er in de Daalstraat 18 bedrijven en/of handelszaken.

Er is hier wel degelijk sprake van gemengde omgeving.

Binnen een afstand van 350m van de inrichting zijn aan de Daalstraat naast woningen in open bebouwing, een doe het zelf zaak, een transport en carrosseriebedrijf, een bouwaannemingsbedrijf en een dakwerker.

Voor een deel van deze bedrijven is de oppervlakte inname van de gebouwen op het perceel ong. gelijk aan deze van het eierinpakbedrijf.

Er is wel degelijk een historisch gegroeide verwevenheid van functies.

Verder kon AMV ter plaatse (24.01.2017) vaststellen dat de inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving:

- de voorgevel van het gebouw aan de straatkant heeft geen industrieel karakter;
- t.o.v. het links aanpalend perceel is er een beplanting over een breedte van 3 m;

- t.o.v. het rechts aanpalend perceel blijft een afstand van 5 m behouden en is er tevens een 3 m hoge haag aanwezig die zorgt voor een visuele afscheiding en buffering tussen het bedrijf en de vrijstaande woning van beroeper.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, in overeenstemming is met wettelijke bepalingen voor woongebied, alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Dat het Hof ter Lint op planologisch vlak nooit als een ‘probleembedrijf’ beschouwd werd is ook onrechtstreeks te vinden in het feit dat Hof ter Lint BVBA niet opgenomen is in het sectoraal BPA ‘zonevreemde bedrijven’ (aangenomen door gemeenteraad op 19 oktober 2006; MB: 14.12.2006 en 13 juni 2007).

Hof ter Lint werd destijds door de gemeente niet opgenomen in het sectoraal BPA ‘zonevreemde bedrijven’ omdat er enkel voor de meest dringende conflicterende bedrijfslocaties een juridisch-planologische oplossing gezocht werd en dat Hof ter Lint op dat ogenblik beschikte over een geldige bouw- én milieuvergunning, waardoor dit niet als een ‘urgent geval’ kon beschouwd worden.

Dergelijke bedrijven werden opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Grimbergen voor opmaak van een RUP. De opmaak van een RUP zonevreemde bedrijven (voor Hof ter Lint) is niet opgenomen in het bindend gedeelte van het GRS.

Het bedrijf van De Keyser (carrosserie en transport) op ong. 200m van het Hof ter Lint in de Daalstraat werd wel opgenomen in bovenvermeld BPA”.

3.10. De vergunningsbeslissing van 9 maart 2017 wordt vernietigd bij arrest nr. 245.870 van 24 oktober 2019. De volgende overwegingen liggen aan de basis van dit vernietigingsarrest:

“[...] Artikel 21, § 2, 2°, van Vlarem I, in de op het geding toepasselijke versie, bepaalt dat het advies van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer ‘een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de inrichting waarvoor een vergunning wordt gevraagd met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening’ moet bevatten. Luidens artikel 25, 2°, van Vlarem I dient ook het advies van de Provinciale Milieuvergunningscommissie een ‘gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de inrichting, waarvoor een vergunning wordt

gevraagd, met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening' te bevatten. Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid moet nagaan of de inrichting verenigbaar is met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beslissing over de milieuvergunningsaanvraag dient in een eigen redengeving aan te geven waarom de inrichting verenigbaar wordt geacht met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig de vereisten van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet moet de gegeven motivering afdoende zijn. Het afdoende karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben, en dat ze draagkrachtig moet zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. Motieven in een vergunningsbeslissing die betrekking hebben op de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de inrichting, tonen niet zonder meer aan dat de inrichting ook uit stedenbouwkundig oogpunt verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarbij in de eerste plaats rekening moet worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

[...] De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke 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 worden gehouden 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.

[...] Om tot het besluit te komen dat de inrichting gelegen is in een 'gemengde omgeving' en de 'omliggende woonzone [...] geen loutere residentiële functie [heeft]', neemt de verwerende partij andermaal in aanmerking dat '[b]innen een afstand van 350 m van de inrichting [...] aan de Daalstraat naast woningen in open bebouwing, een doe het zelf zaak, een transport en carrosseriebedrijf, een bouwaannemingsbedrijf en dakwerker [zijn gelegen]', zodat er 'wel degelijk een historisch gegroeide verwevenheid van functies [is]'.

[...] Uit de door de verzoekende partijen neergelegde stedenbouwkundige nota, opgemaakt door een landmeter-expert, blijkt dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de vergunde inrichting, langs beide zijden van de Daalstraat, in hoofdzaak bestaat uit vrijstaande residentiële woningen van het type villa. Uit geen enkel motief van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de bestaande residentiële woningbouw, die het meest bepalend is voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bedrijf, bij haar beoordeling heeft betrokken. Het feit dat nadien aan de tussenkomende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd verleend, heeft dit motiveringsgebrek niet verholpen".

3.11. De beroepsprocedure tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014 wordt andermaal hernomen.

3.12. De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 17 december 2019 een gunstig advies uit. Het advies van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten van 23 januari 2020 is voorwaardelijk gunstig. Op 11 februari 2020 stelt de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie voor om het beroep deels gegrond te verklaren.

3.13. Op 5 maart 2020 neemt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het besluit waarbij het bestuurlijk beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014 gedeeltelijk wordt ingewilligd.

Het bestreden besluit steunt op de volgende motieven:

“In haar arrest van 24 oktober 2019 oordeelt de Raad van State dat in de vergunningsbeslissing van de deputatie van 9 maart 2017 de residentiële woningbouw, die het meest bepalend is voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bedrijf, onvoldoende bij de beoordeling betrokken werd. Het feit dat nadien aan de tussenkomen partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd verleend, heeft dit motiveringsgebrek niet verholpen.

a) Planologisch en toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De percelen waarop het eierinpakbedrijf gevestigd is, zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied (50 m ten opzichte van voorliggende weg) en voor het overige in agrarisch gebied.

Volgens artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn woongebieden 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.

Volgens artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn Agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. Binnen een straal van 150 m bevindt zich ten noorden: agrarisch gebied, ten oosten agrarisch gebied, woongebied en woongebied met landelijk karakter, ten zuiden woongebied en agrarisch gebied en ten westen agrarisch gebied, woongebied en woonuitbreidingsgebied.

De site is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Bijgevolg dient de aanvraag te worden getoetst aan de bovenvermelde bepalingen van het gewestplan.

Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

[...].

Krachtens het bepaalde in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in een woongebied enkel 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, en 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 uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

Hof ter Lint is een bestaand en hoofdzakelijk vergund bedrijf dat is opgericht in de jaren ‘60 waarbij toen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de oorspronkelijke woning en een deel van het magazijn.

Sindsdien zijn er nog verschillende stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen verleend voor het eierinpakbedrijf. Het bedrijfsterrein is

in volume met de jaren quasi ongewijzigd gebleven zoals anno 1970, ook na de grondige renovatiewerken van 2002.

De activiteiten van Hof ter Lint omvatten de aanvoer van losse eieren, het sorteren en verpakken van de eieren ter plaatse en de afvoer naar klanten. De uitbating is uitsluitend omwille van de opslagcapaciteit van eieren (100 ton) ingedeeld in klasse 2. Alle andere vergunde activiteiten zoals de sorteer- en verpakkingsmachine zijn ingedeeld in klasse 3. De indelingsrubriek 45.4.e.2 voor de opslag van eieren heeft geen bovendrempel voor indeling in klasse 2 (meer dan 50 ton onbeperkt). De opslag van 100 ton eieren is dus aan de lage kant. Het gaat hier om een kleinschalig bedrijf dat maximaal 16 werknemers tewerk stelt. Ook het aantal transporten is eerder kleinschalig (minder dan 10 per dag).

Het feit dat het gevraagde aantal stalplaatsen voor vrachtwagens en de vermogens van de machines volgens de lijst van de als hinderlijk ingedeelde inrichtingen slechts ingedeeld zijn in klasse 3 wijst erop dat deze activiteiten weinig hinderlijk zijn voor de omgeving. Van de loutere opslag van eieren valt op zich ook weinig hinder te verwachten. Uit de verdere bespreking blijkt genoegzaam dat Hof Ter Lint een relatief kleinschalig bedrijf is waarbij eventuele hinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt kan worden.

Hof ter Lint is gelegen in een lint van bebouwing langs de Daalstraat waar zowel woningen als bedrijvigheid naast elkaar of in combinatie terug te vinden zijn.

Op basis van de aard en de omvang van het bedrijf, rekening houdend met het intrinsiek hinderlijk karakter en het bijzonder karakter van het woongebied, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming van woongebied.

Aan de straatkant werd door Hof Ter Lint nieuwe bebouwing opgetrokken na afbraak van de vroegere woning en garage. De voortuinstrook is in twee delen opgesplitst met een beperkt niveauverschil. Het gebouw wordt vanaf de straatkant gekenmerkt door beperkt verschillende inkomhoogtes, een beperkte verspringing in kroonlijsthoogte en een bleke gevelsteen met blauwe afwerking van ramen, deuren en poorten. Er zijn twee bouwlagen opgetrokken onder een zadeldak. Op de eerste verdieping bevindt zich woonruimte. Het gebouw vooraan staat ingeplant op ongeveer 3 meter van de linker en op ongeveer 5 meter van de rechter perceelsgrens.

Achter de nieuwbouw aan de straatkant is een loods opgetrokken die aansluit bij oudere loodsen achteraan op de site. Het eerste deel van de loods is uitgevoerd in dezelfde bleke gevelsteen en afgewerkt met een plat dak en vergelijkbare kroonlijsthoogte met het gebouw aan de straatkant. Het tweede deel van de loods heeft wanden opgetrokken uit cellenbeton met beige kleur.

De loods werd gebouwd tot aan de linker perceelsgrens. Aan de rechter kant blijft de onbebouwde strook van ongeveer 5 meter ter hoogte van de perceelsgrens van de bezwaarindiener ongewijzigd behouden.

Vanaf de straatkant kan een garage, een inkom en een sectionaalpoort onderscheiden worden. Deze sectionaalpoort is wat afmetingen betreft vergelijkbaar met een poort waarin een camper gestald kan worden. Vanaf de voorgevel bevinden zich in de gebouwen achtereenvolgens een garage, een berging, de ontvangstruimte, een bureau, sanitair en de refter, de laadkade,

de opslag van verpakte en onverpakte eieren, de opslag van verpakking, de opslag van de trays, de technische opslag en de laadplaatsen voor het lossen van eieren.

Tijdens de hoorzitting werd door de exploitant bevestigd dat zo'n 4 aanleveringen en 4 vertrekken per dag gebeuren. Het leveren van materiaal en het lossen van de onverpakte eieren gebeurt via de bouwvrije strook aan de achterzijde van het bedrijf. Het ophalen van de verpakte eieren gebeurt door vrachtwagens die hun lading aan de laadkade aan de straatkant van de site ophalen. De verschillende laadkades zijn een rechtstreeks gevolg van het naleven van Europese regelgeving inzake voedselveiligheid en hygiëne.

De woning op het westelijk aanpalende perceel is vrijstaand, heeft twee bouwlagen, een kroonlijsthoogte die vergelijkbaar is met de gebouwen van Hof Ter Lint en een zadeldak. Deze woning is opgetrokken in een lichte gevelsteen. Langs de oostelijke perceelsgrens van het bedrijf bevindt zich een lagere haag op grondgebied van de exploitant en een dichte, hogere haag die de tuin van de rechter woning begrenst. Op deze manier worden de gebouwen van de exploitant voor het grootste gedeelte visueel onttrokken aan het zicht van de rechter burens. Ook deze woning is opgetrokken in een lichte gevelsteen, heeft twee bouwlagen en een zadeldak en een beperkt hogere kroonlijsthoogte in vergelijking met de gebouwen van Hof Ter Lint. Het meest nieuwe deel van de bedrijfsgebouwen sluit wat betreft ontwerp en gerealiseerd volume aan bij de gebouwen op de onmiddellijk aanpalende percelen. Enkel de stedenbouwkundige vergunning voor dit meest nieuwe deel van de bedrijfsgebouwen (aan de straatkant) wordt nog betwist. Het achterste deel van de gebouwen is stedenbouwkundig vergund.

Aan de overzijde van de Daalstraat bevinden zich vrijstaande woningen met één of anderhalve bouwlaag met een zadeldak en een nok loodrecht op de straat. Hoewel deze woningen een andere inplantingsrichting hebben en een wat kleiner volume in vergelijking met de gebouwen aan de overzijde van de straat, is de typologie van de woningen vergelijkbaar.

Volgens de bepaling van artikel 5.1.0 kunnen handel en bedrijvigheid worden ingeplant in een woongebied voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Niettegenstaande geoordeeld kan worden dat residentiële woningbouw het meest bepalend is voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf, kan het voorkomen van handel en bedrijvigheid in de Daalstraat niet ontkend worden. Binnen een straal van 100 m van Hof Ter Lint bevinden zich immers 7 ondernemingen (onder meer een garage, inrichting voor verwarming, sanitair, ventilatie en elektriciteit, een consultancy bureau, een juwelier en een installateur van lamellen vloeren en alarminstallaties). Binnen een straal van 200 m bevinden zich bijkomend nog eens 7 ondernemingen (onder meer een groothandel in groenten en fruit, arbeidsbureau en een inrichting voor loodgieterswerk, verwarming en dakbedekking). Verderop, binnen op een afstand van maximaal 300 m zijn in de Daalstraat nog 6 bedrijfszetels te identificeren waaronder een groothandel in auto's, een transportbedrijf, een garage en een aannemer voor opritten en tuinaanleg. Voornoemde bedrijvigheid zal onmiskenbaar bijkomende activiteit inclusief vervoersbewegingen in de Daalstraat teweegbrengen.

De principiële inpasbaarheid van het bedrijf in woongebied stoelt onder meer op de historische groei van het bedrijf op de betrokken locatie, de betrokken oppervlakte die rechtstreeks gerelateerd is met de reglementering die betrekking heeft op risicobeheersing bij voedselveiligheid, de ook historisch aanwezige bedrijvigheid op relatief kleine afstand van de betreffende inrichting en de natuurlijke wijze waarop de verwevenheid van residentiële woongelegenheden en bedrijvigheid in de Daalstraat is ontstaan.

Zoals in dit onderdeel en uit de verdere bespreking blijkt, past het bedrijf zich voldoende in het straatbeeld. Het bedrijf heeft de uitstraling van een woning en wat specifieke kenmerken betreft is het vergelijkbaar met flankerende woningen en de woningen in de onmiddellijke omgeving. Zowel de inplanting, keuze van de gevelsteen, de twee volumes met een kleine verspringing van de kroonlijsthoogte, de twee bouwlagen met een zadeldak in pannen en de afstand tot de perceelsgrenzen onderbouwen deze stelling. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de aard en het gebruik van de gebouwen geen bron vormen van onaanvaardbare hinder. Een garagepoort met een omvang die toelaat een camper of vrachtwagen binnen te parkeren, het achteruitrijden op een oprit, het uitvoeren van minder dan 10 vervoersbewegingen per dag in combinatie met hinder van activiteiten die beperkt kan worden tot een aanvaardbaar niveau, kunnen bezwaarlijk grondslag vormen voor het afzonderen van het bedrijf in een daartoe aangewezen gebied. De aanvraag is dan ook verenigbaar met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, de aard en het gebruik van gebouwen en open ruimtes.

Dat Hof ter Lint op planologisch vlak nooit als een probleembedrijf beschouwd werd is ook onrechtstreeks af te leiden uit het feit dat Hof ter Lint bvba niet opgenomen is in het sectoraal BPA 'zonevrije bedrijven' (aangenomen door gemeenteraad op 19 oktober 2006; MB: 14.12.2006 en 13 juni 2007). Hof ter Lint werd destijds door de gemeente niet opgenomen in dit BPA 'zonevrije bedrijven' omdat er enkel voor de meest dringende conflicterende bedrijfslocaties een juridisch-planologische oplossing gezocht werd. Hof ter Lint beschikte op dat ogenblik over een geldige bouw- en milieuvergunning, waardoor dit niet als een 'urgent geval' beschouwd werd. De gevraagde uitbreiding is niet van die aard dat deze onaanvaardbare hinder zou teweegbrengen waardoor het wel aangewezen zou zijn om Hof ter Lint op te nemen bij de opmaak van een RUP.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat er binnen de Vlarem-reglementering geen verbods- noch afstandsbepalingen zijn opgenomen betreffende de ingedeelde inrichtingen en activiteiten die het voorwerp zijn van de voorliggende aanvraag.

[...]

l) Overige bezwaren/aanspraken beroepschrift

- de bedrijfsactiviteiten achteraan zoals aangevraagd kunnen niet vergund worden aangezien de verharding en achterliggende parking niet vergund zijn. De stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verharding van het achterliggend gedeelte werd in laatste administratieve aanleg geweigerd door de deputatie op 3 december 2015. Op deze zone gebeuren echter geen Vlaremplichtige activiteiten. De opslag van afvalstoffen in functie van regelmatige afvoer, valt onder de uitzonderingsbepaling van rubriek 2. Een stalplaats voor personenwagens is

niet ingedeeld. Een bijzondere vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd zodat het duidelijk is dat op het stedenbouwkundig onvergunde gedeelte (verharding achteraan het perceel) geen meldings- en/of vergunningsplichtige activiteiten mogen uitgevoerd worden. Zo mogen er geen vrachtwagens gestald worden.

- In de praktijk worden ook andere zuivelproducten dan eieren gesorteerd en gedistribueerd. In de vergunning wordt echter enkel de exploitatie van een sorteerinrichting voor eieren vermeld.

Naast eieren mogen ook andere zuivelproducten gedistribueerd worden.

Deze activiteit zit vervat in rubriek 45.6 van de Vlarems indelingslijst.

- bij het verlenen van de vergunning werd geen rekening gehouden met de beperkingen die opgelegd werden in het arrest van het Hof van Beroep. Het Hof van Beroep heeft inderdaad beperkingen opgelegd aan de uitbating, maar deze bleven slechts van kracht tot een nieuwe milieuvergunning door de bevoegde overheid aan de exploitant werd verleend en ten laatste tot 28 juni 2014. Door het naleven van de algemene, de sectorale en de bijzondere vergunningsvoorwaarde kan in alle redelijkheid gesteld worden dat eventuele hinder voor de omgeving beperkt kan worden tot een aanvaardbaar niveau.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de inrichting is wat betreft de activiteiten en op basis van de aard en omvang van het bedrijf en rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, planologisch verenigbaar met de bestemming volgens het gewestplan;
- hoewel de woningen flankerend aan het bedrijf van residentiële aard zijn, vinden ook ondernemingen en handelsactiviteiten plaats in de Daalstraat;
- het uitvoeren van de maatregelen zoals voorgesteld in de hemelwaterstudie die door de exploitant werd opgemaakt en goedgekeurd door de gemeente, volstaat om het risico op eventuele wateroverlast afdoende te beperken;
- het lozingsdebiet aan bedrijfsafvalwater is eerder beperkt en wordt naar de gemengde riolering van de Daalstraat geleid;
- alle door de inrichting geproduceerde afval wordt opgehaald door erkende en vergunde inzamelaars, afvalstoffenhandelaars) of -makelaars;
- gelet op de conformiteit met Vlarems II en de recente attesten met groene besluitcode, kunnen de opslagtank voor stookolie, de opslagtank voor diesel en de bijhorende verdeelinstallatie zonder onaanvaardbaar risico op bodem- en grondwaterverontreiniging vergund worden;
- het aantal transporten per dag is relatief laag (gemiddeld 4 aanleveringen en 4 vertrekken per werkdag). De discussie over het aantal transportbewegingen kan ondervangen worden door het opnemen in de vergunning van een bijzondere voorwaarde tot het bijhouden van een logboek van het aantal transporten per dag, waarbij het logboek ter inzage gehouden wordt van de bevoegde toezichthouder;
- door de lokale politie werden nooit ongevallen of klachten over verkeersonveiligheid of parkeerproblemen geregistreerd die het gevolg zijn van de bedrijfsactiviteiten van Hof Ter Lint;
- de diverse maatregelen om geluidshinder naar de omgeving te beperken, al uitgevoerd door de exploitant of opgelegd als bijzondere vergunningsvoorwaarden, volstaan om aan te nemen dat er geen aanleiding

is om te verwachten dat onaanvaardbare geluidshinder veroorzaakt zal worden na verandering van de inrichting;

- de voorbije jaren werd door de milieudienst van de gemeente, met uitzondering van de bezwaarschriften naar aanleiding van een vergunningsaanvraag, nooit een klacht geregistreerd over geur-, lawaai- of welke hinder dan ook;

- uit de bij de aanvraag gevoegde projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu en geen project-MER dient te worden opgemaakt;

- in het meest recente arrest van de Raad van State worden geen middelen aangehaald waardoor de milieutechnische aanvaardbaarheid van de inrichting, mits het respecteren van algemene, sectorale en bijzondere milieuvergunningsvoorwaarden in twijfel getrokken wordt;

- globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden;

- aangezien het verzoek tot het verlenen van de vergunning voor onbepaalde duur niet vervat zat in de aanvraag of openbaar onderzoek, wordt de termijn van de vergunning beperkt tot 20 jaar”.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 21, § 2, 2°, en 25, 2°, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 ‘houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning’ (hierna: Vlarem I), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: motiveringswet), van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“[d]oordat het bestreden besluit besluit tot de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de overeenstemming met de wettelijke bepalingen voor woongebieden alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Dat het bestreden besluit stelt dat het vernietigingsarrest van de Raad van State van 24 oktober 2019, nr. 245.870 is gesteund op het ontbreken van een afdoende motivering omtrent de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving; dat het bestreden besluit stelt dat een nieuwe

stedenbouwkundige vergunning werd verleend, die aan dit motiveringsgebrek niet verholpen heeft.

Dat volgens het bestreden besluit de inrichting volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, is gelegen in woongebied (50 meter ten opzichte van de voorliggende weg) en voor het overige in agrarisch gebied. Dat het bestreden besluit vervolgens de inhoud van het bestemmingsvoorschrift van toepassing in de woongebieden en de agrarische gebieden zoals dat respectievelijk vervat ligt in de artikelen 5 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen weergeeft en stelt dat de aanvraag getoetst moet worden aan de bepalingen van het gewestplan daar zij niet gelegen is in een algemeen of bijzonder plan van aanleg en evenmin in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Dat het bestreden besluit besluit tot de verenigbaarheid met de planbestemming en de goede ruimtelijke ordening op grond van de volgende overwegingen:

[...].

Dat het bestreden besluit dus uitdrukkelijk stelt dat de omliggende woonzone geen residentiële functie heeft maar dat het gaat om een gemengde omgeving waar er een verwevenheid van functies is. Dat daartoe verwezen wordt naar de bedrijven waarvan zowel de Raad van State in arresten van 16 maart 2009, nr. 191.453, van 17 november 2016, nr. 236.429 en van 24 oktober 2019, nr. 245.870 als de Raad voor Vergunningsbetwistingen in arresten van 15 juli 2014, nr. A/2013/0487 en 18 februari 2020, nr. A/1920/0585 reeds stelden dat zij niet tot de onmiddellijke omgeving behoren en niet tot gevolg hebben dat de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing zijn residentieel karakter verliest.

Dat de feitelijke beschrijving van de onmiddellijke omgeving door het bestreden besluit zich beperkt tot de aanpalende woningen en de tegenoverliggende woningen, zonder aan te geven welke tegenoverliggende woningen ze beschrijft, en zonder de rest van de onmiddellijke omgeving feitelijk te beschrijven.

Dat het bestreden besluit inzake de gevolgen van het aangevraagde voor geluid en trillingen onder andere het volgende stelt:

[...].

Dat het bestreden besluit inzake mobiliteit en verkeersveiligheid onder andere het volgende stelt:

[...].

[t]erwijl

[...] Artikel 21, § 2, 2°, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaamse Reglement betreffende de Milieuvergunning [...] bepaalt dat het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed, het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of de afdeling bevoegd voor het stedenbouwkundig beleid, onder meer een ‘gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de inrichting waarvoor een vergunning wordt gevraagd met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening’ moet bevatten.

Dat luidens artikel 25, 2°, van Vlarem I ook het advies van de Provinciale Milieuvergunningscommissie een ‘gemotiveerde beoordeling van de

verenigbaarheid van de inrichting, waarvoor een vergunning wordt gevraagd, met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening' dient te bevatten.

Dat uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid moet nagaan of de inrichting verenigbaar is met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beslissing over de milieuvergunningsaanvraag dient in een eigen redengeving aan te geven waarom de inrichting verenigbaar wordt geacht met de goede plaatselijke ordening. [...]

Dat op grond van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen de gegeven motivering tevens afdoende moet zijn.

Dat de artikelen 21, § 2, 2° en 25, 2°, Vlare I dan ook een afdoende stedenbouwkundige toetsing van de milieuvergunningsaanvraag vereisen die moet worden onderscheiden van de beoordeling van de vergunningsaanvraag uit milieuhygiënisch standpunt. Dat motieven in een vergunningsbeslissing die betrekking hebben op de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de inrichting niet zonder meer aantonen dat de inrichting ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarbij in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. [...]

[...] Dat het bestreden besluit inderdaad een beoordeling bevat van datgene wat vereist is vanuit milieuhygiënisch standpunt, met name overwegingen over afvalwater, afvalstoffen, geluid en trillingen,....

Dat inzake geluid en trillingen, wat een criterium van beoordeling is vanuit zowel milieuhygiënisch standpunt als vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (hinderaspecten), het bestreden besluit het volgende stelt:

[...].

Dat het bestreden besluit niet aangeeft:

- Wanneer en voor welke duurtijd deze plaatsbezoeken plaatsvonden;
 - In welke omstandigheden deze plaatsbezoeken plaatsvonden;
 - In welke mate objectieve geluidsmetingen plaatsvonden dan wel enig materiaal dat toelaat dergelijke objectieve metingen te doen, gebruikt werd;
- Dat vooreerst de vergelijking met de landbouwers niet opgaat, aangezien deze landbouwers slechts enkele keren per jaar hun velden moeten bereiken (om te planten, besproeien en oogsten), terwijl de bedrijfsvoering van het Hof ter Lint een constante, dagelijkse impact heeft die niet vergelijkbaar is. Dat het bestreden besluit niets stelt inzake geuroverlast, hoewel er geuroverlast is ingevolge de activiteiten van Hof ter Lint wegens het vrachtwagenverkeer en occasioneel ook wegens de aanwezigheid van rotte eieren. Verzoekende partijen wierpen dit argument van geuroverlast reeds op in hun beroepschrift d.d. 14 maart 2014.[...]

Dat alleen al de beoordeling op grond van deze criteria, die dus zowel vanuit milieuhygiënisch standpunt als vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (hinderaspecten) relevant zijn, niet zorgvuldig is gebeurd, minstens de motivering ter zake niet afdoende is.

[...] Dat inzake de ordening in de onmiddellijke omgeving het bestreden besluit stelt dat de omliggende omgeving niet louter residentieel is maar dat het aangevraagde gelegen is 'in een lint van bebouwing langs de Daalstraat

waar zowel woningen als bedrijvigheid naast elkaar of in combinatie terug te vinden zijn.’

Dat het bestreden besluit deze onmiddellijke omgeving met name als volgt omschrijft:

[...].

Dat het bestreden besluit zich net zoals de eerdere besluiten van de deputatie Vlaams-Brabant van 19 juni 2014 en 9 maart 2017, die respectievelijk werden vernietigd door de Raad van State middels arresten van 17 november 2016^[...] en 24 oktober 2019^[...], steunt op dezelfde bedrijfsexploitaties om te stellen dat het gaat om een gemengde omgeving met een verwevenheid aan functies.

Dat de Raad van State, met verwijzing naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0487 van 15 juli 2014 waarmee de stedenbouwkundige vergunning van 14 oktober 2010 wordt vernietigd, reeds stelde dat deze verschillende bedrijven op een afstand liggen van ongeveer 350m en niet meer tot de onmiddellijke omgeving kunnen worden gerekend. Dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in dit arrest van 15 juli 2014 het volgende stelde [...]:

‘De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bestaat voornamelijk, zo blijkt uit de gegevens van het dossier uit vrijstaande eengezinswoningen aan beide kanten van de Daalstraat. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet waarom de vergunde uitbreiding verenigbaar met de concrete, door residentiële bebouwing gekenmerkte ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving wordt bevonden. De summiere algemene overwegingen dat het gebouw zo is opgevat, dat ‘de architectuur en het gabariet voldoende inpassen binnen het aanwezige straatbeeld’, dat de keuze van gevelsteen, de twee volumes met een kleine verspringing van kroonlijsthoogte en de twee bouwlagen met een zadeldak in pannen, (...) binnen de directe omgeving (passen)’ en dat ‘het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw (...) (aan)sluiten (...) binnen de rest van de gebouwen in de straat’ volstaan in dat opzicht niet. Die overwegingen worden niet door een concrete beschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële bebouwing ondersteund.’[...]

Inzake de bedrijfsexploitaties waarnaar wordt verwezen in de stedenbouwkundige vergunning van 14 oktober 2010 en waarnaar in het thans bestreden besluit opnieuw wordt verwezen stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende:

‘De verschillende bedrijven waarnaar verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, liggen blijkbaar op een afstand van ‘ongeveer 350m’ van het perceel in kwestie en kunnen niet meer tot de onmiddellijke omgeving worden gerekend. De aanwezigheid van die bedrijven betekent niet dat de woningbouw aan weerszijden van de Daalstraat zijn residentieel karakter verliest.’ Dat ook het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/1920/0585 van 18 februari 2020 tot eenzelfde vaststelling kwam:

‘Uit de in aanmerking genomen omgevingsreferenties werd er afgeleid dat de verwerende partij een ruime perimeter gehanteerd heeft om op het vlak van de aard en het gebruik van de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de

onmiddellijke omgeving te besluiten en de ruimere omgeving heeft laten primeren.’[...]

Dat deze onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing, waarvan het residentieel karakter door de betreffende bedrijfsexploitaties niet verloren gaat.

[...] Dat de Raad van State middels zijn arrest nr. 236.429 van 17 november 2016 op dezelfde wijze heeft geoordeeld aangaande deze bedrijfsexploitaties in de mate dat daarnaar wordt verwezen in het milieuvergunningsbesluit van de deputatie Vlaams-Brabant van 19 juni 2014 en daarover met name het volgende heeft gesteld:

[...]

Dat de Raad van State middels zijn arrest nr. 245.870 van 24 oktober 2019 op dezelfde wijze heeft geoordeeld aangaande deze bedrijfsexploitaties in de mate dat daarnaar wordt verwezen in het milieuvergunningsbesluit van de deputatie Vlaams-Brabant van 9 maart 2017 en daarover met name het volgende heeft gesteld:

[...]

[...] De bedrijfsexploitaties waarnaar nu in het bestreden besluit opnieuw wordt verwezen behoren dan ook niet tot de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en zijn ook niet vergelijkbaar met de exploitatie waarop het bestreden besluit betrekking heeft. Het betreft dan ook dezelfde bedrijfsexploitaties als waarvan zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen herhaaldelijk oordeelden dat zij niet behoren tot de onmiddellijke omgeving:

- Het garage-carrosseriebedrijf waarnaar verwezen wordt is 245 meter verder gelegen naar het oosten en behoort zeker niet meer tot de onmiddellijke omgeving van de bedrijfsexploitatie. Bovendien brengt het geen transportbewegingen van vrachtwagens met zich mee die van aard vergelijkbaar zijn met de transportbewegingen die worden teweeggebracht door Hof ter Lint.

- Hetzelfde geldt voor de speciaalzaak in huishoudapparaten en toestellen in combinatie met een doe-het-zelf zaak die reeds gelegen zijn op 350 meter van het goed in kwestie en die evenmin vergelijkbaar zijn met de bedrijfsexploitatie in kwestie.

- Ook de aannemer die gelegen is op meer dan 200 meter ten oosten is in grootte niet vergelijkbaar met Hof ter Lint en brengt geen transportbewegingen met zich mee die vergelijkbaar zijn met de transportbewegingen die worden gegenereerd door Hof ter Lint.

- Hetzelfde geldt ook voor het consultancybureau (160 meter naar het oosten) de juwelier (schuin tegenover de locatie van het aangevraagde) en de installateur van lamellen vloeren en alarminstallaties (76 meter naar het westen); deze zijn niet vergelijkbaar met Hof ter Lint.

Het eigene aan Hof ter Lint is dan ook dat producten worden aangevoerd, vervolgens worden verwerkt, en daarna getransporteerd worden. Deze transportbewegingen zijn dan ook aanzienlijk en niet vergelijkbaar met die van de in het bestreden besluit vernoemde bedrijven. Het probleem met de BVBA Hof ter Lint houdt dan ook vooral verband met de schaal en omvang van de exploitatie waarmee de betreffende bedrijfsexploitaties niet vergelijkbaar zijn. Het volstaat niet van al deze bedrijfsexploitaties op te sommen zonder na te gaan of zij van dezelfde schaal en omvang zijn en

zonder na te gaan of de activiteiten even omvangrijk zijn. Daartoe had men kunnen nagaan wat het aantal werknemers is, de terreinbezetting, het aantal transportbewegingen. Dat is allemaal niet onderzocht.

Velen van voornoemde bedrijven zijn kleine, niet-vergelijkbare zaken, noch in omvang noch in verkeersbewegingen. De vraag kan gesteld worden in welke mate deze bedrijven daar werkelijk hun activiteiten uitvoeren dan wel gevestigd zijn in de woning van de zaakvoerder: de onmiddellijke omgeving heeft immers een residentieel karakter.

De mogelijks vergelijkbare ondernemingen waarnaar het bestreden besluit verwijst betreffen dan ook een verder op gelegen kleine groep van ondernemingen die geconcentreerd gevestigd zijn langs de Daalstraat, liggende naast elkaar of in de onmiddellijke omgeving van elkaar, en zijn dus niet vermengd met de vrijstaande eengezinswoningen rond het Hof ter Lint. Er is dan ook geen enkele band tussen deze groep van ondernemingen en het voorwerp van de aanvraag dat middels het deputatiebesluit werd goedgekeurd [...].

Velen van de bedrijven waarnaar het bestreden besluit verwijst zijn bovendien niet identificeerbaar door de vaagheid waarmee zij omschreven worden, wat enige beoordeling van hun vergelijkbaarheid met Hof ter Lint moeilijk maakt.

Verder afgelegen handels- of nijverheidsactiviteiten die verenigbaar zouden kunnen zijn met woongebied en waarvan de activiteit zich mogelijkerwijze kan integreren in een residentiële omgeving kunnen dan ook niet rechtvaardigen da[t] men geen rekening moet houden met de residentiële aard van de onmiddellijk naast gelegen gebouwen.

Het bestreden besluit laat dan ook volledig na om de bestaande vrijstaande ééngezinswoningen gelegen aan weerszijden en de overkant van de aanvraag en die de direct kenmerkende onmiddellijke omgeving van de aanvraag uitmaken in de beoordeling te betrekken en verwijst enkel naar de verderop gelegen bedrijfsexploitaties.

[...] Dat de Raad van State reeds eerder, met name in arrest nr. 191.453 van 16 maart 2009 met betrekking tot de nu in het bestreden besluit aangehaalde overwegingen aangaande de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving tot dezelfde beoordeling kwam:

[....]

Ook in het arrest nr. 245.870 van 24 oktober 2019 stelt de Raad van State nadrukkelijk:

[...]

Het is dus het geheel van vrijstaande, residentiële woningen aan beide zijden van de Daalstraat, ook op het rechts aanpalende perceel, die in de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betrokken moeten worden. Het bestreden besluit verwijst aldus ten onrechte naar de verderop gelegen bedrijfsexploitaties.

[...] Dat het bestreden besluit de vrijstaande woningen in de onmiddellijke omgeving als volgt omschrijft:

[...]

Het bestreden besluit stelt dat de achterbouw van het Hof ter Lint niet zichtbaar is wegens de hagen, en het volume daarvan dan ook geen probleem vormt bij de inpasbaarheid. Het bestreden besluit gaat eraan voorbij dat dit volume wel moet meegerekend worden vanuit het standpunt van

verzoekende partijen, aangezien zij deze achterbouw wel kunnen zien vanuit hun huis: de hagen zijn immers niet hoog noch dik genoeg (al zeker niet in de bladloze seizoenen) om de bedrijfsvoering geheel aan het zicht te onttrekken. Deze achterbouw maakt ook deel uit van de exploitatie die in zijn geheel hinder veroorzaakt.

Het bestreden besluit geeft een beschrijving van de gebouwen aan de overkant van de Daalstraat, zeggende dat deze een andere richting qua inplanting en een kleiner volume hebben, maar toch een gelijkaardige typologie zouden bezitten. Gelet op de omvang van de gebouwen van Hof ter Lint is deze korte verwijzing naar een 'een wat kleiner volume' niet afdoende.

Het gebouw van Hof ter Lint is industrieel van omvang en kan dan ook in niets vergeleken worden met de omliggende ééngezinswoningen [...]. De facade van het gebouw is zo opgevat dat er aan de linkerzijde een conciërgewoning is met burelen en aan de rechterzijde een grote garagepoort is die is voorzien voor het binnenrijden van twee vrachtwagens. De samenstelling en de vormgeving van de voorgevel staan dan ook in schril contrast met de bouwstijlen van de omringende residentiële woningen waar aan de voorzijde in elk geval nergens zulk een grote garagepoort kan worden aangetroffen.

Noch de kroonlijsthoogtes, noch het materiaalgebruik van de vrijstaande huizen aan de overkant van de Daalstraat worden opgesomd of vergeleken met de bedrijfsgebouwen van Hof ter Lint.

[...] Bovendien zijn een aantal in het bestreden besluit gedane vaststellingen inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook onjuist en geven zij dus geen correct beeld van de werkelijkheid. Zo bedraagt de bouwvrije zijdelingse strook aan de kant van verzoekende partijen (het rechts aanpalende perceel) geen 5 meter maar amper 4,4 meter die achteraan versmalt tot zelfs maar 3,75 meter. Overigens wordt deze zogenaamd bouwvrije zone gebruikt voor de doorgang van vrachtwagens naar de achteraan gelegen laad- en loskades toe en is er dus geen enkele buffering voorzien ten aanzien van het perceel van verzoekende partijen [...]. De drie meter hoge haag is overigens door verzoekende partijen zelf aangebracht en is onvoldoende dichtgegroeid om visueel contact te vermijden. In elk geval is zij niet van aard om te dienen als buffer wat betreft lawaai- en geurhinder.

[...] Dat inzake mobiliteit en verkeersveiligheid, wat een beoordelingscriterium is in het kader van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, het bestreden besluit nog het volgende stelt:

[...]

Dat het bestreden besluit toegeeft dat er geen objectieve cijfers over de verkeersbewegingen bestaan door een voorwaarde op te leggen om een logboek met het aantal verkeersbewegingen bij te houden.

Dat het bestreden besluit opnieuw niet aangeeft:

- Wanneer en voor welke duurtijd deze plaatsbezoeken plaatsvonden;
- In welke omstandigheden deze plaatsbezoeken plaatsvonden;
- In welke mate het oordeel dat de straat verkeersveilig is wordt ondersteund door rapporten, foto's, filmpjes, en dergelijke. Dit terwijl verzoekende

partijen het bewijs van verkeersonveiligheid wel aandragen onder de vorm van een fotoreportage.[...]

Dat het bestreden besluit stelt dat het manoeuvreren beperkt is in de tijd, zonder aan te geven hoe lang deze beperkte tijd dan wel zou zijn.

Dat het bestreden besluit niet ontkent dat de volledige breedte van de Daalstraat gebruikt wordt bij het manoeuvreren.

Dat het bestreden besluit de vergelijking maakt met de mogelijkheid voor andere voertuigen in de Daalstraat om achterwaarts op te rijden. Zoals hieronder nog uitvoerig wordt toegelicht, kent de onmiddellijke omgeving van de Daalstraat een fundamenteel ander karakter dan Hof ter Lint, nl. een residentieel karakter, wat niet dezelfde vervoersbewegingen met zich meebrengt, nl. grote vrachtwagens die meerdere malen op een dag de gehele Daalstraat blokkeren door te manoeuvreren. Het achterwaarts inrijden van een personenwagen door gebruik te maken van de rijweg kan dan ook niet vergeleken worden met de manoeuvres die een vrachtwagen (met oplegger) dient uit te voeren op de openbare weg om zo achterwaarts binnen te rijden. Dat er bij de politie en gemeente geen klachten daarover bekend zijn, betekent ook niet dat er sprake is van een verkeersveilige situatie.

[...] Dat de overwegingen waarop het milieuvergunningsbesluit steunt ter motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening dan ook niet voldoende draagkrachtig zijn nu niet alleen verwezen wordt naar de verderop gelegen bedrijfsexploitaties die aan de woningbouw die in de onmiddellijke omgeving is gelegen zijn residentieel karakter niet ontnemen maar tevens wordt nagelaten het geheel van vrijstaande, residentiële woningen aan beide zijden van de Daalstraat, die de direct kenmerkende onmiddellijke omgeving van de vergunde inrichting uitmaken, aan de hand van een voldoende concrete omschrijving in de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te betrekken. Dat ook de in het bestreden besluit vervatte beoordeling inzake hinderaspecten met betrekking tot geluid, geurhinder, mobiliteit en verkeersveiligheid en de motivering ter zake om te besluiten tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is.

Dat het bestreden besluit dan ook de artikelen 21, § 2, 2° en 25, 2°, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaamse Reglement betreffende de Milieuvergunning (Vlarem I) in samenhang genomen met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt.

Dat door de omliggende residentiële bebouwing niet aan de hand van een voldoende concrete omschrijving in haar beoordeling te betrekken en de door de bedrijfsexploitatie gegenereerde hinder niet op afdoende wijze te onderzoeken de deputatie tevens onzorgvuldig heeft gehandeld waardoor tevens het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur wordt geschonden.

Zodat het bestreden besluit de artikelen 21, § 2, 2° en 25, 2°, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaamse Reglement betreffende de Milieuvergunning in samenhang genomen met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur schendt”.

5. De verwerende partij verwijst in de eerste plaats naar het “eerder verslag van onderzoek” waarin “uitvoerig [wordt] ingegaan op de overeenstemming van de inrichting met de geldende plannen, en afwijkingsbepalingen van de VCRO” en naar de motivering van de bestreden beslissing waarin rekening wordt gehouden met “de onmiskenbare correcte omschrijving van de straat waarin de uitbating gelegen is” en met de onmiddellijke omgeving, met inbegrip van de woning van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen zouden deze motieven volledig negeren en foutief interpreteren. Zo stellen zij ten onrechte dat de bestreden beslissing uitgaat van een onmiddellijke omgeving die geen residentiële functie heeft. Voorts haalt de verwerende partij de motieven aan die zouden aantonen dat ook uitdrukkelijk werd ingegaan op de inpasbaarheid van de inrichting in de betrokken onmiddellijke omgeving. Tevens wordt er in de bestreden beslissing een correcte analyse gemaakt van de “plaatselijke toestand” en de “historische aanwezigheid van het bedrijf”.

6. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

“[...] In eerste instantie verwijzen verzoekende partijen naar hetgeen de Raad van State reeds *prima facie* oordeelde in zijn schorsingsarrest nr. 249.659 van 1 februari 2021 (overweging 10, bladzijde 28) aangaande de gegrondheid van het eerste middel nu dat arrest reeds ten dele antwoord bevat op hetgeen verwerende partij nu stelt in haar memorie van antwoord: ‘Op het eerste gezicht volstaat de door de verwerende partij gegeven opsomming van allerhande bedrijvigheden in de door haar aangemerkte ‘onmiddellijke omgeving’, die bijzonder ruim wordt bemeten, niet om de gevraagde inrichting verenigbaar te achten met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Uit deze opsomming blijkt immers niet dat het telkens gaat om (zelfstandige) activiteiten die milieuvergunningsplichtig zijn, laat staan dat de hinderlijkheid ervan, ook al zouden zij onderworpen zijn aan de voorafgaande milieuvergunningsplicht, vergelijkbaar is met verkeers- en geluidshinder die door de vergunde inrichting wordt teweeggebracht. Met die motieven wordt ook niet tegengesproken dat de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van de inrichting, die het meest bepalend moet zijn voor de beoordeling van de vergunningverlenende overheid, in dit geval gekenmerkt wordt door vrijstaande residentiële woningen van het type villa.’

[...] In het bestreden besluit steunt de verwerende partij om te besluiten tot de principiële inpasbaarheid van het bedrijf in woongebied dan ook op een verwevenheid van residentiële woongelegenheid én bedrijvigheid in de

Daalstraat (zie o.m. bestreden besluit pagina 13, tweede overweging). De Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben echter al bij herhaling geoordeeld dat deze bedrijvigheid geen deel meer uitmaakt van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, die bestaat uit residentiële woningbouw. Verwerende partij verwijst in haar bestreden besluit weliswaar naar deze residentiële woningbouw maar laat na om deze aan de hand van een voldoende concrete feitelijke beschrijving te betrekken in haar beoordeling inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving. In plaats daarvan verwijst zij dan maar naar de verderop gelegen bedrijfsexploitaties.

Het bestreden besluit geeft zo alleen van de op het linker en rechter perceel gelegen bebouwing een min of meer concrete feitelijke omschrijving. Van de gebouwen aan de overkant van de Daalstraat, stelt het bestreden besluit dat deze een andere richting qua inplanting en een kleiner volume hebben, maar toch een gelijkaardige typologie zouden bezitten. Gelet op de omvang van de gebouwen van Hof ter Lint is deze korte verwijzing naar een 'een wat kleiner volume' niet afdoende. Het gebouw van Hof ter Lint is industrieel van omvang en kan dan ook in niets vergeleken worden met de omliggende ééngezinswoningen [...]. De façade van het gebouw is zo opgevat dat er aan de linkerkant een conciërgewoning is met burelen en er aan de rechterzijde een grote garagepoort is die is voorzien voor het binnenrijden van twee vrachtwagens. De samenstelling en de vormgeving van de voorgevel staan dan ook in schril contrast met de bouwstijlen van de omringende residentiële woningen waar aan de voorzijde in elk geval nergens zulk een grote garagepoort kan worden aangetroffen [...].

Noch de kroonlijsthoogtes, noch het materiaalgebruik van de vrijstaande huizen aan de overkant van de Daalstraat worden opgesomd of vergeleken met de bedrijfsgebouwen van Hof ter Lint.

[...] Ook wat de verderop gelegen bedrijfsexploitaties betreft, die geen deel meer uitmaken van de onmiddellijke omgeving, worden deze zonder meer opgesomd zonder dat de hinderlijkheid ervan vergeleken wordt met die van Hof ter Lint. Ook wat deze bedrijfsexploitaties betreft ontbreekt dus een voldoende concrete feitelijke omschrijving ervan. Wat het garage-carrosseriebedrijf betreft waarnaar verwezen wordt, is zulks 245 meter verder gelegen naar het oosten en behoort het zeker niet meer tot de onmiddellijke omgeving van de bedrijfsexploitatie. Bovendien brengt het geen transportbewegingen van vrachtwagens met zich mee die van aard vergelijkbaar zijn met de transportbewegingen die worden teweeggebracht door Hof ter Lint. Hetzelfde geldt voor de speciaalzaak in huishoudapparaten en toestellen in combinatie met een doe-het-zelf zaak die reeds gelegen zijn op 350 meter van het goed in kwestie en die evenmin vergelijkbaar zijn met de bedrijfsexploitatie in kwestie. Ook de aannemer die gelegen is op meer dan 200 meter ten oosten is in grootte niet vergelijkbaar met Hof ter Lint en brengt geen transportbewegingen met zich mee die vergelijkbaar zijn met de transportbewegingen die worden gegenereerd door Hof ter Lint. Hetzelfde geldt ook voor het consultancybureau (160 meter naar het oosten), de juwelier (schuin tegenover de locatie van het aangevraagde), die inmiddels echter definitief is gesloten en dus zelfs los daarvan bezwaarlijk als referentiepunt kan gelden, en de installateur van lamellen vloeren en alarminstallaties (76 meter naar het westen).

De transportbewegingen van Hof ter Lint zijn dan ook niet vergelijkbaar met die van de in het bestreden besluit vernoemde bedrijven. Het volstaat dan ook niet van al deze bedrijfsexploitaties op te sommen zonder na te gaan of zij van dezelfde schaal en omvang zijn en zonder na te gaan of de activiteiten ervan omvangrijk zijn.

[...] Verwerende partij diende de verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële woningbouw te beoordelen. Deze wordt niet aan de hand van een voldoende concrete feitelijke beschrijving in de beoordeling betrokken. In plaats daarvan wordt er verwezen en vergeleken met verderop gelegen bedrijfsexploitaties die geen deel meer uitmaken van de onmiddellijke omgeving. Indien de in de onmiddellijke omgeving bestaande residentiële woningbouw wel *in concreto* in de beoordeling zou worden betrokken, zou verwerende partij overigens tot onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dienen te besluiten en de aanvraag moeten weigeren”.

7. De tussenkomenende partij laat gelden dat de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied niet wordt betwist. Het betreft immers een bestaand, hoofdzakelijk vergund en historisch gegroeid bedrijf dat reeds opgericht is in 1967 waarvoor toen een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor de oorspronkelijke woning en een deel van het magazijn. Gelet op de omvang van de gebouwen, is er geen reden om aan te nemen dat het bedrijf niet past in een woongebied. Haar activiteiten zijn niet hinderlijk voor de woningen in de onmiddellijke omgeving, te meer omdat er geen sprake is van een productieproces. Bovendien worden er voldoende maatregelen genomen opdat de laad- en losactiviteiten geen overdreven hinder voor de aanpalende woningen teweegbrengen. Het lossen van de verpakkingen en de eieren gebeurt via een bouwvrije strook helemaal achteraan het gebouw in twee verschillende poorten. Het laden van de verpakte eieren gebeurt vooraan in een volledig overdekte laad- en losruimte en deze zone kan worden afgesloten met een poort. Bijgevolg gebeurt het laden binnen in een goed geïsoleerd gebouw waardoor het eventuele lawaai van het laden binnen gehouden wordt en de omwonenden hiervan geen last ondervinden. De verschillende laadkades zijn een rechtstreeks gevolg van het naleven van Europese regelgeving inzake voedselveiligheid en hygiëne volgens dewelke de aanvoer van verpakkingen en de aan- en afvoer van eieren strikt gescheiden dienen te zijn. Ook de mobiliteitshinder die wordt veroorzaakt, dient te worden genuanceerd. De bijkomende mobiliteitsimpact is verwaarloosbaar. De naastliggende doorgang die leidt naar de achterzijde van het bedrijf, is een

landbouwweg die gebruikt wordt door landbouwers om de achterliggende akkers te bereiken. Deze landbouwers gebruiken grote machines voor het bewerken van de akkers die op zijn minst een gelijkaardige impact hebben als de leveringen aan het bedrijf. Ten slotte wijst de tussenkomenende partij erop dat zij maximaal 15 werknemers tewerkstelt zodat er geen sprake is van een grootschalig bedrijf. Op basis van de aard en de omvang van het bedrijf, alsmede rekening houdend met het weinig hinderlijk karakter van de bedrijvigheid en het bijzonder karakter van het woongebied, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de bedrijvigheid bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

Voorts stelt zij dat de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving in de bestreden beslissing afdoende wordt gemotiveerd. In dat verband werd rekening gehouden met de aard en het gebruik of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen. De opgegeven motieven verschillen volgens de tussenkomenende partij wezenlijk met de motieven die aangehaald werden in de stedenbouwkundige en milieuvergunningen die in het verleden werden vernietigd. Zij beklemtoont dat in de bestreden beslissing rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van bedrijven in een kleinere straal van 100, 200 en 300 meter. Door in de bestreden beslissing te wijzen op de aanwezigheid van bedrijven binnen een (veel kleinere) straal van 100, 200 en 300 meter, geeft de verwerende partij aan dat er zeer veel bedrijven en handelszaken in de Daalstraat terug te vinden zijn. De verwerende partij motiveert omstandig dat er allesbehalve sprake is van louter residentiële bebouwing, noch in de onmiddellijke, noch in de ruimere omgeving van het vergunde bedrijf, maar daarentegen van een zeer heterogeen, woongebied, hetgeen een belangrijk beoordelingscriterium vormt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving.

Volgens de tussenkomenende partij vereist een afdoende motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet dat de vergunningverlenende overheid voor elk van de bedrijven die zich in de omgeving van het aangevraagde bevinden, dient na te gaan hoeveel werknemers er werken, wat de terreinbezetting is en hoeveel transportbewegingen gegenereerd worden. Ook is het volgens haar niet vereist dat op de aanpalende percelen andere bedrijven

gevestigd zijn waarvan de activiteiten even omvangrijk zijn, opdat besloten kan worden tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij kon daarom terecht volstaan met een verwijzing naar de aanwezigheid van talrijke bedrijven met een verschillende omvang en aard en het bestaan van uiteenlopende activiteiten, waardoor het betrokken woongebied een heterogeen karakter heeft.

Bovendien ontkent de tussenkomen partij dat er sprake is van een aanzienlijk aantal transportbewegingen en tevens dat de omvang van haar bedrijf onvergelijkbaar zou zijn met de overige bedrijven in de onmiddellijke omgeving. Zij benadrukt voorts dat in de bestreden beslissing wel degelijk rekening werd gehouden met de residentiële aard van de nabijgelegen gebouwen. Zo wordt in de bestreden beslissing gewag gemaakt van de bestaande vrijstaande ééngezinwoningen gelegen aan weerszijden en aan de overkant van de inrichting. Ook is de verwerende partij terecht tot de conclusie gekomen dat de architectuur en het gabarit van de gebouwen voldoende passen binnen het aanwezige straatbeeld. De bewering van de verzoekende partijen dat zij visuele hinder zouden ondervinden van de achterbouw, leidt er niet toe dat de aanvraag geweigerd had moeten worden wegens onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

8. In haar laatste memorie benadrukt de tussenkomen partij dat in de bestreden beslissing niet langer rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van bedrijven binnen een straal van 350 meter om te besluiten tot het gemengde karakter van de onmiddellijke omgeving, dat “wanneer er zich 7 bedrijven binnen een straal van 100 m van het aangevraagde bevinden” het evident is dat “er niet langer sprake is van een louter residentiële onmiddellijke omgeving”, en dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de bestaande residentiële bebouwing op de aanpalende percelen en aan de overzijde van de Daalstraat bij de beoordeling werd betrokken.

9. De verzoekende partijen voegen in hun laatste memorie nog toe dat de verwerende partij nog steeds rekening heeft gehouden met dezelfde cluster van bedrijfsexploitaties die niet behoren tot de onmiddellijke omgeving van de vergunde inrichting en die “in elk geval de kenmerken van de in de onmiddellijke

omgeving gelegen woningbouw, die residentieel van aard is, niet kunnen veranderen”, en dat de bedrijfsexploitaties in kwestie louter worden opgesomd zonder dat de hinderlijkheid ervan vergeleken wordt met de activiteiten van de tussenkomende partij en evenmin rekening wordt gehouden met de schaal en omvang ervan. Tot slot wijzen zij erop dat thans in de Daalstraat vijf ééngezinswoningen met tuin in aanbouw zijn, wat “het residentieel karakter van de straat naar de toekomst toe nog verder zal versterken”.

Beoordeling

10. Artikel 21, § 2, 2°, van Vlarem I, in de op het geding toepasselijke versie, bepaalt dat het advies van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer “een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de inrichting waarvoor een vergunning wordt gevraagd met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening” moet bevatten. Luidens artikel 25, 2°, van Vlarem I dient ook het advies van de Provinciale Milieuvergunningscommissie een “gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van de inrichting, waarvoor een vergunning wordt gevraagd, met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening” te bevatten. Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid moet nagaan of de inrichting verenigbaar is met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beslissing over de milieuvergunningsaanvraag dient in een eigen redengeving aan te geven waarom de inrichting verenigbaar wordt geacht met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig de vereisten van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet moet de gegeven motivering afdoende zijn. Het afdoende karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben, en dat ze draagkrachtig moet zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. Motieven in een vergunningsbeslissing die betrekking hebben op de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de inrichting, tonen niet zonder

meer aan dat de inrichting ook uit stedenbouwkundig oogpunt verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarbij in de eerste plaats rekening moet worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

11. De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke 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 worden gehouden 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.

12. Blijkens de uitdrukkelijke motivering van de bestreden beslissing is “residentiële woningbouw het meest bepalend [...] voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf”. Vervolgens wordt het meest bepalende “residentiële” kenmerk van de onmiddellijke omgeving genuanceerd door de beschouwingen dat “het voorkomen van handel en bedrijvigheid in de Daalstraat niet ontkend [kan] worden”, erop wijzende dat binnen een straal van 100 meter rond de inrichting zeven ondernemingen gelegen zijn, waaronder “een garage, inrichting voor verwarming, sanitair, ventilatie en elektriciteit, een consultancy bureau, een juwelier en een installateur van lamellen vloeren en alarminstallaties”, op een ruimere afstand van 200 meter bijkomend zeven ondernemingen in aanmerking worden genomen waaronder “een groothandel in groenten en fruit, arbeidsbureau[,] een inrichting voor loodgieterswerk, verwarming en dakbedekking” en ten slotte op een afstand van maximaal 300 meter nog zes bedrijfszetels waaronder “een groothandel in auto’s, een transportbedrijf, een garage en een aannemer voor opritten en tuinaanleg”. Uit de aanwezigheid van deze “bedrijvigheid” leidt de verwerende partij af dat er “onmiskenbaar” sprake zal zijn van “bijkomende activiteit inclusief vervoersbewegingen in de Daalstraat”. Voorts maakt de verwerende partij gewag van de “historische groei van het bedrijf op de betrokken locatie” en de “historisch aanwezige bedrijvigheid op relatief kleine afstand van de betreffende inrichting en

de natuurlijke wijze waarop de verwevenheid van residentiële woongelegenheid en bedrijvigheid in de Daalstraat is ontstaan”.

13. De door de verwerende partij gegeven opsomming van allerhande bedrijvigheden in de door haar aangemerkte “onmiddellijke omgeving”, die afgebakend wordt aan de hand van een bijzonder ruime perimeter van 300 meter, volstaat niet om de aangevraagde inrichting verenigbaar te achten met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Uit deze opsomming blijkt immers niet dat het telkens gaat om activiteiten die milieuvergunningsplichtig zijn, laat staan dat de hinderlijkheid ervan, als ze onderworpen zouden zijn aan de milieuvergunningsplicht, in zekere mate vergelijkbaar is met de verkeers- en geluidshinder die door de vergunde inrichting wordt teweeggebracht. Evenmin wordt de schaal en omvang van de vergunde activiteiten beoordeeld in het licht van de bestaande ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van de inrichting, die het meest bepalend had moeten zijn voor de verwerende partij en die in dit geval gekenmerkt wordt door vrijstaande residentiële woningen van het type villa.

14. Het middel is gegrond.

V. *Verzoek tot toepassing van artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State*

15. In hun laatste memorie vragen de verzoekende partijen, in toepassing van artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, om het arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing en de gevraagde vergunning te weigeren. In dit verband wijzen zij op het volgende:

“De Raad van State zal immers dienen vast te stellen dat reeds voor de derde maal de vernietiging van de milieuvergunning zou worden uitgesproken terwijl de stedenbouwkundige vergunning ook al tot vier maal toe werd vernietigd op basis van dezelfde grondslag - met name de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving die niet-afdoende wordt gemotiveerd - en dat de deputatie Vlaams-Brabant dus, na een zoveelste heronderzoek van de zaak, in het aanvraagdossier noch daarbuiten redenen heeft kunnen vinden die een draagkrachtige grondslag bieden voor de conclusie dat de inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De Raad van State kan dan ook tevens vaststellen dat de appreciatiebevoegdheid van de deputatie Vlaams-Brabant volledig is opgebruikt, waaruit volgt dat haar bevoegdheid louter gebonden is en het arrest van de Raad van State in de plaats treedt van de beslissing”.

16. Ter terechtzitting verzetten de verwerende partij en de tussenkomende partij zich tegen de toepassing van artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Beoordeling

17. Artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State luidt:

“Wanneer de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, treedt het arrest in de plaats van die beslissing”.

Uit de wetsgeschiedenis van de aangehaalde bepaling blijkt dat de substitutiebevoegdheid om “redenen van efficiëntie” aan de Raad van State werd toegekend, met name wanneer “de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de bestuurlijke overheid”, waarbij onder meer gedacht wordt aan “de gevallen van feitelijke of *a posteriori* gebonden bevoegdheden, waaronder de hypothesen volgens dewelke de werking van de wet en bepaalde omstandigheden samen tot gevolg hebben dat het bestuur een welbepaalde beslissing dient te nemen terwijl de wet hem in het begin een zekere appreciatiemarge liet” (memorie van toelichting, *Parl. St. Senaat*, 2012-13, nr. 5-2277/1, 26-27).

18. Het komt in beginsel aan de vergunningverlenende overheid toe om, rekening houdend met alle relevante gegevens van de zaak, te beoordelen of de aangevraagde inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Bij die beoordeling beschikt de vergunningverlenende overheid over een zekere appreciatiemarge.

19. De verzoekende partijen brengen terecht onder de aandacht dat de vergunningsaanvraag in kwestie reeds geleid heeft tot twee vernietigingsarresten van de Raad van State (arrest nr. 236.429 van 17 november 2016 en nr. 245.870 van 24 oktober 2019). In arrest nr. 245.870 van 24 oktober 2019 werd de verwerende partij er uitdrukkelijk op gewezen dat zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moest houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving van de inrichting en dat in dit geval de bestaande residentiële woningbouw het meest bepalend is voor de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf. Van de verwerende partij mocht verwacht worden dat zij vervolgens in het kader van de herneming van de beroepsprocedure, die geleid heeft tot de thans bestreden beslissing, haar bevoegdheid zou uitoefenen rekening houdend met het gezag van gewijsde van het voormelde arrest nr. 245.870 van 24 oktober 2019, te meer omdat de verzoekende partijen sinds 2014 wachten op een uitspraak over hun bestuurlijk beroep dat de wettigheidstoets doorstaat.

Zoals uit de beoordeling van het gegrond bevonden middel blijkt, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing de “onmiddellijke omgeving” andermaal te ruim opgevat en heeft zij geen doorslaggevend belang gehecht aan de dominante aanwezigheid van residentiële woningbouw in de onmiddellijke nabijheid van het vergunde bedrijf.

Derhalve dringt de vaststelling zich op dat de verwerende partij, zelfs na een tweede heronderzoek van het door de verzoekende partijen ingestelde bestuurlijk beroep ingevolge eerdere vernietigingsarresten, in het aanvraagdossier noch daarbuiten elementen heeft kunnen vinden die een deugdelijke grondslag bieden voor de conclusie dat de aangevraagde inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij blijkt *de facto* volledig te zijn uitgehold.

Bijgevolg is er reden om dit arrest in de plaats te stellen van de uitspraak van de verwerende partij over het bestuurlijk beroep ingesteld tegen de

beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014.

20. Het verzoek tot toepassing van artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State wordt ingewilligd.

VI. Verzoeken tot verduidelijking en tot injunctie

21. Vermits het verzoek tot toepassing van artikel 36, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State wordt ingewilligd, bestaat er geen aanleiding om de bestuurlijke beroepsprocedure te hernemen en zijn de op grond van de artikelen 35/1 en 36, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State geformuleerde verzoeken zonder voorwerp.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 maart 2020 waarbij het bestuurlijk beroep ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014, houdende het verlenen van de milieuvergunning aan de bv Hof ter Lint voor het verder exploiteren en veranderen van een inpakstation voor eieren, gelegen aan de Daalstraat 121 te Grimbergen (Beigem), gedeeltelijk wordt ingewilligd.

2. Het bestuurlijk beroep ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 februari 2014, houdende het verlenen van de milieuvergunning aan de bv Hof ter Lint voor het verder exploiteren en veranderen van een inpakstation voor eieren, gelegen aan de Daalstraat 121 te Grimbergen (Beigem), wordt gegrond verklaard, de beroepen beslissing wordt opgeheven en de gevraagde milieuvergunning wordt geweigerd.

3. De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

4. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

5. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 800 euro, een bijdrage van 40 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van acht september tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams