RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 59.470 van 2 mei 1996
in de zaak A. 64.122/VII-13.204.

In zake : 1. Emiel VANDENBEMPT,
2. Elise STEENO,
wonende te BIERBEEK,
Bevekomsestraat 7

tegen :

1. de gemeente BIERBEEK
die woonplaats kiest bij
Advocaten H. GEYSKENS, A. VANDEURZEN,
C. COOMANS, M. BOES en W. MERTENS,
kantoor houdende te BERINGEN,
Scheigoorstraat 5,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Tiensesteenweg 275.

tussenkomende partij :

Marc CHRISTENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 18.

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

Gezien het verzoekschrift dat Emiel VANDENBEMPT en Elise STEENO op 19 juni 1995 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 12 juni 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek waarbij aan Marc CHRISTENS de vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een distributiemagazijn voor zuivelprodukten en frisdranken op een perceel gelegen te Bierbeek, Bevekomsestraat, 5, kadastraal bekend Sectie D, nr. 238 F2;

Gelet op het arrest nr. 54.015 van 23 juni 1995 waarbij de vordering tot schorsing bij wege van uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 juni 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek wordt bevolen waarbij aan Marc CHRISTENS de vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een distributiemagazijn voor zuivelprodukten en frisdranken op een perceel gelegen te Bierbeek, Bevekomstraat, 5, kadastraal bekend Sectie D, nr. 238 F2;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van Marc CHRISTENS;

Gelet op de beschikking van 20 december 1995 die de tussenkomst van Marc CHRISTENS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 maart 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 maart 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. VAN BETSBRUGGE, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat M. BOES, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Ph. DECLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van

Advocaat Ch. GORIS die, loco Advocaat J. STIJNS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. BOVIN;

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

Overwegende dat de verzoekende partijen eigenaar en bewoner zijn van een woning met tuin gelegen aan de Bevekomstraat nr. 7 te Bierbeek; dat hun eigendom paalt aan het bouwperceel; dat zij vanop hun eigendom een rechtstreeks zicht hebben op de inplantingsplaats van het distributiemagazijn waarvoor door het bestreden besluit de bouwvergunning wordt afgegeven; dat de verzoekende partijen daardoor alleen reeds doen blijken van het wettelijk vereiste belang om de vernietiging te verkrijgen van een bouwvergunning die naar hun oordeel, op grond van de middelen die zij in hun verzoekschrift aanvoeren, met schending van de wet en/of haar uitvoeringsbesluiten werd afgegeven; dat het antwoord op de door de eerste verwerende partij opgeworpen vraag of de verzoekende partijen met hun beroep tot nietigverklaring nog andere doeleinden nastreven dan het herstel van de wettelijkheid dan ook terzake niet relevant is; dat de exceptie die de verwerende partij in dat verband opwerpt, niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwwerk waarvoor de bestreden bouwvergunning is afgegeven een distributiemagazijn voor zuivelproducten en frisdranken betreft, zijnde een loods van 20,10 m op 13,80 m, met een nokhoogte van 6,15 m, uitgevoerd met 6 stalen kolonnen en spanten met houten gordingen, een golfplaten dak en silexbeton panelen, in te planten in de tuin van de woning gelegen aan de

Bevekomsestraat nr. 5, op 39,10 m van de voorliggende straat, op een afstand van 4,48 meter van het naastliggende perceel van de verzoekende partijen en hiervan afgescheiden door een aan te leggen groenscherm van 1 m breedte met een hoogte van 2 m tot maximaal 2,50 m; dat de toegangsweg tot de achteringangspoort tot bijna achteraan in de tuin loopt;

Overwegende dat de bestreden bouwvergunning een uitvoerige uiteenzetting bevat van de handelsactiviteiten die in de dorpskom van de gemeente Bierbeek gevestigd zijn, en van de aard en de omvang van de ontworpen drive-in loods zelf; dat zij met betrekking tot de stedebouwkundige toestand van de onmiddellijke omgeving stelt "dat het terrein zwak hellend is en de omliggende bijgebouwen in de tuinzone reeds vrij diep doordringen (gemeentehuis, kolenhandelaar, bijgebouwen van de rechts aanpalende eigenaar) zodat ook moeilijk kan gesproken worden van een zuiver residentiële omgeving doch dat de bebouwing vele karakteristieken van een centrumbebouwing vertoont";

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, doordat de motivering van het bestreden besluit niet als afdoende kan beschouwd worden zoals bedoeld door artikel 3, tweede lid, van deze wet, dit onder meer omdat de bestreden bouwvergunning ten onrechte stelt dat het te bebouwen perceel gelegen is buiten de bebouwing die een zuiver residentiële functie heeft, terwijl alle huizen in de Bevekomsestraat vrijstaande woningen zijn, waarvan de achterliggende gronden steeds tot tuin zijn bestemd, zoals blijkt uit de akte van vaststelling van gerechtsdeurwaarder DAVIDTS van 14 juni 1995 volgens welke achter de woningen met nummers 3 en 5 er telkenmale een tuin en een veld ligt, en ook de woningen met nummers 7

en 9 een mooi ingerichte tuin hebben, met daarachter een veld en een bos, en aan de overzijde van de woning nr. 7 een uitgestrekt weiland ligt, dat de Raad van State in zijn arrest nr. 53.027 van 21 april 1995 reeds stelde dat "... de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing ..." en ook de deurwaarder in zijn akte van vaststelling stelt : "het betreft hier duidelijk een residentiële straat met agrarisch karakter waarin hoofdzakelijk plaatselijk verkeer gebeurt";

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen :

> "Art. 2. De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.
> Art. 3. De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.
> Zij moet afdoende zijn";

Overwegende dat uit de bepaling van artikel 3 volgt dat bij het onderzoek van het middel dat is afgeleid uit de schending van deze bepaling enkel rekening kan worden gehouden met de juridische en feitelijke overwegingen die in het bestreden besluit zelf zijn opgenomen; dat bijgevolg in dit arrest niet wordt geantwoord op de argumenten van de verwerende partijen en de tussenkomende partij welke geen betrekking hebben op de redengeving van de bestreden beslissing;

Overwegende in dat verband dat in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij enkel de volgende argumenten relevant kunnen zijn :

> "Het is een onjuiste opvatting om de goede plaatselijke ruimtelijke ordening te beperken tot de onmiddellijk aangrenzende percelen.

De goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat men de omgeving als zodanig in ogenschouw neemt bij het beoordelen van aanvragen.

Men kan er niet onder uit dat het perceel Bevekomsestraat nr. 5 deel uitmaakt van de centrumbebouwing van de gemeente Bierbeek en dat het volkomen terecht is dat de gemeente niet alleen met elementen die trouwens in de beslissing zijn aangegeven als afwijkend van de residentiële functie in de Bevekomsestraat zelf rekening heeft gehouden, maar ook o.m. met de nog steeds in bedrijf zijnde kolenhandel waarvan de achterzijde grenst aan het perceel Bevekomsestraat nr. 5.

Er moge aan herinnerd worden dat art. 5 van het K.B. van 28.12.1972 de woongebieden bestemd, niet alleen voor wonen maar ook voor handel, dienstverlening, ambachten en kleinbedrijf.

De bepaling dat die voorzieningen en inrichtingen maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, geenszins zo begrepen mag worden dat zij leidt tot monotone residentiële constructies waar geen enkele andere bestemming zou mogelijk zijn.

Noodzakelijkerwijze, wanneer men zich moet uitspreken over een ander gebouw dat een andere functie heeft dan het strikte wonen in de zin van art. 5, moet men oog hebben voor de onmiddellijke omgeving : daaronder begrepen zijnde de onmiddellijk aangrenzende percelen maar ook de iet wat ruimere buurt.

(...)

De lezing van art. 5 die in het schorsingsarrest schijnt te worden voorgestaan, komt er eigenlijk op neer dat men oogkleppen opzet bij het beoordelen van de bouwaanvragen voor funkties, andere dan strikt residentiële en weigert verder te zien dan het eigenlijke perceel en de kavels die daar om heen liggen.

(...)

Hoewel het K.B. van 28.12.1972 verschillende bestemmingen onderscheidt, is het onjuist daaruit te kunnen afleiden dat al deze bestemmingen strikt van elkaar gescheiden moeten blijven, m.n. wat betreft het woongebied. In het landelijk woongebied is de regelgever trouwens uitdrukkelijk uitgegaan van de ook in feite onvermijdelijke vaststelling en opvatting dat de funkties met elkaar verweven voorkomen. Zeker in de kleine landelijke centra.

De al te restrictieve lezing die men zou willen hechten aan art. 5 van het K.B. van 28.12.1972 luidt meteen de doodsklok over kleinere gemeenten, zodat elke normale ontwikkeling en maatschappelijk leven in deze kleinere centra zo goed als onmogelijk wordt.

Men kan zich immers zeer wel voorstellen dat gelijk welke activiteit op gelijk welk perceel zich noodzakelijkerwijze zal situeren in de buurt van konstrukties met een residentiële aktiviteit, waarmee

ze dan klaarblijkelijk a priori als niet verenigbaar moeten worden beschouwd";

dat in de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij enkel de volgende argumenten relevant kunnen zijn :

"Verzoekende partijen halen dan bepaalde feitelijke gegevens aan met betrekking tot verschillende percelen van de Bevekomsestraat die op zich met de werkelijkheid kunnen overeenstemmen doch die zeker niet uitdrukkelijk in het advies of de bestreden beslissing dienden te worden weergegeven. Het is zeker niet juist van verzoekende partijen het aldus voor te stellen dat in het advies en de bestreden beslissing deze voor verzoekende partijen aangehaalde gegevens 'verzwegen' zouden zijn.

In feite suggereren verzoekende partijen dat de adviserende en beslissende overheid aldus relevante feitelijke gegevens zouden weggelaten hebben omdat die de beslissing en het advies zouden hebben gewijzigd. In feite zijn de gegevens verstrekt door verzoekende partijen niet van die aard dat vermelding ervan noodzakelijk is om de beslissing te schragen in feite. De adviserende en de beslissende overheid diende aldus deze door verzoeker aangehaalde feitelijke gegevens redelijker wijze niet te vermelden;

(...)

In het schorsingsarrest dd. 23 juni 1995 werd overwogen dat moet worden vastgesteld dat de motivering van het besluit deels onjuist lijkt en deels onvoldoende concrete feitelijke gegevens lijkt te bevatten.

De vraag die zich stelt is wat onder de 'onmiddellijke omgeving' zoals vermeld in artikel 5 van het K.B. van 28.12.1972. dient verstaan.

Uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat hij dit zowel macroscopisch heeft benaderd als microscopisch. Terecht heeft hij de onmiddellijke omgeving (op pagina 2 van het advies) bestempeld als het gebied binnen een straal van 100 meter en heeft hij eveneens de ietwat ruimere omgeving (binnen een straal van 300 m) in ogenschouw genomen bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van de te voorziene functie met de onmiddellijke omgeving.

Nergens blijkt dat enig verkeerlijke appreciatie is gegeven van de verschillende gebouwen en percelen binnen die gebieden (...)";

dat in het verzoekschrift tot tussenkomst van de tussenkomende partij enkel de volgende argumenten relevant kunnen zijn :

"(Er) blijkt dus duidelijk dat de genomen beslissing zowel formeel als inhoudelijk gemotiveerd werden en dat de beslissende overheid perfect haar discretionaire bevoegdheid uitoefende binnen het formele én inhoudelijke kader van de legaliteit.

Ook uit de inhoudelijke motivering van de bestreden akte blijkt dat deze beslissing duidelijk niet éénzijdig genomen werd, daar in de bestreden akte ondermeer kritiek wordt geleverd op het uitvoeren van de funderingswerken (blz 2 bovenaan) door de bevoegde ambtenaar in zijn advies, dat ook blijkt dat de bevoegde ambtenaar samen met de architect een plaatsbezoek aflegde, er opmetingen deed en de bouwplannen controleerde, dat blijkt dat de diensten van Stedebouw op microscopisch stedebouwkundig vlak een analyse van het type bebouwing doorvoerde (centrumbebouwing), dat Stedebouw kritiek hadden op de voorzien dubbele toegang (blz 4) en de leidende architect verzocht werd zijn plannen aan te passen, dat er tevens zeer concreet op de noodzaak van beplanting wordt gewezen.

Er blijkt ook uit de eindpremissen van het advies van de bevoegde ambtenaar dat er slechts gunstig werd geadviseerd mits het naleven van drie categoriëen voorwaarden, namelijk het uitvoeren van de bouwwerken conform het gewijzigde plan, het aanbrengen van groenbeplantingen en het voorafgaandelijk voorleggen van het uitvoeringsplan voor de luifelconstructie, en er blijkt tevens dat de beslissing van het College zelfs nog concreter en preciezer werd geformuleerd qua voorwaarden.

(...)";

Overwegende dat de verzoekende partijen repliceren :

"Aangezien art. 5 van het KB dd. 28/12/1972 zeer duidelijk is en onbetwistbaar doelt op de onmiddellijk naastliggende percelen; dat zulk logisch is, vermits het deze percelen zijn, welke de hinder zullen ondervinden van het bouwprojekt;

dat de overheid een aantal zeer belangrijke feitelijke elementen verzwijgt m.b.t. de onmiddellijke omgeving van het bouwprojekt, zoals verzoekers zeer uitvoerig hebben uiteengezet in hun inleidend verzoekschrift (zie verzoekschrift pag. 4, 5, 6 en 7);

dat de woningen nrs. 3, 5, 7 en 9 alleenstaande woningen zijn in villastijl, waarvan de achtertuinen niet bebouwd zijn; dat de Bevekomsestraat daarenboven een zeer rustige straat is, waarin hoofdzakelijk plaatselijk verkeer gebeurt;

dat de overheid een aantal feiten verkeerdelijk en misleidend aanhaalt, welke niet (meer) bestaan, dan wel in de Dorpsstraat gelegen zijn";

Overwegende dat het bouwperceel gelegen is in het woongebied met landelijk karakter van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan Leuven; dat krachtens artikel 6, 1.2.2., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen woongebieden met landelijk karakter zijn "bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven"; dat artikel 5,1.0., van hetzelfde besluit 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 (...)", en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"; dat uit de samenlezing van de beide bepalingen volgt dat in het gebied in kwestie, inrichtingen als het vergunde slechts toegestaan kunnen worden 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, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming, rekening gehouden dient te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken gebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het gebied; dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omge-

ving van een bouwwerk dat, zoals ten deze is bestemd voor handel, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat dienvolgens de door artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 opgelegde motiveringsverplichting met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een dergelijk bouwwerk vereist dat de vergunning de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het stedebouwkundig verenigbaar is met deze omgeving;

Overwegende dat een juiste toepassing van de in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 vervatte beoordelingscriteria, in tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij beweert, niet "de doodsklok (luidt) over kleinere gemeenten, zodat elke normale ontwikkeling en maatschappelijk leven in deze kleinere centra zo goed als onmogelijk worden"; dat zij evenmin leidt "tot monotone residentiële constructies waar geen enkele andere bestemming zou mogelijk zijn" of tot een beperking van "de goede plaatselijke ruimtelijke ordening tot de onmiddellijk aangrenzende percelen"; dat het terzake juist de vraag is of de verwerende partijen door de onmiddellijk aangrenzende percelen in het geheel niet bij de beoordeling te betrekken wel een juiste toepassing hebben gemaakt van het begrip verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving; dat immers in verband met de stedebouwkundige toestand van de onmiddellijke omgeving, de bestreden bouwvergunning enkel stelt "dat het terrein zwak hellend is en de omliggende bijgebouwen in de tuinzone reeds vrij diep doordringen (gemeentehuis, kolenhandelaar, bijgebouwen van de rechts aanpalende eigenaar) zodat ook moeilijk kan gesproken worden van een zuiver residentiële omgeving doch dat de bebouwing vele karakteristieken van een centrumbebouwing

vertoont"; dat uit een door de eerste verwerende partij neergelegd kadasterplan waarop het gemeentehuis, de kolenhandelaar en de bedoelde bijgebouwen zijn aangegeven, blijkt dat deze allen gelegen zijn, niet in de Bevekomsestraat ter hoogte van het te bebouwen perceel, maar in de Dorpsstraat en op de hoek van de Dorpsstraat en de Bevekomsestraat, en dat de tuinen van de woningen in de Bevekomsestraat daarentegen niet bebouwd zijn en er zich aan de overzijde van deze straat enkel een boerderij bevindt; dat de bestreden bouwvergunning voorts geen enkel concreet feitelijk gegeven bevat met betrekking tot de aard en het gebruik van de onmiddellijk aan het bouwperceel palende gebouwen en gronden die, zoals blijkt niet alleen uit de door verzoekende partijen maar ook uit de door de tussenkomende partij neergelegde fotoreportage, bestaan uit alleenstaande woningen in villastijl waarvan de achtertuinen niet bebouwd zijn doch als siertuin zijn aangelegd; dat de motivering van het bestreden besluit onvoldoende concrete feitelijke gegevens bevat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de inplanting, in de achtertuin van de woning aan de Bevekomsestraat nr. 5, van een als drive-in te gebruiken loods met dergelijke afmetingen afdoende te verantwoorden;

Overwegende dat het middel gegrond is; dat de andere middelen van het verzoekschrift niet moeten worden onderzocht,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 12 juni 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek waarbij aan Marc CHRISTENS de vergunning wordt afgegeven voor het bouwen van een distributiemagazijn voor zuivelprodukten en frisdranken

op een perceel gelegen te Bierbeek, Bevekomsestraat, 5, kadastraal bekend Sectie D, nr. 238F2.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van de verwerende partij, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op drieduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee mei 1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J.	VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M.	VRINTS,	staatsraad,
de H.	R.	STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch.	BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

Ch. BAMPS. **J. VERMEIRE.**