

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 86.525 van 4 april 2000
in de zaak A. 50.484/X-8010.**

In zake : 1. Henri CANART,
2. Véronique CLAUS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

1. de gemeente ASSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. BORRE,
kantoor houdende te 1730 ASSE,
Hofveld 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse Executieve, thans de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaten M. van DIEVOET,
D. VAN DER MOSEN en M. JEGERS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Koningsstraat 15.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Henri CANART en Véronique CLAUS op 2 maart 1993 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 16 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de echtgenoten MARMITTE-SCHOUKENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 5.V.48 bij besluit van 1 augustus 1979 afgegeven voor een grond gelegen te Asse (Zellik) F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 76 y², 75 z, 75 y deel, en 75 a²;
2. het besluit van 23 november 1992 van hetzelfde college waarbij aan de Charles MARMITTE de

bouwvergunning wordt verleend voor de oprichting van een loods op een perceel gelegen te Asse (Zellik), F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 75 z;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur C. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 18 maart 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 14 december 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 januari 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. JONGBLOET die, loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor verzoekers, van Advocaat J. GHYSELS die, loco Advocaat D. BORRE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur C. BAMPS;

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

Overwegende dat verzoekers eigenaar zijn van een woonhuis gelegen te Asse (Zellik) aan de F. Jacobslaan, 19-21, palende aan de grond waarvoor bij besluit van 1 augustus 1979 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse de verkavelingsvergunning is verleend voor de verdeling ervan in drie kavels met bestemming residentiële eengezinswoningen met twee niveaus en bijhorende tuinen; dat deze grond volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in woongebied; dat de echtgenoten MARMITTE-SCHOUKENS op 2 mei 1991 een aanvraag hebben ingediend tot wijziging van voormelde verkavelingsvergunning; dat de gemachtigde ambtenaar op 21 oktober 1992 volgend advies heeft uitgebracht :

"GUNSTIG voor de volgende wijzigingen voor het geheel van de verkaveling (kavels 1,2,3) :

- het omvormen van de drie originele kavels resp. bestemd voor half open bebouwing (kavel 1 en 3) en rijbebouwing (kavel 2) naar 2 kavels bestemd voor eengezinswoningen in open bebouwing (kavel 1 en 2) waarbij op kavel 1 een opslagplaats wordt voorzien en op kavel 2 een tuinhuis van max. 12 m² i.p.v. geen bijgebouwen in de tuinzone toegelaten.

- het afsplitsen van een gedeelte van de tuinzone van ex-kavel 1 om als tuin te voegen bij het voorliggend perceel BOVIJN (lot nr. 4) wordt uit de verkaveling gesloten;

- het afsplitsen van een gedeelte van de tuinzone van ex-kavel 3 om als tuin te voegen bij één der aanpalende percelen, wordt uit de verkaveling gesloten.

De wijzigingen zijn in overeenstemming met de goede ordening van de plaats mits de volgende strikt na te leven voorwaarden worden vervuld :

- in de strook voor inrit zal aan de zijde van het eigendom Bovijn-De Baerdemaeker een groenstrook van 2 m breedte en 30 meter diepte vanaf de rooilijn worden aangelegd;

- aansluitend op de in 1) vermelde strook van 30 meter zal aan de scheidingslijn met lot 4 een tijdens het volgende plantseizoen aan te leggen groenstrook bestaande uit hoogstammen met een breedte van 1,5 m worden aangebracht tot aan het diepste punt van de verharding;

3) de ontworpen loods mag maximaal 300 m² van de op het verkavelingsplan aangegeven strook van 22 m op 17,5 m in beslag nemen, ze zal binnen deze strook

worden opgericht op de grootst mogelijke afstand van het als 'lot 4' afgebeelde terrein;

4) de loods mag enkel dienen als opslagplaats voor bouw materiaal en/of bouw materiaal met uitzondering van alle toxische stoffen. De gevels en het dak dienen opgetrokken in gevelbaksteen of sierbetonsteen plus zwarte golfplaten met kleine golf;

5) de toegangsweg tot de opslagplaats dient beperkt tot een breedte van vier meter en uitgevoerd te worden in betonklinkers.

Wanneer deze voorwaarden worden nageleefd zijn deze voorgestelde wijzigingen in overeenstemming met de bebouwde omgeving en passen ze zich hierin in met betrekking tot de bestemming, inplanting, gabariet en materiaalgebruik";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit van 16 november 1992 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend; dat de heer Charles MARMITTE op 20 november 1992 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een loods op een perceel gelegen te Asse (Zellik) aan de F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 75 z, zijnde kavel 1 van voormelde gewijzigde verkavelingsvergunning; dat het college van burgemeester en schepenen bij het tweede bestreden besluit van 23 november 1992 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 2 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

"Doordat de bestreden beslissingen de bouw van een enorme loods toestaan in een woonzone van het gewestplan, zonder enige redengeving,

Terwijl de loods strijdig is met de bestemming van het gewestplan als woongebied, niet past binnen het residentieel karakter van de wijk, en manifest de goede plaatselijke aanleg schaadt, wat blijkt uit het massale protest van de buurtbewoners tegen de bouwwerken.

En terwijl de loods bezwaarlijk kan aangemerkt worden als een constructie voor ambacht of klein bedrijf die met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn, en manifest dient afgezonderd te worden in een voor dergelijke constructies geëigend gebied (...).

En terwijl het bestuur bij het vergunnen van een loods in de woonzone uitdrukkelijk moet aangeven waarom het van oordeel is dat de constructie met de onmiddellijke omgeving verenigbaar zou zijn, en geen afzondering in een specifiek gebied noodzakelijk is";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het begrip "woonzone" de bouw van een opslagplaats in het kader van een "kleinbedrijf" en/of ambachtelijke activiteit niet uitsluit (art. 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972), dat de ontworpen loods is bestemd voor voertuigen en het opslaan van materialen van het dakaannemersbedrijf van MARMITTE, dat ontegensprekelijk een "kleinbedrijf" is, en waarin geen voltijdse actieve industriële bedrijvigheid zal plaatsvinden, dat de betrokken wijk niet als (zuiver) residentieel kan worden beschouwd, gelet op de aanwezigheid van industriële en ambachtelijke bedrijven tussen open, halfopen en gesloten woningbouw in de wijk, en in de betrokken laan zelf, dat op minder dan 50 m van het perceel MARMITTE zich een heuse "industriezone" bevindt, en dat in strijd met wat verzoekers betogen de verkavelingsvergunning wel degelijk uitvoerig is gemotiveerd, en in de bouwvergunning naar voormelde motivering wordt verwezen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het in casu niet gaat om een loods met industriële bestemming, maar om een opslagplaats voor

ambacht of kleinbedrijf, die luidens artikel 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 in woongebieden is toegelaten voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat uit de in het advies van de gemachtigde ambtenaar opgelegde voorwaarden blijkt dat het bestuur wel degelijk een uitdrukkelijke appreciatie van de plaatselijke toestand heeft gemaakt, dat de loods perfect verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat de wijk niet als zuiver residentieel kan worden beschouwd gezien de aanwezigheid van industriële en ambachtelijke bedrijven tussen open, halfopen en gesloten woningbouw, dat bovendien de loten 2 en 3 rechtstreeks palen aan een industriezone, en dat de loods wordt opgericht op de grootst mogelijke afstand van het als lot 4 afgebeelde terrein, zodat volkomen ten onrechte wordt beweerd dat de loods vlak naast de aanpalende woning wordt opgericht, dat geen enkel bezwaarschrift werd ingediend, dat uit het ontwerp van advies van de Directie-Generaal van Stedenbouw duidelijk blijkt dat het definitieve advies dat daarop is gesteund, meer dan grondig werd voorbereid, en dat uit de bewoordingen van het eigenlijke advies de motivering ervan blijkt;

Overwegende dat verzoekers repliceren dat uit het bijgevoegde fotomateriaal duidelijk blijkt dat de loods enorm storend is voor hun uitzicht, en het verkeer van en naar de loods (vrachtwagens, bouwmachines) enorm veel hinder met zich zal meebrengen, zodat alleen kan worden besloten dat bedoelde loods totaal onverenigbaar is met het karakter van de residentiële wijk waarin zij wordt opgetrokken, dat het residentiële karakter van de woonzone sterk wordt benadrukt door de verkeersreglementering ter plaatse, met name éénrichtingsverkeer en een verbod voor vrachtwagens met een laadvermogen van meer dan 3,5 ton, dat de bewering als zouden de loten 1 en 3 van de gewijzigde verkaveling rechtstreeks aan een industriezone grenzen totaal onjuist is, dat dit ook het geval is met de bewering dat

geen enkel bezwaarschrift werd ingediend, dat niet minder dan 86 omwonenden, waaronder 18 van de 22 eigenaars van woningen in de F. Jacobslaan bezwaar indienden, dat de bestreden beslissingen evenmin "uitvoerig" zijn gemotiveerd, nu het advies van de gemachtigde ambtenaar enkel een omschrijving van de toegestane verkavelingswijziging bevat zonder ook maar enig motief te vermelden waarom van de planologische voorschriften wordt afgeweken tot vergunning van een totaal zonevreemde constructie in een woonzone, en de bouwvergunning als enig motief enkel een laconieke verwijzing bevat naar deze onwettige verkavelingswijziging;

Overwegende dat artikel 5, 1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat krachtens het bepaalde in voornoemd artikel 5, 1.0., inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in een woongebied kunnen 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, met andere woorden, dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming

woongebied, rekening dient 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 (bijvoorbeeld louter residentiële villawijk, of woonpark); dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze "afdoende" moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het betrokken besluit opgegeven redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de betrokken verkaveling volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in woongebied; dat de bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning de oprichting toelaat van een loods met een oppervlakte van maximaal 300 m², dienstig als opslagplaats voor bouw materiaal met uitzondering van alle toxische stoffen; dat er evenmin betwisting over

bestaat dat deze loods is bestemd voor ambacht of kleinbedrijf; dat het in het bestreden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning overgenomen gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar enkel stelt dat wanneer aan de erin opgelegde voorwaarden is voldaan, de voorgestelde wijzigingen in overeenstemming zijn met de bebouwde omgeving en zich hierin inpassen met betrekking tot de bestemming, inplanting, gabariet en materiaalgebruik; dat deze voorwaarden evenwel geen enkel gegeven bevatten met betrekking tot de aard, de bestemming en het gebruik van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing en open ruimten; dat de overige overwegingen van dat besluit evenmin zodanige gegevens bevatten; dat het de Raad van State derhalve niet mogelijk is na te gaan of de vergunningverlenende overheid op in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning in overeenstemming is met de bestemming woongebied van het betrokken gebied; dat de Raad van State niet bevoegd is zijn beoordeling terzake in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat het middel gegrond is;

Overwegende dat de vernietiging van het eerste bestreden besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning tot gevolg heeft dat het tweede bestreden besluit houdende afgifte van de bouwvergunning, omdat het hierin zijn rechtsgrond vindt, eveneens dient te worden vernietigd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 16 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de echtgenoten MARMITTE-SCHOUKENS de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder nr. 5.V.48 bij besluit van 1 augustus 1979 afgegeven voor een grond gelegen te Asse (Zellik), F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 76 y², 75 z, 75 y deel, en 75 a²;
2. het besluit van 23 november 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan Charles MARMITTE de bouwvergunning wordt verleend voor de oprichting van een loods op een perceel gelegen te Asse (Zellik), F. Jacobslaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 75 z.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vier april tweeduizend, door de
Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
	J. LUST,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.