

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0487 van 15 juli 2014  
in de zaak 1011/0243/A/8/0212

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan GHYSSELS en Yves SACREAS  
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 187  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Mario DEKETELAERE  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de afbraak van een bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loodsen en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 30 oktober 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

2.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 19 november 2013.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak naar een nader te bepalen zitting verdaagd nadat ter zitting is vastgesteld dat de tussenkomende partij, bij ontstentenis van een betekening van het verzoekschrift door de griffie, geen schriftelijke uiteenzetting heeft kunnen indienen.

Ter zitting leggen de verzoekende partijen drie stukken neer, met name het arrest van het hof van beroep te Brussel van 9 mei 2012 (2010/AR/679), het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 4 juni 2012 tot weigering van een regularisatievergunning aan de tussenkomende partij voor een verharding op het betrokken perceel en het arrest van het hof van beroep te Brussel van 15 mei 2013 (2010/AR/679). De verwerende en de tussenkomende partij formuleren daartegen geen bezwaar.

De kamervoorzitter heeft aan de verwerende en de tussenkomende partij de mogelijkheid geboden om aanvullende nota's betreffende die bijkomende stukken in te dienen, en aan de verzoekende partij om vervolgens met een aanvullende nota te repliceren.

De tussenkomende partij heeft een aanvullende nota en een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak naar de zitting van 25 maart 2014 verdaagd en de verzoekende partijen de mogelijkheid geboden om een replieknota betreffende de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij in te dienen.

De verzoekende partijen hebben een nota in repliek op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij ingediend.

4.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves SACREAS die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO kan worden beschouwd. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 14 januari 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen aan [REDACTED] en [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loodsen en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning op een perceel gelegen te [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied gelegen.

Op vordering van de verzoekende partijen schorst de Raad van State met het arrest nr. 112.014 van 29 oktober 2002 de stedenbouwkundige vergunning van 14 januari 2002.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen beslist op 18 november 2002 om de geschorste vergunning in te trekken. Op 25 november 2002 beslist het college opnieuw tot de afgifte van de gevraagde vergunning.

De verzoekende partijen vorderen bij de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 25 november 2002.

Met het arrest nr. 119.559 van 20 mei 2003 verwerpt de Raad van State de vordering tot schorsing.

Met het arrest nr. 191.453 van 16 maart 2009 vernietigt de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning van 25 november 2002. De vernietiging wordt op grond van de volgende motieven uitgesproken:

“ ...

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

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

*(...)*

*Krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.*

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

*(...)*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het geheel van vrijstaande, residentiële woningen, aan beide zijden van de ■■■■, 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.*

*...*

Na de vernietiging door de Raad van State van de vergunningsbeslissing van 25 november 2002 dient de tussenkommende partij op 29 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in met hetzelfde voorwerp als de vernietigde vergunning.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2010 tot en met 24 februari 2010, worden er twee bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen beslissing binnen de door artikel 4.7.18, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalde vervalt termijn van 105 dagen, zodat de aanvraag met toepassing van artikel 4.7.18, §2 VCRO wordt geacht te zijn afgewezen. Die stilzwijgende beslissing wordt met een aangetekende brief van 9 juni 2010 aan de tussenkomen partij betekend.

De tussenkomen partij tekent tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing op 30 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 20 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

*1. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanstiplijst werd ingevuld en bij de aanvraag gevoegd. Het oorspronkelijk rioleringsplan voorzag slechts een regenwaterput van 5.000 liter. Er werd nadien een aanpassing aan het inplantingsplan doorgevoerd met vermelding van een regenwaterput van 25.000 liter en een infiltratiebekken rechts in de voortuinstrook. Enkel wanneer dit bijgevoegd plan ook daadwerkelijk wordt nageleefd kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*2. Het goed 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.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied voor de eerste vijftig meter aan de straat en in agrarisch gebied voor het achterliggende gedeelte. Artikelen 5 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De gevraagde regularisatie bevindt zich in de eerste 50 meter vanaf de straat, zijnde in woongebied.*

*Artikel 5.1.0 stelt voor woongebieden:*

*'De woongebieden zijn bestemd voor het wonen, evenals 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. Het ontwerp is niet strijdig met voormelde planologische voorschriften. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'*

*3. Bij de vraag of de taken van bedrijf al dan niet moeten worden afgezonderd in een*

*daartoe aangewezen gebied moet worden nagegaan of de inrichting of activiteit bestaanbaar is met de bestemming woongebied. Bij de beoordeling van deze vraag moet enerzijds rekening worden gehouden met de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de uitbating van de inrichting en anderzijds met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Bovendien geldt voor de niet residentiële inrichtingen dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De vraag naar bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan.*

*4. Het nieuwe gebouw, zoals het werd ontworpen en is uitgevoerd, is zodanig opgevat dat zijn architectuur en het gabariet voldoende inpassen binnen het aanwezige straatbeeld. De keuze van gevelsteen, de twee volumes met een kleine verspringing van kroonlijsthoogte en de twee bouwlagen met een zadeldak in pannen, passen binnen de directe omgeving. Dit eerste gedeelte over een diepte van  $\pm 11.00\text{m}$  behoudt een bouwvrije zijdelingse strook van  $5.00\text{m}$  links en  $3.00\text{m}$  rechts wat voldoende is. De aanpalende woningen hebben een vergelijkbare voorgevelbreedte van  $\pm 15.00\text{m}$ , respectievelijk  $21.00\text{m}$  en een vergelijkbare kroonlijsthoogte met twee bouwlagen. Het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat sluiten aan bij de aanpalende vrijstaande eengezinswoningen langs beide zijden van het perceel.*

*5. Niettemin wordt door de uitbreiding opnieuw nog bijkomende oppervlakte ingenomen voor de uitbreiding van de bedrijvigheid. Het perceel heeft al een zeer grote bebouwde oppervlakte. Over een diepte van  $\pm 13.00\text{m}$  wordt de uitbreiding voorzien tot op de linkse perceelsgrens. Het bijkomend voorzien van bebouwing tot op de perceelsgrens zorgt voor een slechte stedenbouwkundige ordening van de plaats. De aanvraag vermeldt een aanplanting van hoge, middelhoge en lage beplanting op het rechts aanpalend perceel over een breedte van  $3.00\text{m}$ . Dit perceel is echter niet mee opgenomen in de aanvraag. Een herverdeling van deze percelen dringt zich op. Enkel wanneer een minimale strook van  $3.00\text{m}$  wordt gevoegd bij het perceel van de aanvraag kan een uitbreiding tot op de huidige zijdelingse perceelsgrens in aanmerking genomen worden.*

*6. De aanvraag wijzigt door deze uitbreiding het intern gebruik van de gebouwen van de bedrijvigheid. Op de oppervlakte waar voorheen een woning van het bungalowtype en een garage stond met nog een ruime buitenoppervlakte wordt nu een woongelegenheid op de verdieping voorzien en een uitbreiding op de benedenverdieping van de bedrijfsruimte door een ontvangstruimte, een bureau, bijkomende berging, archief en een refter en rechts een nieuwe overdekte laad- en loskade met een diepte van  $\pm 16.00\text{m}$ , afsluitbaar met een grote sectionaalpoort aan de straatzijde. Voorheen was de laad- en loskade achteraan voorzien.*

*Het ingediende project geeft geen duidelijke omschrijving van de invulling van de achterste gebouwen waar voorheen het laden en het lossen gebeurde. De noodzaak aan bijkomende oppervlakte met volledig behoud van de bestaande gebouwen met hun diepe inplanting is niet aangetoond. Ook kan de vraag gesteld worden of het behoud van de kades achteraan kunnen afgeschaft worden nu er een nieuwe kade vooraan werd voorzien. Bijkomend bestaat er onenigheid over het gebruik en de aanleg van de verharding achter de bestaande bebouwing. Een gedeelte zou bijkomend verhard zijn om dienst te doen als parkeergelegenheid en is niet vergund.*

*Een correcte beoordeling van de uitbreiding van het bedrijf kan maar gemaakt worden indien hierover duidelijkheid bestaat. Het is nodig dat wordt aangegeven hoeveel parkeergelegenheid er nodig is en op welke manier deze ruimtelijk op een goede manier kan ingevuld worden. Een uitbreiding van het bedrijf zonder meer toelaten omdat het gelegen is binnen het 50m woongebied zonder de problematiek van het achtergelegen gedeelte aan te pakken, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening van de plaats.*

*7. In ondergeschikte orde wordt vermeld dat een energieprestatiedossiernummer moet worden voorzien, gelet op de huidige wetgeving die van toepassing is. De bouwplannen zijn opgetekend en het is de verantwoordelijkheid van de architect om te voorzien in correcte plannen. Een stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld op basis van de ingediende plannen die samenhangen met de eventuele vergunning.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

*- het nieuwe gebouw zorgt voor bijkomende bebouwde oppervlakte op een perceel dat al een grote bebouwde oppervlakte heeft. Over een diepte van 13.00m staat deze nieuwe bebouwing tot in de linkse perceelsgrens wat zorgt voor een slechte stedenbouwkundige ordening van de plaats. Er wordt beplanting voorzien op het aanpalend perceel dat niet mee opgenomen is in de aanvraag. Een herverdeling is nodig waarbij een minimale strook van 3.00m wordt opgenomen bij het perceel in kwestie;*

*de noodzaak aan bijkomende oppervlakte met volledig behoud van de bestaande gebouwen met hun diepe inplanting achteraan is niet aangetoond. Bijkomend bestaat er onenigheid over het gebruik en de aanleg van de verharding achter de bestaande bebouwing;*

*- een correcte beoordeling is slechts mogelijk indien het bedrijf in zijn geheel beoordeeld wordt.*

*...*

Na de hoorzitting van 30 september 2010 dient de tussenkomende partij op 4 oktober 2010 bij de verwerende partij een nota in om te reageren op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op 7 oktober 2010 dient de tussenkomende partij op vraag van de dienst Ruimtelijke Ordening van de verwerende partij bijkomende stukken in.

Na kennisname van de bijkomende toelichting en stukken brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 14 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*1. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanstijpbeurt werd ingevuld en bij de aanvraag gevoegd. Het oorspronkelijk rioleringsplan voorzag een regenwaterput van 5.000 liter. Er werd nadien een aanpassing aan het inplantingsplan doorgevoerd met vermelding van een regenwaterput van 25.000 liter en een infiltratiebekken rechts in de voortuinstrook. Gelet op deze toevoeging kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect*



wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

2. Het goed 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.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied voor de eerste vijftig meter aan de straat en in agrarisch gebied voor het achterliggende gedeelte. Artikelen 5 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De gevraagde regularisatie bevindt zich in de eerste 50 meter vanaf de straat, zijnde in woongebied.

Artikel 5.1.0 stelt voor woongebieden:

‘De woongebieden zijn bestemd voor het wonen, evenals 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. Het ontwerp is niet strijdig met voormelde planologische voorschriften. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.’

3. Bij de vraag of de taken van bedrijf al dan niet moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied moet worden nagegaan of de inrichting of activiteit bestaanbaar is met de bestemming woongebied. Bij de beoordeling van deze vraag moet enerzijds rekening worden gehouden met de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de uitbating van de inrichting en anderzijds met het eigen karakter van het betrokken woongebied. Bovendien geldt voor de niet residentiële inrichtingen dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De vraag naar bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied stelt zich niet alleen bij zijn eerste inplanting in het woongebied, maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan.

4. De uitbreiding zorgt voor bijkomende oppervlakte van de bedrijvigheid terwijl het perceel al een grote bebouwde oppervlakte heeft. Deze bijkomende oppervlakte dringt zich op door de strengere Vlare II-regels voor inrichtingen uit de voedingsnijverheid en -handel en de HACCP-richtlijnen (Hazard Analysis Critical Control Points) in verband met risicobeheersing bij voedselveiligheid. Deze regels voorzien onder meer in een volledig gescheiden aanvoer van grondstoffen en te verwerken producten en afvoer van de afgewerkte producten, inclusief gescheiden (koel)ruimtes voor opslag van te verwerken en afgewerkte producten. Een gescheiden laad- en loskade zijn noodzakelijk evenals voldoende koelruimte. De bijkomende bedrijfsoppervlakte is verantwoord.

5. In de directe omgeving is nog bedrijvigheid en handel aanwezig, naast voornamelijk woningen in open bebouwing. Er zijn onder meer een doe het zelf zaak, een transport en carrosseriebedrijf, een verpakkingsbedrijf, een bouwaannemersbedrijf en een dakwerker binnen een afstand van ongeveer 350m. Een deel van deze activiteiten zijn gelijkaardig aan oppervlakte-inname op hun eigenlijk perceel met een grote bouwdiepte. De aanwezigheid van deze activiteiten duidt op een verwevenheid aan functies. Het

*bestaande eierinpakbedrijf, dat evenals de andere activiteiten, historisch is gegroeid past binnen deze gemengde omgeving.*

*6. Het nieuwe gebouw, zoals het werd ontworpen en is uitgevoerd, is zodanig opgevat dat zijn architectuur en het gabariet voldoende inpassen binnen het aanwezige straatbeeld. De keuze van gevelsteen, de twee volumes met een kleine verspringing van kroonlijsthoogte en de twee bouwlagen met een zadeldak in pannen, passen binnen de directe omgeving. Dit eerste gedeelte over een diepte van  $\pm 11.00\text{m}$  behoudt een bouwvrije zijdelingse strook van  $5.00\text{m}$  links en  $3.00\text{m}$  rechts wat voldoende is. De aanpalende woningen hebben een vergelijkbare voorgevelbreedte van  $\pm 15.00\text{m}$ , respectievelijk  $\pm 21.00\text{m}$  en een vergelijkbare kroonlijsthoogte met twee bouwlagen. Het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat sluiten aan bij de aanpalende vrijstaande eengezinswoningen langs beide zijden van het perceel en binnen de rest van de gebouwen in de straat.*

*7. De uitbreiding is voorzien in het verlengde van de bestaande bedrijfsruimte naar de straat toe. Hierdoor wordt een gedeelte van de uitbreiding doorgetrokken op de linkse zijdelingse perceelsgrens. Aan de aanvraag werd een plan toegevoegd met vermelding van een aanplanting van hoge, middelhoge en lage beplanting op het links aanpalend perceel over een breedte van  $3.00\text{m}$ . Dit perceel is in eigendom van de dochter van de uitbater. Deze aanplantingen zijn reeds gebeurd, gelet op de destijds verleende stedenbouwkundige vergunning. Er werd nog een akkoord toegevoegd door de eigenaar van dit aanpalend perceel.*

*Langs de rechtse zijde blijft een afstand van  $5.00\text{m}$  behouden. Tevens is er een  $3\text{m}$  hoge haag aanwezig die zorgt voor een buffering tussen het bedrijf en de vrijstaande woning rechts. Er is geen visueel contact meer. Op deze manier is de uitbreiding zoals voorgesteld stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk aanvaardbaar.*

*8. De uitbreiding in oppervlakte is ingegeven, zoals hierboven aangehaald, omwille van milieutechnische redenen. De bedrijvigheid en de activiteit op zich zijn door deze uitbreiding niet sterk toegenomen. Het betreft een bijkomende laadkade en het moderniseren van het bedrijf door o.a. een inkomstruimte, een bureel, een archief en een refter. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen bijkomende last naar de omwonenden toe is ontstaan. Integendeel gebeurt het laden en lossen overdekt, binnen, waardoor er minder lawaaihinder is voor de buurt.*

*9. Wat het aspect van verkeersveiligheid betreft zal het manoeuvreren tot een minimum beperkt worden juist door een aparte laad- en loskade. Vooraan kan er onmiddellijk in de laadruimte gereden worden en er zullen minder bewegingen naar het achtergelegen gedeelte moeten gebeuren. De mogelijke hinder op de openbare weg wordt door de uitbreiding beperkt, juist doordat een herschikking van het bedrijf werd doorgevoerd. De verkeersveiligheid is voldoende gegarandeerd.*

*10. Uit het bezwaar blijkt dat er onenigheid bestaat over het gebruik en de aanleg van de verharding achter de bestaande bebouwing. Een gedeelte werd inderdaad vrij recent bijkomend verhard en het is niet duidelijk of deze bijkomende verharding zal gebruikt worden als parkeergelegenheid. Volgens de aanvragers betreft het een problematiek van wateroverlast. Hierover werd een proces verbaal opgemaakt op 5 mei 2010. Uit de hoorzitting blijkt dat hiervoor een aparte stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie wordt ingediend waarbinnen de beoordeling zal gebeuren. Deze verharding wordt in ieder geval niet opgenomen binnen deze aanvraag.*

11. Er kan inderdaad worden opgemerkt dat er geen energieprestatiecertificaat is. Dit aangezien het oorspronkelijke dossier dateert van 2002. In het huidig dossier is er nog geen energieprestatiedossiernummer gelet op de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen. Dit kan nog steeds voorzien worden door de gemeente bij het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning door de deputatie. In ieder geval dient er voldaan te worden aan de actueel geldende wetgeving inzake energieprestatieregelgeving.

12. De bouwplannen zijn opgetekend en het is de verantwoordelijkheid van de architect om te voorzien in correcte plannen. Een stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld op basis van de ingediende plannen die samenhangen met de eventuele vergunning. Omgekeerd zijn de plannen die horen bij een vergunning de plannen die dienen uitgevoerd te worden. Wanneer zou blijken dat het gebouw groter werd uitgevoerd is er geen sprake meer van een rechtsgeldende stedenbouwkundige vergunning.

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

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;
- de bijkomende bedrijfsoppervlakte is verantwoord gelet op de geldende Vlarem II wetgeving. Een aparte laad- en loskade drongen zich op;
- in de directe omgeving is nog bedrijvigheid en handel aanwezig tussen de vrijstaande eengezinswoningen. Er is een verwevenheid aan functies;
- de architectuur en het gabariet van de uitbreiding passen voldoende in het bestaande straatbeeld;
- door een aanplanting van een 3.00m brede groenaanplanting links en een resterende afstand van 5.00m rechts is de inplanting van deze uitbreiding stedenbouwkundig verantwoord;
- het laden en lossen kan binnen gebeuren waardoor eventuele mogelijke lawaaihinder, wegvalt;
- het manoeuvreren op de openbare weg wordt tot een minimum beperkt juist door een aparte laad- en loskade. De verkeersveiligheid is voldoende gegarandeerd;
- het gedeelte achteraan op het perceel dat bijkomend werd verhard wordt niet opgenomen binnen deze aanvraag.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor belanghebbende derden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het dossier bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. De bestreden beslissing dateert 14 oktober 2010. Het verzoekschrift tot vernietiging is met een

aangetekende brief van 10 november 2010 ingediend. Alleen al daaruit blijkt dat het beroep tot vernietiging tijdig is ingesteld.

## **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

De verzoekende partijen geven een concrete omschrijving van de hinder en nadelen die zij als gevolg van de bestreden beslissing vrezen te zullen ondergaan. Zij tonen afdoende aan dat zij over het door artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO vereiste belang beschikken om beroep bij de Raad in te stellen. De verwerende partij stelt het bestaan van dat belang ook niet in vraag.

## **VI. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een aangetekende brief van 24 februari 2014 vraagt de tussenkomende partij om nieuw uitstel van de zaak. De tussenkomende partij vraagt dat de partijen de gelegenheid krijgen om standpunt in te nemen over de milieuvergunning klasse 2 voor het hernieuwen en veranderen van een inrichting (inpakstation van eieren) die haar bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen is verleend.

Het valt niet in te zien welke relevantie die milieuvergunning heeft voor de beoordeling van de wettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning die van 14 oktober 2010 dateert, en waarom daarover nog een debat moet worden gehouden. De tussenkomende partij heeft zelf, met recht en reden, in haar aanvullende nota gesteld dat de arresten van het Hof van Beroep te Brussel van 9 mei 2012 en van 15 mei 2013, waarmee uitspraak over de door de verzoekende partijen ingediende milieustakingsvordering wordt gedaan, niet relevant zijn voor de beoordeling van het huidig beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing. De milieuvergunning die het door het Hof van Beroep uitgesproken stakingsbevel onwerkzaam zou maken, ontbeert evengoed relevantie. De berechting van de zaak mag niet worden uitgesteld om de partijen te laten debatteren over een stuk dat niet tot de oplossing van het geschil bijdraagt.

Het verzoek om uitstel wordt niet ingewilligd. Het aanvullend stuk wordt uit de debatten geweerd.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, het KB van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen telkens in samenhang genomen met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel wordt als volgt geadstrueerd:

“ ...

**Doordat** het bestreden besluit het beroep ingediend namens [REDACTED] inzake het slopen van een bestaande woning, de uitbreiding van bestaande loodsen en de nieuwbouw van burelen en een conciërgewoning (regularisatie) gelegen te [REDACTED] kadastraal bekend [REDACTED] inwilligt en de stedenbouwkundige vergunning dus verleent.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitbreiding van een op de betreffende percelen gelegen eierinpakbedrijf. Dat deze vergunde uitbreiding volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 gelegen is in woongebied.

Dat inzake de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift voor woongebieden het bestreden besluit artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen citeert en vervolgens stelt dat bij de vraag of de taken van bedrijf al dan niet moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied moet worden nagegaan of de activiteit bestaanbaar is met de bestemming woongebied. Dat het bestreden besluit stelt dat om zulks te beoordelen enerzijds moet worden rekening gehouden met de hinder of ongemakken die inherent zijn verbonden aan de uitbating van de inrichting en anderzijds met het eigen karakter van het betrokken woongebied en dat bovendien voor de niet-residentiële inrichtingen geldt dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Dat het bestreden besluit stelt dat de vraag naar de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied niet enkel rijst bij de eerste inplanting in het woongebied maar ook naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Dat het bestreden besluit daarbij bevestigt dat de uitbreiding zorgt voor bijkomende oppervlakte van de bedrijvigheid terwijl het perceel al een grote bebouwde oppervlakte heeft. Dat deze bijkomende oppervlakte zich volgens het besluit zou opdringen door de strengere Vlaamse Regels voor inrichtingen uit de voedingsnijverheid en —handel en HACCP-richtlijnen (Hazard Analysis Critical Control Points) in verband met risicobeheersing bij voedselveiligheid. Dat deze regels volgens het bestreden besluit onder meer voorzien in een volledig gescheiden aanvoer van grondstoffen en te verwerken producten en afvoer van de afgewerkte producten, inclusief gescheiden (koel)ruimtes voor opslag van te verwerken en afgewerkte producten. Dat een gescheiden laad- en loskade evenals voldoende koelruimte aldus noodzakelijk worden geacht zodat de bijkomende bedrijfsoppervlakte volgens het bestreden besluit zou zijn verantwoord.

Dat inzake de directe omgeving het bestreden besluit stelt dat er nog bedrijvigheid en handel aanwezig is, naast voornamelijk woningen in open bebouwing. Dat ter zake wordt verwezen naar een "doe het zelf-zaak", een transport- en carrosseriebedrijf, een verpakkingsbedrijf, een bouwaannemersbedrijf en een dakwerker binnen een afstand van ongeveer 350 meter. Dat gesteld wordt dat een deel van deze activiteiten gelijkaardig zijn aan oppervlakte-inname op hun eigenlijk perceel met een grote bouwdiepte. Dat de aanwezigheid van deze activiteiten zou duiden op een verwevenheid aan functies en dat het bestaande eierinpakbedrijf, evenals de andere activiteiten, historisch is gegroeid en past binnen deze gemengde omgeving.

Dat wat de beoordeling betreft van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving het bestreden besluit in extenso verwijst naar het aan de linker- en rechterzijde gelegen perceel.

*Dat wat betreft het aan de linkerzijde gelegen perceel het bestreden besluit stelt dat er een hoge, middelhoge en lage beplanting aanwezig is over een breedte van 3 meter en dat wat betreft het aan de rechterzijde gelegen perceel (de kant van het perceel dat grenst aan het perceel van verzoekers) het bestreden besluit stelt dat er een afstand van 5 meter wordt behouden en dat een 3 meter hoge haag zorgt voor buffering tussen het bedrijf en de op dat perceel gelegen vrijstaande woning. Dat tevens gesteld wordt dat de aanpalende woningen een vergelijkbare voorgevelbreedte hebben van 15 m respectievelijk 21 meter en een vergelijkbare kroonlijsthoogte met twee bouwlagen. Dat het bestreden besluit dan ook stelt dat het gebouw wat het karakter en de verschijningsvorm aan de straat aansluit bij de aanpalende vrijstaande eengezinswoningen langs beide zijden van het perceel en binnen de rest van de gebouwen van de straat. Dat dat laatste echter op geen enkele wijze aan de hand van concrete gegevens wordt gestaafd.*

*Dat het bestreden besluit stelt dat door de uitbreiding er geen bijkomende last naar de omwonenden toe is ontstaan omdat het laden en lossen overdekt en dus binnen gebeurt waardoor er minder lawaaihinder is voor de buurt. Dat inzake de verkeersveiligheid gesteld wordt dat het manoeuvreren tot een minimum beperkt zal worden juist door een aparte laad-en loskade. Doordat er vooraan onmiddellijk in de laadruimte gereden kan worden zouden er volgens het bestreden besluit juist minder bewegingen naar het achtergelegen gedeelte moeten gebeuren. De mogelijke hinder op de openbare weg zou volgens het bestreden besluit door de uitbreiding dan ook precies worden beperkt juist doordat er een herschikking van het bedrijf wordt doorgevoerd. De verkeersveiligheid zou aldus voldoende zijn gegarandeerd.*

*Dat evenwel eerder de Raad van State wat betreft de op 25 november 2002 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen afgeleverde vergunning met als zelfde voorwerp, met name het afbreken van de bestaande woning, de uitbreiding van de bestaande loods en de nieuwbouw van burelen met conciërgewoning gelegen op dezelfde percelen oordeelde dat er weldegelijk strijdigheid was met het bestemmingsvoorschrift zoals neergelegd in artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in samenhang genomen met de motiveringsverplichting. Dat de Raad van State daartoe besloot omdat in de overwegingen van het collegebesluit nergens het geheel van vrijstaande residentiële woningen, aan beide zijden van de ■■■■, ook op het rechts aanpalende perceel, die de directe kenmerkende omgeving van de vergunde inrichting uitmaken, in de beoordeling van de aanvraag met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving worden betrokken. Dat de Raad van State tevens oordeelde dat om deze verenigbaarheid te beoordelen het niet volstaat van enkel te verwijzen naar het aan de linker- en rechterzijde gelegen perceel.*

*Dat in het thans bestreden besluit om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te beoordelen opnieuw wordt voorbijgegaan aan de direct kenmerkende omgeving van de vergunde inrichting bestaande uit een geheel van vrijstaande residentiële woningen en opnieuw wordt verwezen naar de verder afgelegen en grotendeels dezelfde bedrijfsexploitaties als waarnaar werd verwezen in het initiële collegebesluit en waarvan de Raad van State oordeelde dat zij geen deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving van de inrichting. Dat ter zake opnieuw enkel en alleen verwezen wordt naar het aan de linker- en rechterzijde gelegen perceel. Dat ook inzake de verkeersveiligheid en de hinder voor de omwonenden opnieuw dezelfde overwegingen worden overgenomen uit*

*het eerste besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en waarvan de Raad van State oordeelde dat zij niet voldoende draagkrachtig waren en dat in elk geval en andermaal in deze overwegingen de kenmerken van de onmiddellijke omgeving niet in overweging worden genomen.*

*Dat ook naar aanleiding van een eerdere milieuvergunningsaanvraag de deputatie besloot tot onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.*

### **Terwijl**

#### **Eerste onderdeel**

*Op grond van artikel 4.3.1. § 1. 1° a) VCRO een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*Artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen bepaalt inzake de woongebieden het volgende:*

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

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

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

*Het desbetreffende bedrijf situeert zich in een landelijke gemeente op 900 meter van de dorpskom. Volgens het gewestplan is langsheen de ■■■ een strook van 50 meter van de rooilijn bestemd als woongebied (woonzone en woonzone met landelijk karakter) en is het achterliggende gedeelte agrarisch gebied. Het bedrijf is deels gelegen in woonzone en deels in agrarisch gebied. De uitbreiding van het bedrijf situeert zich aan de voorzijde in woongebied. De ligging en de beperkte strook woongebied bewijst dat de ordening van het gebied gericht is op residentieel wonen en niet op grote bedrijfsoppervlakten. De typologie van de bestaande bebouwing in de omgeving bestaat praktisch uitsluitend uit vrijstaande woningen (villa's). De gerealiseerde nieuwbouw waarvoor regularisatie werd toegestaan bestaat uit een bedrijfsgebouw met burelen, refter, sanitaire ruimten, garage, loskade en een conciërgewoning in de vorm van een appartement op de eerste verdieping. Dergelijke bouwstijl staat dan ook in schril contrast met de bestaande bebouwing zijnde vrijstaande villa's.*

*De hinder die gepaard gaat met het bedrijf tast voorts het wooncomfort sterk aan. Het bedrijf brengt immers een sterke beweging van vrachtwagens met zich. Zulks volgt uit de aard zelf van de onderneming (distributie van zuivelproducten), uit de totale*

*bedrijfsoppervlakte en uit de plaats van de los- en laadkade. Met name het aan- en afrijden van vrachtwagens, het manoeuvreren van vrachtwagens, het geluid van draaiende dieselmotoren en koelinstallaties van de vrachtwagens tasten het wooncomfort sterk aan. Vrachtwagens wachten dan ook geregeld voor de woning van verzoekers waarbij het laden en lossen plaatsgrijpt in de straat. Dat met de aangevochten vergunning precies regularisatie wordt verleend voor een structuur van het bedrijf die zo is aangepast dat deze activiteiten naar voren en dus in het woongebied ter hoogte van de woning van verzoekers geschoven wordt.*

*De verkeersonveiligheid is extra toegenomen aangezien precies een gedeelte van de laad- en losactiviteiten vooraan gebeuren. Alle vrachtwagens die vooraan richting de laadkade manoeuvreren moeten de openbare weg gebruiken. De herschikking heeft ertoe bijgedragen dat de openbare weg een belangrijk deel uitmaakt van het bedrijfsterrein. Teneinde deze manoeuvres op de openbare weg voor de onderneming te vergemakkelijken heeft de gemeente overigens een parkeerverbod aan de overzijde voorzien. Hierbij is de gemeente de onderneming ter wille geweest om de lange opleggers toe te laten naar de laadkade te manoeuvreren. Zonder het intensief gebruik van de openbare weg kan de laadkade niet optimaal worden gebruikt. Overigens is de laadruimte tevens te klein opdat lange vrachtwagens volledig binnen kunnen. Hierdoor kan er niet geladen of gelost worden met de poort dicht.*

*Bovendien wordt door de uitbreiding de niet-bebouwde terreinoppervlakte bijzonder klein, de vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden naar de nieuwe loskaai waarbij het automatisch waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens uiteraard sterk hindert. De voorliggende weg wordt daarbij als manoeuvreerruimte gebruikt.*

*Bij de technische uitwerking van de bouwplannen werden daarbij geen voorzorgen genomen om het geluidsniveau voor de omgeving te onderdrukken. Nochtans werd zowel in het verleden als naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de bestreden vergunning door verzoekers gewezen op de geluidshinder van het bedrijf (zie bezwaarschrift). De geluidshinder is nochtans aanzienlijk zowel tijdens de werkuren (7 tot 19 uur) als daarbuiten (inclusief zon- en feestdagen) en in elk geval buiten de normen van normale burenhinder.*

*De **Raad van State** (...) oordeelde dan ook dat wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving rekening moet worden gehouden met deze in de onmiddellijke omgeving voorkomende residentiële bebouwing. Het bestreden besluit verwijst echter andermaal naar verder afgelegen bedrijfsexploitaties zoals een doe het zelf-zaak, een transport- en carrosseriebedrijf, een verpakkingsbedrijf, een bouwaannemersbedrijf en een dakwerker, volgens het bestreden besluit gelegen op een afstand van ongeveer 350 meter en waarvan de Raad van State oordeelde dat zij niet de onmiddellijke omgeving uitmaken van de vergunde inrichting zodat deze beoordeling dan ook strijdig is met artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*(...)*

*Dat in het thans bestreden besluit ter beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet alleen opnieuw verwezen wordt naar dezelfde verder afgelegen bedrijfsexploitaties doch tevens naar de vlakbij gelegen percelen aan de linker- en rechterzijde van het betrokken perceel waarvan de Raad van State eerder oordeelde dat de beoordeling van de impact van de vergunde inrichting op deze vlakbij gelegen percelen niet volstaat als beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in zijn geheel. In tegenstelling tot wat het bestreden besluit stelt*



is overigens langs de rechter kant van het perceel geen enkele buffering voorzien en is er enkel een haag aanwezig van 3 meter hoog die dan nog eigendom is van verzoekers. Dat wanneer het bestreden besluit zonder verdere motivering of staving aan de hand van concrete gegevens stelt dat het gebouw qua karakter en verschijningsvorm ook aansluit bij de rest van de gebouwen in de straat zulks niet strookt met de feiten nu het gebouw in de voorgevel duidelijk het karakter heeft van een industrieel gebouw onder meer door de inrijpoort voor vrachtwagens in de voorgevel, het niveauverschil in de voortuin naar de loskades en de voor het overgrote deel verharde voortuin wat duidelijk niet in overeenstemming is met de residentiële bebouwing in de omgeving. Dat ook het bouwvolume van de thans vergunde inrichting buiten alle proportie staat met het bouwvolume van de omliggende bebouwing en dat het bestreden besluit daar dan ook niet naar verwijst in zijn beoordeling en enkel de voorgevelbreedte en kroonlijsthoogte van de onmiddellijk aanpalende woningen langs de linker- en rechterzijde bespreekt wat niets zegt over de totale wanverhouding die ontstaat inzake de volumes van de verschillende gebouwen, een tekortkoming die reeds aanwezig was in het collegebesluit en waarop de Raad van State nadrukkelijk had gewezen in zijn arrest.

Dat hetzelfde ook geldt voor de overweging van het bestreden besluit stellende dat het voorzien van de laad- en loskade langs de voorzijde van het gebouw de hinder voor de omwonenden zal beperken en de verkeersveiligheid zal vergroten waarvan de Raad van State oordeelde dat zulks eerder van aard lijkt te zijn de hinder te vergroten en dat in elk geval andermaal in deze beoordeling niet de kenmerken van de in de onmiddellijke nabijheid aanwezige residentiële bebouwing wordt betrokken.

Evenwel is het niet alleen de Raad van State die reeds eerder besloot tot onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving maar werd eerder tot **hetzelfde besluit** gekomen **wat betreft een voor de betrokken inrichting ingediende milieuvergunningsaanvraag** (...).

Op 28 juni 1994 heeft het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen een milieuvergunning klasse II verleend voor een periode van 20 jaar voor de exploitatie van een sorteerinrichting voor eieren omvattende:

(...)

Deze oorspronkelijke vergunning voorzag in de volgende bijzondere voorwaarde:

"Het laden en lossen van de vrachtwagens dient te gebeuren in de laadplaats zoals ze is voorzien achteraan in het gebouw, op het goedgekeurde bouwplan dd. 15/05/1975."

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 18 april 1995 bovengenoemde bijzondere voorwaarde gewijzigd, in de zin dat laden zowel vooraan als achteraan kan gebeuren en het lossen achteraan, steeds conform het bouwplan dd. 15 mei 1975:

"1. Het lossen dient steeds te gebeuren in de daartoe voorziene laadplaats achteraan in het gebouw, zoals dit voorzien is op het goedgekeurde bouwplan dd. 15 mei 1975.

2. Het laden kan zowel vooraan als achteraan gebeuren. Indien het laden achteraan gebeurt, moet dit plaats vinden in de daartoe voorziene laadplaats, achterin het gebouw, zoals dit voorzien is op het goedgekeurde bouwplan van 15 mei 1975.

Indien het laden vooraan gebeurt, moet dit gebeuren in de afgesloten laadruimte zoals voorzien was op het goedgekeurde bouwplan van 15 mei 1975 (eigen onderstreping)."

Tegen deze wijziging van de bijzondere voorwaarde heeft de exploitant beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant. Exploitant beweerde in zijn beroepschrift dat dit laden vooraan in de afgesloten

laadruimte niet meer mogelijk is, daar deze ruimte, afgesloten langs de straatzijde, volledig verhoogd is tot op ongeveer 1 meter en dienst doet als stapelplaats voor de afgewerkte producten die dan via een ophaalpoort op de vrachtwagen geladen worden. Dit zou tot gevolg hebben dat de vrachtwagens voor het laden langs de buitenkant, tegen de laadkade staan.

De bestendige deputatie heeft de aanspraken van het beroepschrift van exploitant als volgt geëvalueerd:

*"Sedert het verlenen van het goedgekeurd bouwplan (15/05/1975) heeft de exploitant verschillende verbouwingswerken gedaan (of gestart), echter zonder de vereiste bouwvergunning.*

*Een milieuvergunning werd pas in 1994 aangevraagd, ongeveer 30 jaar na het opstarten van het bedrijf. De exploitant beweert zelf dat hij gedurende die lange periode dezelfde handelsactiviteiten heeft uitgeoefend.*

*De investeringen die de exploitant heeft uitgevoerd waren niet van die aard om te voldoen aan de milieuvergunningsvoorwaarden, maar waren eerder noodzakelijk om te voldoen aan de arbeidsreglementering. Deze aanpassingen hebben er wel toe geleid dat de laad- en losactiviteiten, vooraan in het gebouw, naar buiten gebracht zijn en de geluidshinder t. o. v. de naaste gekeur is toegenomen." (eigen onderlijning)*

Bij besluit van 24 augustus 1995 heeft de bestendige deputatie dan ook het beroep afgewezen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 18 april 1995 bevestigd.

Bij besluit van 23 september 1996 werd door het college van burgemeester en schepenen aan aanvragers een vergunning verleend voor de verandering van de sorteerinrichting voor eieren door uitbreiding met:  
(...)

*De gevraagde wijziging van voornoemde milieuvergunningsvoorwaarden werd daarentegen niet toegestaan. Het college was immers van mening dat door de wijziging van de milieuvergunningsvoorwaarden de geluidshinder het niveau van het aanvaardbare zou overschrijden.*

*De exploitant heeft zich echter geenszins aan deze cruciale vergunningsvoorwaarde gehouden, nu blijkt dat zij zonder vergunning "twee laad- en loskades achteraan het bedrijfsgebouw hebben opgericht door het uitgraven van een tuinstrook en verhard van een koer". Dit blijkt ook uit de vaststelling door de bestendige deputatie dat de zonder vergunning uitgevoerde "aanpassingen er wel toe geleid hebben dat de laad- en losactiviteiten, vooraan in het gebouw, naar buiten gebracht zijn en de geluidshinder t.o.v. de naaste gekeur is toegenomen."*

*Er dient derhalve te worden vastgesteld dat in het kader van voorgaande milieuvergunningsprocedures reeds expliciet gewezen werd op het feit dat het voorzien van de laad- en loskade aan de voorzijde van het gebouw geluidsoverlast voor de omwonenden tot gevolg heeft. Een aanpassing van de voorwaarden verbonden aan een milieuvergunning klasse II van 28 juni 1994 werd om die reden verworpen.*

*Uit de motiveringsplicht vloeit voort dat een vergunningsbeslissing geen tegenstrijdigheden mag bevatten. Dit impliceert onder meer dat er geen tegenstrijdigheid mag bestaan met motieven die terug te vinden zijn in andere, vroegere beslissingen (zie bv. R.v.St., De Pauw, nr. 134.298, 13 augustus 2004).*

*De huidige aanvraag voorziet in een positionering van laad- en losactiviteiten die geluidshinder veroorzaakt die in het licht van voornoemde vergunningsprocedures enkel kan omschreven worden als geluidshinder die het niveau van het aanvaardbare overschrijdt.*

*De aanvraag is derhalve onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

### **Tweede onderdeel**

*Op grond van artikel 4.3.1. VCRO dient een vergunning niet alleen te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften maar tevens wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (...)*

*Op grond van artikel 4.3.1. § 2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;  
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.  
(...)"*

*In het bestreden besluit wordt enkel de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving getoetst in de zin van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen hoewel een stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.3.1 VCRO ingeval van overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift nog steeds moet worden geweigerd ingeval van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Dat artikel 4.3.1 VCRO voortaan ook specifiek de criteria vermeldt waaraan in het kader van deze toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst. Dat in het bestreden besluit deze criteria en ook de toetsing aan deze criteria geenszins worden vermeld. Alleen al om die reden schendt het bestreden besluit voornoemde bepaling in samenhang genomen met de motiveringsvereiste. Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moet elke bestuurshandeling met individuele draagwijdte immers zowel de motieven in feite als in rechte vermelden die het besluit kunnen schragen.*

*De aanvraag voldoet daarnaast ook geenszins aan de criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1. § 2 VCRO. Op visueel-vormelijk vlak, op vlak van mobiliteit en op vlak van hinder die wordt teweeggebracht is de aanvraag niet inpasbaar in de omgeving.*

*De omgeving bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen van het type villa. De aanvraag past functioneel niet in de onmiddellijke omgeving. Het aangevraagde past evenmin qua omvang in de onmiddellijke omgeving, en is daarom ook visueel hinderlijk.*

*Het aangevraagde is buitendien, zoals aangetoond, ook op vlak van geluid hinderlijk. Het aan- en afrijden van vrachtwagens is hinderlijk, zoals het laden en lossen. De poorten blijven open aangezien de vrachtwagens niet volledig achterwaarts binnen kunnen. Dit geeft een extra storend geluid. Bij het achterwaarts rijden van de (grote) vrachtwagens is er een storend waarschuingslawaai. De geparkeerde vrachtwagens laten meestal de motoren draaien. Verder worden ook activiteiten gedaan op zon- en feestdagen, 's morgens vroeg en 's avonds laat en is het nachtlawaai van de koelinstallaties op de vrachtwagens hinderlijk.*

*Voorts manoeuvreren de vrachtwagens op straat wat een verkeershinder vormt voor voorbijrijdende en geparkeerde voertuigen en fietsers waardoor de veiligheid ernstig in gevaar komt. De vrachtwagens rijden meermaals over de fietspaden en opritten van de woningen teneinde in en uit de laad- en losplaats te manoeuvreren. Eveneens wordt de weg gebruikt als parking voor vrachtwagens in afwachting van het laden en lossen. Ook op vlak van mobiliteit is de aanvraag niet inpasbaar in de omgeving.*

**Zodat** het bestreden besluit artikel 4.3.1. VCRO, artikel 5.1.0. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, het KB van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen telkens in samenhang genomen met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt ter weerlegging van het middel als volgt:

“ ...

**1.** Volgens artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit 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. De hoofdfunctie in een woongebied is dus ‘wonen’, maar nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover zij de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen. De vraag of een bepaald bedrijf kan worden ingeplant – in casu uitgebreid - in een woongebied valt bijgevolg samen met de vraag of dit bedrijf verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van dit gebied.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, wordt de onmiddellijke omgeving, en meer in het bijzonder de aanpalende woning van de verzoekende partijen, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken. De bestreden beslissing beoordeelt onder meer de volgende aspecten van de onmiddellijke omgeving:

- De dakvorm, de zijdelingse stroken, de voorgevelbreedte en de kroonlijsthoogte (architectuur en gabariet) worden in detail besproken (cf. randnummer 6 van de bestreden beslissing).
- Het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat (cf. randnummer 6).
- De buffering (cf. randnummer 7).
- De lawaaihinder (laden en lossen in een overdekte ruimte) (cf. randnummer 8).
- De mobiliteit (cf. randnummer 9).

• ...

*De motivering in de bestreden beslissing toont afdoende aan waarom de uitbreiding van het bestaande bedrijf verenigbaar is met het bestemmingsgebied wonen.*

*Het loutere feit dat de bestreden beslissing eveneens verwijst naar andere bedrijvigheid en handel in de omgeving van het kwestieuze bedrijf, doet geen afbreuk aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Daarnaast betwisten de verzoekende partijen de vaststellingen van de bestreden beslissing niet.*

*De bezorgdheid voor de toename van het verkeer en voor de verkeersveiligheid loopt als een rode draad door het verzoekschrift van de verzoekende partijen.*

*De verzoekende partijen verliezen uit het oog dat de uitbreiding niet tot gevolg heeft dat de bedrijvigheid en de activiteit van het bedrijf sterk toeneemt. Het betreft hoofdzakelijk een modernisering (cf. Vlarem II-regels). De bestreden beslissing overweegt daarnaast op correcte wijze dat de aparte laad- en loskade tot gevolg heeft dat er vanaf de straatkant onmiddellijk in de laadruimte kan worden gereden en de voertuigbewegingen op het achtergelegen terrein op die manier tot een minimum worden beperkt.*

*De bewering van “verkeersonveiligheid” kan bovendien niet worden aangenomen aangezien er niet kan worden van uitgegaan dat de betrokken autobestuurders zich niet aan de voorschriften van het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer zullen houden.*

*R.v.St. nr. 42.718, 29 april 1993, Van Butsele en Kimpe.*

*Het bestreden besluit overweegt wat betreft de buffering aan de rechterzijde:*

*Langs de rechtse zijde blijft een afstand van 5.00m behouden. Tevens is er een 3m hoge haag aanwezig die zorgt voor een buffering tussen het bedrijf en de vrijstaande woning rechts. Er is geen visueel contact meer. Op deze manier is de uitbreiding zoals voorgesteld stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk aanvaardbaar.*

*Deze overweging is correct. Op de plannen kan worden vastgesteld dat een zijdelingse afstand van 5m in acht wordt genomen (zie stuk 1.g). Daarnaast kan worden vastgesteld dat er een haag aanwezig is aan de rechterzijde met een hoogte van ongeveer 3m (zie fotoreportage stuk 1.f, foto's 3 en 4). In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, overweegt de beslissing niet dat deze haag wordt voorzien, maar wordt duidelijk gesteld dat de haag 'aanwezig' is.*

*Op de fotoreportage kan worden vastgesteld dat de voorgevel van het gebouw aan de straatkant hoegenaamd geen industrieel karakter heeft (zie fotoreportage stuk 1.f). Zoals de bestreden beslissing correct overweegt, sluit het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat aan bij de aanpalende woningen en bij de rest van de gebouwen in de straat (randnummer 6 van de bestreden beslissing).*

*De verzoekende partijen verwijzen naar een aantal milieuvergunningen en beweren dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is met deze vergunningen. De verwerende partij stelt vast dat de verwijzing niet dienend is aangezien in de milieuvergunningen niet wordt bepaald dat de aanvrager de kwestieuze bouwwerken niet zou mogen oprichten. Er is*

enkel sprake van geluidshinder door het mogelijks naar buiten brengen van de laad- en losactiviteiten. De bestreden beslissing bepaalt echter duidelijk dat de laad- en losactiviteiten in de gebouwen zullen plaatsvinden en er met de stedenbouwkundige vergunning een directe toegang vanaf de straatkant tot het overdekte gedeelte wordt gecreëerd:

8. De uitbreiding in oppervlakte is ingegeven, zoals hierboven aangehaald, omwille van milieutechnische redenen. De bedrijvigheid en de activiteit op zich zijn door deze uitbreiding niet sterk toegenomen. Het betreft een bijkomende laadkade en het moderniseren van het bedrijf door o.a. een inkomstruimte, een bureel, een archief en een refter. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen bijkomende last naar de omwonenden toe is ontstaan. Integendeel gebeurt het laden en lossen overdekt, binnen, waardoor er minder lawaaihinder is voor de buurt.

9. Wat het aspect van verkeersveiligheid betreft zal het manoeuvreren tot een minimum beperkt worden juist door een aparte laad- en loskade. Vooraan kan er onmiddellijk in de laadruimte gereden worden en er zullen minder bewegingen naar het achtergelegen gedeelte moeten gebeuren. De mogelijke hinder op de openbare weg wordt door de uitbreiding beperkt, juist doordat een herschikking van het bedrijf werd doorgevoerd. De verkeersveiligheid is voldoende gegarandeerd.  
(eigen onderlijning)

Er is bijgevolg geen sprake van enige tegenstrijdigheid. De argumentatie van de verzoekende partijen dat de lawaaihinder sterk zal toenemen, berust op feitelijke onjuistheden en moet worden verworpen.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

2. Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal aandachtspunten en criteria, 'voor zover noodzakelijk of relevant'.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, moeten de genoemde aandachtspunten of criteria slechts worden besproken in zoverre deze relevant of noodzakelijk zijn. De appreciatie hiervan komt in eerste instantie toe aan de vergunningverlenende overheid. De verzoekende partijen tonen niet aan de beoordeling in de bestreden beslissing op dit punt kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

Daarnaast geven de verzoekende partijen hun visie op de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Een aantal opmerkingen van de verzoekende partijen (cf. storend geluid bij achteruitrijden, draaien van motoren, activiteiten op bepaalde uren en dagen, nachtlawaai van de koelinstallatie,...) zijn stedenbouwkundig niet relevant. Hoogstens kunnen zij worden betrokken bij de beoordeling in het kader van een milieuvergunning.

In het eerste onderdeel van het tweede middel wordt uiteengezet dat de bestreden beslissing op uitvoerige wijze uiteenzet waarom de uitbreidingswerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. De beoordeling van de goede

*ruimtelijke ordening is hoofdzakelijk gebaseerd op de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of onafdoende zou zijn gemotiveerd.*

*Gelet op het voorgaande, kunnen de motiveringsgebreken waarvan sprake in het arrest van de Raad van State van 16.03.2009 geenszins worden getransponeerd op de bestreden beslissing.*

*...*

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt op het middel:

*“ ...*

### 2.2.2.

*Conform artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen handel en nijverheid worden ingeplant in een woongebied voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.*

*De vraag of een bepaald bedrijf kan worden ingeplant – en in casu uitgebreid – in een woongebied valt bijgevolg samen met de vraag of het bedrijf verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van dit gebied.*

*Verzoekende partijen stellen ten onrechte dat onmiddellijke omgeving, en meer bepaald de aanpalende woning van verzoekende partijen niet werd betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het volstaat de motivering van de bestreden beslissing te lezen. Volgende aspecten van de onmiddellijke omgeving worden duidelijk beoordeeld: de dakvorm, de zijdelingse stroken, de voorgevelbreedte en de kroonlijsthoogte (randnummer 6 van het bestreden besluit), het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat (randnummer 6), de buffering (randnummer 7), de lawaaihinder (randnummer 8) en de mobiliteit (randnummer 9).*

*De bestreden beslissing houdt derhalve een afdoende motivering in waarom de aanvraag verenigbaar is met het bestemmingsgebied wonen.*

*Het feit dat de bestreden beslissing evenzeer verwijst naar andere bedrijvigheid en handel in de omgeving van het bedrijf, doet vanzelfsprekend geen afbreuk aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

*Verzoekende partijen betwisten overigens de vaststellingen van de bestreden beslissing in het geheel niet.*

*Tussenkomende partij merkt op dat de vernieuwing en verbouwing van de bedrijfsgebouwen niet tot gevolg heeft dat de bedrijvigheid en de activiteit van het bedrijf sterk toeneemt. Het betreft hoofdzakelijk een modernisering (cf. Vlare II-regels, HACCP-reglementering (...)). De bestreden beslissing motiveert op correcte wijze dat de aparte laad- en loskade tot gevolg heeft dat er vanaf de straatkant onmiddellijk in de laadruimte kan worden gereden en de voertuigbewegingen op het achtergelegen terrein op die manier tot een minimum beperkt worden.*

*De beweringen van verzoekende partijen inzake “verkeersonveiligheid” kunnen geenszins worden aangenomen aangezien er niet kan worden van uitgegaan dat de betrokken voertuigbestuurders zich niet aan de voorschriften van het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer zullen houden.*

*Het bestreden besluit overweegt correct het volgende met betrekking tot de buffering aan de rechterzijde:*

*“Langs de rechterzijde blijft een afstand van 5.00m behouden. Tevens is er een 3m hoge haag aanwezig die zorgt voor een buffering tussen het bedrijf en de vrijstaande woning rechts. Er is geen visueel contact meer. Op deze manier is de uitbreiding zoals voorgesteld stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk aanvaardbaar.”*

*In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen beweren, overweegt de bestreden beslissing niet dat deze haag wordt voorzien, maar wordt duidelijk gesteld dat de haag “aanwezig” is.*

*Op de fotorapportage kan worden vastgesteld dat de voorgevel van het gebouw aan de straatkant geen industrieel karakter heeft (...). Het bedrijfsgebouw heeft langs de straatzijde het uitzicht en profiel van een hedendaagse woning met kroonlijsthoogte van 5.50 m aan de linkerzijde en kroonlijsthoogte van 4.60 m aan de rechterzijde met zadeldak over 12 m diepte en nokhoogte van 8.88 m aan de linkerzijde en 8.35 m aan de rechterzijde. De achterliggende loods heeft een plat dak op 4.20 m hoogte en een deel van de laadkade heeft een plat dak van 4.80 m hoogte. Qua materiaalgebruik onderscheidt het bedrijfsgebouw zich niet van de aanpalende constructies, zadeldak met pannen, gevels in parementsteen, buitenschrijnwerk in aluminium, dorpels in blauwe steen en zinken goten en afvoeren, enkel het plat dak van de loods en een deel van de loskade is voorzien van geïsoleerde en geprofileerde metaalplaten met waterdichting.*

*Het karakter en de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw aan de straat sluiten derhalve aan bij de aanpalende woningen en bij de rest van de gebouwen in de straat (randnummer 6 van het bestreden besluit).*

*Ten onrechte stellen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing strijdig is met de milieuvergunningen van het bedrijf van tussenkomende partij (...).*

*Voor wat de auditieve hinder betreft, wordt de geluidsoverlast voor de omwonenden tot het uiterste minimum beperkt. Terecht wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld (...):*

*“De uitbreiding in oppervlakte is ingegeven, zoals hierboven aangehaald, omwille van milieutechnische redenen. De bedrijvigheid en de activiteit op zich zijn door deze uitbreiding niet sterk toegenomen. Het betreft een bijkomende laadkade en het moderniseren van het bedrijf door o.a. een inkomstruimte, een bureel, een archief en een refter. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen bijkomende last naar de omwonenden toe is ontstaan. Integendeel gebeurt het laden en lossen overdekt, binnen, waardoor er minder lawaaihinder is voor de buurt.”*

*De argumentatie van verzoekende partijen dat de lawaaihinder zal toenemen is feitelijk onjuist en moet derhalve worden verworpen.*



### 2.2.3.

*Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal aandachtspunten en criteria, “voor zover noodzakelijk of relevant”.*

*Zoals verwerende partij terecht opmerkt in haar antwoordnota, moeten de genoemde aandachtspunten en criteria slechts worden besproken in zoverre deze relevant of noodzakelijk zijn. De appreciatie hiervan komt in eerste instantie toe aan de vergunningverlenende overheid, die deze bevoegdheid geval per geval moet uitoefenen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing op dit punt kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen hun eigen visie op de ruimtelijke ordening van het gebied weergeven, waarbij zij allerlei opmerkingen formuleren die geenszins stedenbouwkundig relevant zijn, doch eerder thuishoren in het kader van de beoordeling van een milieuvergunningsaanvraag.*

*De bestreden beslissing zet op uitvoerige wijze uiteen waarom de werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling is hoofdzakelijk gebaseerd op de onmiddellijke omgeving en is geenszins kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd. De verwerende partij heeft met alle vereiste zorgvuldigheid en in alle redelijkheid geoordeeld dat de voorgestelde werken zich perfect integreren in de onmiddellijke omgeving. Het gaat hier bovendien enkel om een aanpassing en uitbreiding van een bestaand bedrijf aan de vereisten van de toegenomen milieureglementering (cf. Vlarem II), de strengere eisen op het vlak van voedselveiligheid (cf. HACCP) én de economische situatie. Het bedrijf is bovendien van een dergelijke – nog steeds beperkte – omvang en capaciteit dat het niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd en derhalve blijft thuishoren in een woongebied.  
...*

#### 4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen als volgt op het verweer van de verwerende partij:

*“ ...*

*De verwerende partij stelt ten onrechte dat de argumentatie van de verzoekende partijen, namelijk dat de lawaaihinder sterk zal toenemen, op feitelijke onjuistheden berust. De laadruimte waarvan sprake is te klein opdat lange vrachtwagens volledig binnen kunnen. Hierdoor kan er niet geladen of gelost worden met de poort dicht.*

*Bovendien wordt door de uitbreiding de niet-bebouwde terreinoppervlakte bijzonder klein, de vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden naar de nieuwe loskaai waarbij het automatisch waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens uiteraard sterk hindert. De voorliggende weg (inclusief voet- en fietspad) wordt daarbij als manoeuvreerruimte gebruikt.*

*Het bestreden besluit stelde dat het voorzien van de laad- en loskade langs de voorzijde van het gebouw de hinder voor de omwonenden zal beperken en de verkeersveiligheid zal vergroten, hieromtrent oordeelde de Raad van State dat zulks eerder van aard lijkt te zijn de hinder te vergroten en dat in elk geval andermaal in deze beoordeling niet de kenmerken van de in de onmiddellijke nabijheid aanwezige residentiële bebouwing wordt*

betrokken. Daarnaast is er ook nog de lawaaihinder door het geluid van draaiende dieselmotoren en koelinstallaties.

Hieruit dient besloten te worden dat het evenwicht tussen de naburige erven zal verbroken blijven en dat de hinder, de normale hinder ver te buiten gaat.

Ook stellen de verzoekende partijen vast dat in zowel het bestreden besluit als in de antwoordnota van de verwerende partij, ter beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet alleen opnieuw wordt verwezen naar dezelfde verder afgelegen bedrijfsexploitaties doch tevens naar de vlakbij gelegen percelen aan de linker- en rechterzijde van het betrokken perceel waarvan de Raad van State eerder oordeelde dat de beoordeling van de impact van de vergunde inrichting op deze vlakbij gelegen percelen niet volstaat als beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in zijn geheel. Het volstaat niet van enkel te verwijzen naar verder afgelegen exploitaties en de impact op de onmiddellijk aangrenzende percelen.

In de tweede (gewijzigde) nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant dd. 6 oktober 2010 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (...) wordt overigens letterlijk gesteld dat de ruimtelijke overweging van de destijds door het college van burgemeester en schepenen op 25 november 2002 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning wordt overgenomen. Hieruit blijkt inderdaad dat ook het daarop volgende deputationbesluit deze ruimtelijke overweging overneemt en zulks op een wijze die zonder meer strijdig is met het bestemmingsvoorschrift en zoals eerder werd vastgesteld door de Raad van State.

Ook willen de verzoekende partijen er nog opwijzen dat de tegenpartij in alle talen zwijgt over onze cruciale argumentatie inzake het bouwvolume. Het bouwvolume van de thans vergunde inrichting staat immers buiten alle proportie met het bouwvolume van de omliggende bebouwing en dat het bestreden besluit daar dan ook niet naar verwijst in zijn beoordeling en enkel de voorgevelbreedte en kroonlijsthoogte van de onmiddellijk aanpalende woningen langs de linker- en rechterzijde bespreekt wat niets zegt over de totale wanverhouding die ontstaat inzake de volumes van de verschillende gebouwen, een tekortkoming die reeds aanwezig was in het collegebesluit en waarop de Raad van State nadrukkelijk had gewezen in zijn arrest.

In het deputationbesluit wordt meer specifiek inzake de bufferzone nog gesteld dat er een afstand van 5 meter behouden wordt aan de rechtse zijde. Men vergeet dat het hier om een weg gaat die men nodig heeft om naar de achterzijde te rijden. Deze weg is een belangrijk deel van het bedrijfsterrein en kan niet als bufferzone in beschouwing genomen worden. Voorts vermeldt de deputatie dat er een 3 meter hoge haag aanwezig is die zorgt voor de buffering en is er geen visueel contact. De deputatie heeft blijkbaar niet de moeite gedaan om vast te stellen dat deze haag niet op de eigendom staat van de aanvrager (maar op eigendom van verzoekers) en dat het gaat om oude cypressen die ondertussen gaten vertonen waardoor het gebouw wel visueel is. Indien deze zogenaamde buffer (haag) geplaatst wordt op de eigendom van de aanvrager, dan kunnen de vrachtwagens gewoon weg niet meer door.

De tegenpartij argumenteert dat wat betreft de criteria in artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO deze slechts dienen te besproken worden in zoverre deze relevant of noodzakelijk zijn voor de voorliggende aanvraag. De tegenpartij stelt zelf dat de appreciatie hiervan in eerste instantie toekomt aan de vergunningverlenende overheid. Het is dan ook duidelijk dat de beginselen van behoorlijk bestuur en de motiveringsplicht werden geschonden, indien de vergunningverlenende overheid niet motiveerde waarom deze criteria niet noodzakelijk of irrelevant zou zijn.

...”

Op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij repliceren de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

*De tussenkomenende partij stelt ten onrechte dat de argumentatie van de verzoekende partijen, namelijk dat de lawaaihinder sterk zal toenemen, feitelijk onjuist is. De laadruimte waarvan sprake is te klein opdat lange vrachtwagens volledig binnen kunnen. Hierdoor kan er niet geladen of gelost worden met de poort dicht.*

*Bovendien wordt door de uitbreiding de niet-bebouwde terreinoppervlakte bijzonder klein, de vrachtwagens dienen achterwaarts in te rijden naar de nieuwe loskaai waarbij het automatisch waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens uiteraard sterk hindert. De voorliggende weg (inclusief voet- en fietspad) wordt daarbij als manoeuvreerruimte gebruikt.*

*Zelfs indien men zich aan de wegcode houdt zal er dus weldegelijk een verkeersonveilige situatie ontstaan. Het zich al dan niet houden aan de wegcode is in dat opzicht dus niet relevant.*

*Wanneer het bestreden besluit stelt dat het voorzien van de laad- en loskade langs de voorzijde van het gebouw de hinder voor de omwonenden zal beperken en de verkeersveiligheid zal vergroten, is dit eerder van aard de hinder te vergroten, wat een element is dat duidt op de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving in de zin van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972. De door het bestreden besluit doorgevoerde afweging is dan ook kennelijk onredelijk, minstens gebeurde deze onzorgvuldig, door de impact van het vooraanbrengen van deze laad- en loskade niet na te gaan op de onmiddellijke omgeving die dus niet kan worden beperkt tot het links en rechts gelegen perceel.*

*Artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 bepaalt dat bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De tussenkomenende partijen stellen dienaangaande dat het feit dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar andere bedrijvigheid en handel in de omgeving van het bedrijf geen afbreuk doet aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De tussenkomenende partij levert echter geen enkele repliek op het argument van verzoekers dat de toetsing van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt beperkt tot het links en rechts gelegen perceel en dat andere woningen, die gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving, bijvoorbeeld deze gelegen aan de overkant van de exploitatie, niet in de beoordeling worden betrokken. Bovendien zijn de betrokken bedrijfsexploitaties gelegen op een ruimere afstand zoals ook de Raad van State dat vaststelde in zijn arrest.*

*In de tweede (gewijzigde) nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant dd. 6 oktober 2010 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (...) wordt overigens letterlijk gesteld dat de ruimtelijke overweging van de destijds door het college van burgemeester en schepenen op 25 november 2002 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning wordt overgenomen. Hieruit blijkt dat inderdaad ook het daarop volgende deputatiebesluit deze ruimtelijke overweging, waarbij niet naar behoren de verenigbaarheid met de*

*onmiddellijke omgeving wordt nagegaan, overneemt wat strijdig is met het bestemmingsvoorschrift zoals van toepassing in de woongebieden.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt staat het bouwvolume van de thans vergunde inrichting buiten alle proportie met het bouwvolume van de omliggende bebouwing en wordt in het bestreden besluit in zijn beoordeling enkel en alleen verwezen naar de voorgevelbreedte en kroonlijsthoogte van de onmiddellijk aanpalende woningen langs de linker- en rechterzijde wat niets zegt over de totale wanverhouding die ontstaat inzake de volumes van de verschillende gebouwen.*

*Inzake de buffering die zou zijn voorzien verwijst de tussenkomende partij naar de manifest foutieve overweging van het bestreden besluit stellende dat er een afstand van 5 meter behouden wordt aan de rechtse zijde. Het gaat hier om de zijweg die gebruikt wordt om naar de laad- en loskade achteraan te rijden zodat deze weg dus geenszins dienst kan doen als bufferzone. Deze weg is dus een belangrijk deel van het bedrijfsterrein en kan niet als bufferzone in beschouwing worden genomen. De tussenkomende partij zwijgt hierover in alle talen en stelt enkel dat de haag al aanwezig is en dat er een buffering is van 5 meter zonder dat zij vermeldt dat deze zogenaamde bufferzone gebruikt wordt als toegangsweg voor de achteraan gelegen laad- en loskade. De haag, die overigens eigendom is van verzoekende partijen en dus door hen werd aangebracht, is inderdaad reeds lang aanwezig maar zoals hoger aangehaald is dat niet het probleem. In geen enkel procedurestuk hebben verzoekende partijen ooit beweerd dat deze haag niet aanwezig zou zijn, wel hebben verzoekende partijen zowel in hun beroep als in hun wederantwoordnota, erop gewezen dat de buffering waarvan sprake in het bestreden besluit in de feiten niet bestaat en zelfs deel uitmaakt van de bedrijfsexploitatie (zie ter zake ook het arrest van het Hof van Beroep van 15 mei 2013 dat verzoekers overlegden aan de Raad en waarin het gebruik van deze zijweg aan banden werd gelegd).*

*Andermaal schendt het bestreden besluit het bestemmingsvoorschrift doordat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet naar behoren is nagegaan, minstens de overwegingen dienaangaande zijn gestoeld op een onzorgvuldige en onbehoorlijke feitenvinding en belangenafweging.*

*De tussenkomende partij argumenteert dat wat betreft de criteria in artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO deze slechts dienen besproken te worden in zoverre deze relevant of noodzakelijk zijn voor de voorliggende aanvraag. De tussenkomende partij stelt dat de appreciatie hiervan in eerste instantie toekomt aan de vergunningverlenende overheid. Verzoekende partijen verwijzen naar hun verzoekschrift en ook naar hetgeen zij hoger al stelden op grond waarvan blijkt dat de toetsing aan de criteria waarvan sprake, zo minstens wat betreft de functionele inpasbaarheid, niet naar behoren werd doorgevoerd. Het is ook duidelijk dat de beginselen van behoorlijk bestuur en de motiveringsplicht werden geschonden, indien de vergunningverlenende overheid niet motiveerde waarom sommige criteria niet noodzakelijk of irrelevant zou zijn.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied gelegen.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

“ ...

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

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

...”

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in 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 van woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor die 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.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan 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.

## 2.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

“ ...

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...*

Het vergunningverlenende bestuursorgaan beschikt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

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 zijden van de [REDACTED]. 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 nieuwe gebouw zo is opgevat, dat de *‘architectuur en het gabariet voldoende inpassen binnen het aanwezige straatbeeld’*, dat *‘(d)e 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.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat de aanpalende woningen een vergelijkbare voorgevelbreedte en een vergelijkbare kroonlijsthoogte met twee bouwlagen hebben, zijn evenmin afdoende om tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te kunnen besluiten, alleen al omdat ze enkel de aanpalende woningen betreffen en de andere in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen buiten beschouwing laten. De verwerende partij gaat ook niet in, zoals de verzoekende partijen opmerken, op de verhouding tussen de volumes van de aanpalende bebouwingen.

De verschillende bedrijven waar de verwerende partij in de bestreden beslissing naar 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 [REDACTED] zijn residentieel karakter verliest.

4.

De verzoekende partijen voeren aan dat door de vergunde uitbreiding hun wooncomfort wordt aangetast. Zij argumenteren dat concreet door te wijzen op de geluidshinder die wordt veroorzaakt, met name het aan- en afrijden en manoeuvreren van vrachtwagens, het laden en

lossen vooraan, het geluid van draaiende dieselmotoren en koelinstallaties van de vrachtwagens, de poorten van de loods die geopend blijven omdat de vrachtwagens niet volledig achterwaarts kunnen binnen rijden, het waarschuwingsgeluid van achteruitrijdende vrachtwagens. Dat de laad- en loskade aan de voorzijde van het perceel wordt voorzien, heeft volgens de verzoekende partijen ook een impact op de mobiliteit en de verkeersveiligheid. Zij stellen dat die herschikking van het bedrijf als gevolg heeft dat de vrachtwagens meer op de openbare weg moeten manoeuvreren, wat verkeershinder veroorzaakt.

De verzoekende partijen hebben die argumenten betreffende de geluidshinder en de impact op de verkeersveiligheid al in hun bezwaarschrift van 23 februari 2010 aangevoerd. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan ook, impliciet of expliciet, blijken waarom de verwerende partij die bezwaren niet bijtreedt.

Wat de geluidshinder betreft, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel dat *‘het laden en lossen overdekt, binnen, (gebeurt) waardoor er minder lawaaihinder is voor de buurt’*. Als beoordeling van de door de verzoekende partijen concreet aangevoerde bezwaren betreffende geluidshinder is dat niet afdoende. In haar antwoordnota doet de verwerende partij meerdere van die bezwaren (storend geluid bij achteruitrijden, draaien van motoren, nachtlawaai van de koelinstallatie...), zonder die hinder te betwisten, dan weer af als ‘stedenbouwkundig niet relevant’. Anders dan de verwerende partij dat ziet, is de geluidshinder voor omwonenden in woongebied stedenbouwkundig wel relevant. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt met zoveel woorden dat ook de hinderaspecten, voor zover noodzakelijk of relevant, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten worden betrokken. De impact van geluidshinder op het wooncomfort in woongebied kan in redelijkheid niet als ‘stedenbouwkundig niet relevant’ worden afgedaan. In welke, op het tijdstip van de bestreden beslissing bestaande milieuvergunning de beoordeling van die hinder haar beslag zou hebben gekregen, vermeldt de verwerende partij overigens ook niet.

Op het bezwaar betreffende de gevolgen voor de verkeersveiligheid antwoordt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *‘het manoeuvreren tot een minimum beperkt (zal) worden juist door een aparte laad- en loskade’* zodat er aan de voorzijde van het perceel *‘onmiddellijk in de laadruimte gereden worden (kan) en er (...) minder bewegingen naar het achtergelegen gedeelte moeten gebeuren’*. Door die herschikking van het bedrijf wordt volgens de verwerende partij de hinder op de openbare weg beperkt. Waarom minder rijbewegingen naar het achtergelegen gedeelte van het perceel tot minder hinder op de openbare weg leiden, wordt in de bestreden beslissing evenwel niet duidelijk. Dat de aanvraag strekt tot een modernisering van de bedrijfsgebouwen om te voldoen aan strengere regelgeving op het vlak van voedselveiligheid en niet tot gevolg heeft dat de bedrijvigheid sterk toeneemt, zoals de verwerende en de tussenkomende partij aanvoeren, doet niet anders besluiten.

5.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering niet afdoende verantwoordt waarom de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke omgeving is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten van het beroep ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, gaat de Raad niet in. Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een bestaande woning, het uitbreiden van bestaande loodsen en de bouw van burelen en een conciërgewoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Geert DE WOLF