

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0333
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0581/SA

Verzoekende partij	de bvba Romain VANDEVOORDE vertegenwoordigd door advocaat Marleen RYELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Gistelsesteenweg 472
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 24 november 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een bestaande toezichtswoning bij een bedrijfsgebouw op een perceel gelegen te 9900 Eeklo, Zeelaan 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 749g4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met een arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0270 de vordering tot schorsing onontvankelijk verklaard.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16

mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 21 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een toezichtswoning bij het bedrijfsgebouw” op een perceel gelegen te 9900 Eeklo, Zeelaan 11.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen in industriegebied. Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo’, goedgekeurd op 16 september 2009, dat echter aan de bestaande bestemming van het gewestplan voor het betrokken perceel niets wijzigt.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college overweegt onder meer het volgende:

“ ...

In een industriegebied kan een bedrijfswoning slechts overwogen worden indien deze noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking van het bedrijf én indien deze huisvesting functioneel verbonden is aan het bedrijfsgebouw.

Doorgaans is er wel een noodzaak aan bewaking en het verzekeren van de goede werking van een bedrijf. Deze noodzaak hoeft echter niet per definitie te resulteren in een huisvesting onder de vorm van een bedrijfswoning op de site en kan ook op andere manieren verzekerd worden. Te meer omdat het bedrijf in de onmiddellijke nabijheid gelegen is van een woongebied (overzijde van de straat), waar woonfuncties wel toegestaan zijn.

De begeleidende nota van de huidige aanvraag stelt dat een deel van de achtergelegen gebouwen in gebruik zouden zijn door de bvba Romain Vande voorde, bvba Elias Vandevoorde en M.V. T. Trans. Uit de melding van 27-11-2006 in het kader van de milieuwetgeving, blijkt dat het achterste deel van de gebouwen in gebruik is door het aannemingsbedrijf bvba Romain Vandevoorde en het afbraakbedrijf bvba Sanel Recycling. De rest van de gebouwen (meer dan de helft) worden volgens de gegevens vervat in de melding, verhuurd. Het is onduidelijk waar de activiteiten van M.V.T. Trans plaatsvinden.

In elk geval is de bedrijfswoning in het gebouw aan de straatzijde niet functioneel verbonden met de gebouwen van voormelde bedrijven.

De eerder ingediende regularisatieaanvraag voor de twee woonentiteiten werd ook in beroep bij de Deputatie d.d. 21-01-2010 geweigerd onder meer omdat er geen noodzaak bestaat voor een aannemingsbedrijf om over een toezichtswoning te beschikken.

De aanvrager werd op 09-09-2014 door de correctionele rechtbank veroordeeld tot het uitbreken van de woonentiteiten op het terrein. Beklaagden stelden tegen deze uitspraak een hoger beroep in. In de procedure van deze zaak stelde de Hoge Raad voor het

Handhavingsbeleid d.d. 28-05-2013 dat 'de industriële bedrijvigheid in kwestie niet van dergelijke schaalgrootte is dat een appartement als tweede bedrijfs- of toezichtswoning naar functionele inpasbaarheid toe ruimtelijk kan worden verantwoord. De voornoemde vergunning van 30-03-1973 voorzag in het supprimeren van de bedrijfswoning in het kwestieuze gebouw zelf en in het oprichten van een aparte villa'.

Bovendien werd in het verleden reeds meermaals door het stadsbestuur gesteld dat op de bedrijfssites langsheen de Zeelaan geen bijkomende bedrijfswoningen worden toegestaan. Ook bij de reconversie van het ten westen van de aanvraag gelegen voormalige bedrijf Van De Putte worden geen bijkomende bedrijfswoningen toegestaan. Bij de opsplitsing en aanleg van de private bedieningsweg werd aan de van dienst zijnde notaris (De Rop) steeds meegedeeld dat "er geen bijkomende bedrijfswoningen zouden toegestaan worden". In de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen aan het voedingsbedrijf Werita (gevestigd op het aanpalende en huidige nr. Zeelaan 21C - kadasternr. 779S) opgelegd dat "het gebouw in geen enkel geval dienstig kan gesteld worden voor permanente bewoning". Tenslotte werd ook aan het schrijnwerkersbedrijf gevestigd in een ander afgeplitst bedrijfsdeel nl. Zeelaan 21A (kadasternr. 779V) op 12-05-2006 een weigering van stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een reeds ingerichte bedrijfswoning in het bestaande gebouwdeel. De wederrechtelijke bedrijfswoning werd later verwijderd (opvolging PV nr. 2006/296 dd. 12/01/2006). Nog heel recent werd door het schepencollege de aanvraag van het schrijnwerkersbedrijf Criel, gelegen Zeelaan 21D, voor het bouwen van een exploitatiewoning bij het bedrijf om zelfde redenen geweigerd d.d. 27-08-2015.

Op basis van het gelijkheidsbeginsel, dienen alle aanvragen tot exploitatiewoning op de bedrijfssites in reconversie langsheen de Zeelaan, op dezelfde manier beoordeeld te worden. .

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 maart 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

2.3.2 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De te regulariseren bedrijfswoning maakt deel uit van de industriële site Zeelaan 11, en betreft de reconversie van het voormalige Meubelbedrijf Eikenlo.

Na faling van het meubelbedrijf Werd door de curator de vergunde toezichtswoning, Zeelaan 9, afgesplitst van het bedrijf.

De bedrijfsgebouwen werden middels de stedenbouwkundige vergunning van 2 oktober 2007 in een 8-tal units ingedeeld. Al deze units behoren tot het eigendom van de aanvrager en worden deels betrokken door het bedrijf van de aanvrager en zusterbedrijven en deels door buitenstaanders.

De te regulariseren toezichtswoning werd wederrechtelijk ingericht op de verdieping van het initieel vergunde burelencomplex van 21 mei 19767.

Uit de Vergunningshistoriek, zie punt 1.5, blijkt dat bij arrest van 9 april 1981 van het Hof van Beroep de omvorming van deze wederrechtelijk tot stand gekomen woning tot de vergunde toestand werd bevolen. De gevorderde werken werden tot op heden niet uitgevoerd.

Artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen stelt het volgende m.b.t. woongelegenheid in een kmo-zone: "voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten".

Uit de vergunningshistoriek blijkt verder dat het inrichten van een toezichtswoning eerder niet werd toegestaan.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het herbestemmen van een voormalige showroom naar een toezichtswoning en uitbreiding met carport en dakterras werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo geweigerd in zitting van 6 oktober 2009.

Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 21 januari 2010 verworpen. Tegen de beslissing van deputatie werd een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die het verzoek als onontvankelijk afwees.

In eerste instantie dient opgemerkt dat een toezichtswoning binnen het industrieterrein Zeelaan - Kunstdal vreemd is aan de bestaande inrichting. Binnen dit industrieterrein ligt de nadruk op de realisatie van de zone-eigen bestemming, een verweving met de woonfunctie is nagenoeg onbestaande.

Verder stelt zich de vraag of een aannemingsbedrijf nood heeft aan een conciërgewoning. Het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit afsluitbare loodsen zodat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie welke dient bewaakt te worden, vaak is een aangepaste omheining en / of toegangscontrole voldoende. Dergelijke voorzieningen ontbreken op de bouwplaats.

Tevens dient opgemerkt dat door de ligging in industriegebied de woonfunctie geïntegreerd dient te worden bij de bedrijfsfunctie als een eerder ondergeschikte functie. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan.

De woning wordt voorzien in het voormalige kantoorgebouw / showroom vooraan op het eigendom waardoor deze niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager dat zich in hoofdzaak situeert langs de achterzijde van de site en eenvoudig afsplitsbaar is, de dichtstbij gelegen loodsen worden verhuurd.

Verder dient opgemerkt dat binnen de site Eikenlo reeds een vergunde toezichtswoning bestaat. Deze bedrijfswoning werd wederrechtelijk afgesplitst van de bedrijfssite maar werd reeds meermaals, te koop gesteld.

Verder wordt de vraag gesteld in hoeverre de voorgestelde toezichtswoning kan fungeren als toezichtswoning bij alle 8 de bedrijven die voorzien zijn in de bedrijfsgebouwen van de voormalige meubelmakerij en in hoeverre het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden door het voorzien in één globale toezichtswoning ongeacht de stedenbouwkundige afweging of de oprichting van een toezichtswoning per afzonderlijk bedrijf wenselijk is.
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 7.2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“..."

De terreinen van verzoekster zijn gelegen in industriegebied.

Een toezichtswoning is derhalve niet vreemd aan de bestaande inrichting.

Temeer deze toezichtswoning als appartement reeds bestaat van voor de opsplitsing van de terreinen van de oude meubelfabriek in afzonderlijke sites en het appartement volledig geïntegreerd is in het bestaand bedrijfsgebouw.

Er verandert derhalve niets aan de zone-eigen bestemming en er is ook geen sprake van de verweving met de woonfunctie.

Bouwtechnisch dient er derhalve niets te worden veranderd aan de site van verzoekster, er dient ook niets veranderd te worden aan het bestaande bedrijfsgebouw.

Verzoekster heeft aan de hand van stukken voorgelegd aan de Provincie, op afdoende wijze bewezen; (zie stukken 23)

-noodzaak aan conciërgewoning

-materieel buiten de afsluitbare loodsen

-gevaarlijke situatie en noodzaak van bewaking

-onvoldoende en niet afdoende karakter van aangepaste omheining en/ of toegangscontrole

-deze laatste voorzieningen zijn wel degelijk aanwezig op de site, doch zoals reeds gesteld, niet afdoende.

Het feit dat een vroeger bestaande conciërgewoning Zeelaan 9, door de curatele van de oude site Eikenlo werd afgesplitst, kan niet impliceren, dat verzoekster door de reconversie van de terreinen, geen recht zou hebben op een toezichtwoning. (zie stukken 2 en 3)

Op basis van de voorliggende stukken, waaruit dat blijkt dat er wel degelijk sprake is van afsluitbare loodsen en een aangepaste omheining en er dan nog werd ingebroken en waarbij uit de foto's en de voorgelegde stukken blijkt dat er voor een grote waarde aan materiaal en bedrijfsvoertuigen aanwezig is en er toch inbraken zijn (zie stukken 23)

Verzoekster legde ook een PV van verhoor voor nav een diefstal in een voertuig en diefstal van een voertuig zelf, niettegenstaande er een hekken aanwezig is . De achterkant van de terreinen grenst aan de vaart en het is mogelijk om langsdaar met voertuigen weg te rijden.

Er zijn ook reeds op de terreinen camera's aanwezig.

Het komt derhalve als totaal onredelijk voor te stellen dat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie, welke dient bewaakt te worden en dat een aangepaste omheining en /of toegangscontrole voldoende is.

...

Los van de voorgelegde stukken en de concrete situatie ter plaatse, heeft de Provincie zich het recht toegemeten om zelf te oordelen over de noodzaak van een bedrijfswoning, doch heeft op een totaal onredelijke wijze geoordeeld, zonder rekening te houden met de voorliggende stukken en de concrete situatie en halsstarrig vast te houden aan de stelling dat er voorheen reeds een bedrijfswoning op het adres Zeelaan nr 9 te Eeklo werd afgesplitst.

De motivatie van de bestreden beslissing is op dit punt bovendien ook niet gesteund op correcte feiten.

...

De feitelijkheden waarop de Provincie haar beslissing steunt dienen correct te zijn.

Zo heeft verzoekster aan de hand van stukken aangetoond dat er wel degelijk een gevaarlijke situatie is, niettegenstaande een omheining en niettegenstaande aanwezigheid van camera's. (zie stukken 23)

...

Volkomen verkeerdelijk onjuist in feitelijke zin, stelde de Provincie in het bestreden besluit ook dat "door de ligging in industriegebied de woonfunctie geïntegreerd dient te worden bij de bedrijfsfunctie al seen eerder ondergeschikte functie en dat de voorliggende aanvraag hieraan niet voldoet.

Er dient nogmaals duidelijk te worden gesteld en dit blijkt uit het dossier, dat het appartementje aan de voorzijde bestemd voor toezichtswoning, eerder beperkt is in oppervlakte en slechts een onderdeel is, geïntegreerd in een groter bedrijfsgebouw en zeker een ondergeschikte functie heeft.

De Provincie stelt tevens dat binnen de site Eikenlo een reeds vergunde toezichtswoning bestaat.

Verzoekster dient op te merken dat de "site Eikenlo" niet meer bestaat sinds de faling van het meubelbedrijf met de benaming Eikenlo en dat er een reconversie van de site is

gebeurd, waarbij de site werd opgesplitst in tal van afzonderlijke percelen, die aan afzonderlijke eigenaars/uitbaters thans toebehoren en benut worden.

Het gaat nu trouwens om het adres Zeelaan 11, terwijl de vroegere vergunning van de NV EIKENLO spreekt op de Zeelaan nr 9.(zie stuk 4)

De motivering is derhalve niet relevant en derhalve niet afdoende.

De motivering in het bestreden besluit is ook tegenstrijdig, aangezien even verder in de bestreden beslissing gesteld wordt dat de woning voorzien is in het voormalige kantoorgebouw vooraan op het eigendom.

Inderdaad, het gaat om een appartement en niet om een woning, die totaal is geïntegreerd in het bestaand en vergund bedrijfsgebouw en er slechts een ondergeschikte functie heeft.

Volkomen onjuist en in tegenstrijd met de feiten en de stukken in het dossier wordt er het bestreden besluit gesteld dat doordat de eigendom zich bevindt vooraan op het eigendom, deze dan ook niet functioneel is verbonden met het bedrijf van verzoekster, dat zich in hoofdzaak situeert langs de achterzijde van de site en eenvoudig afsplitsbaar is.

Door de permanente aanwezigheid van een toezichter die zijn ronde doet op de terreinen en vooral achteraan naar de vaart toe, is er wel degelijk sociale controle, wat diefstallen van duur materieel en voertuigen kan worden vermeden. Verzoekster geeft bij de hoorzitting voor de Provincie aan de hand van foto's aangetoond dat tal van bedrijfsvoertuigen en materieel zich buiten de loodsen bevinden.

De toezichtswoning kan niet worden afgesplitst, aangezien deze als appartement, geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. Dit zou moeten impliceren dat het bedrijfsgebouw zouden worden afgesplitst van de rest van het bedrijf, wat niet kan en niet de bedoeling is, aangezien de werknemers er komen om zich om te kleden, te lunchen en ook de boekhouding en administratie van het bedrijf van verzoeksters en van de nevenbedrijven zich er bevinden.

De motivering "Verder wordt de vraag gesteld in hoeverre de voorgestelde toezichtswoning kan fungeren als toezichtswoning bij alle 8 de bedrijven die voorzien zijn in de bedrijfsgebouwen van de voormalige meubelmakerij en in hoeverre het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden door het voorzien in één globale toezichtswoning ongeacht de stedenbouwkundige afweging of de oprichting van een toezichtswoning per afzonderlijk bedrijf wenselijk is", is totaal onjuist en strookt niet met de feiten.

Er is geen enkele intentie om voor de 8 bedrijven een afzonderlijke toezichtswoning op te richten. De aanvraag tot regularisatie heeft slechts betrekking op 1 toezichtswoning in functie van de achterliggende terreinen en bedrijven en er functioneel mee verbonden.

Het gelijkheidsbeginsel wordt pas geschonden door het niet willen voorzien in een toezichtswoning, daar waar er voor de site destijds een toezichtswoning bestond, doch deze door de curator van het failliete meubelbedrijf werd afgeplitst en afzonderlijk verkocht, dan wel opnieuw te koop staat, daar waar de afsplitsing blijkbaar in het verleden op een wederrechtelijke wijze is gebeurd.

Er kan enkel gesproken worden over een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer er vergeleken wordt met een rechtmatige situatie.

Het feit dat er 8 loodsen zich bevinden, impliceert niet dat er 8 verschillende bedrijven zijn, die allen nood hebben aan een toezichtswoning.

dergelijke motivering is derhalve niet relevant en ook niet afdoende, wat de motiveringsplicht schendt.

Bovendien is deze motivering ook onduidelijk en niet voldoende precies. Het is verzoekster totaal onduidelijk wat met deze overwegingen door de Provincie bedoeld wordt. Wil de Provincie dan stellen dat elk bedrijf recht heeft op een toezichtswoning, daar waar de provincie zelfs de toezichtswoning weigert voor één entiteit ?

Zoals reeds hierboven gesteld, is er geen sprake van 8 verschillende bedrijfsentiteiten.

De motivering van een besluit mag niet onduidelijk zijn; (Raad van State, nr 56.365, 17 november 1995, Beken)

Een motivering bij middel van een vraag, zonder antwoord te bieden, dit hoogstens in retorische zin, zonder enige relevantie met het dossier, kan niet als afdoende worden beschouwd.

Daarnaast is de motivering ook feitelijk onjuist, want verzoekster heeft aan de hand van stukken voor de Provincie duidelijk gemaakt dat er drie bedrijven hun uitbating hebben op de site, zijnde de bedrijven van de zonen Eias Vandevoorde en Matthias Vandevoorde en Thomas Vandevoorde en daarnaast enkel 1 loods die verhuurd wordt aan een derde, huur die eindigend is. (zie stukken 23)

Ook de volgende overweging "Uit de vergunningshistoriek blijkt verder dat het inrichten van een toezichtswoning eerder niet werd toegestaan. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het herbestemmen van een voormalige showroom naar een toezichtswoning en uitbreiding met carport en dakterras werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo geweigerd in zitting van 6 oktober 2009. Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 21 januari 2010 verworpen. Tegen de beslissing van deputatie werd een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die het verzoek als onontvankelijk afwees" is niet relevant en derhalve niet afdoende.

Immers, het beroep tegen de weigeringsbeslissing van de Deputatie dd. 21.01.2010, bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, werd afgewezen als onontvankelijk, aangezien er niet tijdig door de bestuurders van de rechtspersoon een beslissing tot beroep in nietigverklaring was beslist, waarbij er op geen enkele manier over de middelen werd geoordeeld.

Bovendien is ook de motivering "De te regulariseren toezichtswoning werd wederrechtelijk ingericht op de verdieping van het initieel vergunde burelencomplex van 21 mei 1976. Uit de vergunningshistoriek, zie punt 1.5, blijkt dat bij arrest van 9 april 1981 van het Hof van Beroep de omvorming van deze wederrechtelijk tot stand gekomen woning tot de vergunde toestand werd bevolen. De gevorderde werken werden tot op heden niet uitgevoerd" compleet onjuist.

De herstellordering van het appartement vooraan, in het bedrijfsgebouw, dat compleet legaal werd opgericht, werd bij arrest van het Hof van Beroep te Gent dd. 11.12.2015 als niet ontvankelijk afgewezen (zie stuk 8)

Deze motivering is derhalve dan ook niet alleen onjuist, maar ook niet relevant.

Dit is een schending van de motiveringsplicht.

Het getuigt bovendien van weinig redelijkheid om in strijd met de neergelegde stukken en de stukken uit het dossier te besluiten dat “het bedrijf in hoofdzaak bestaat uit afsluitbare loodsen zodat er geen sprake kan zijn van een gevaarlijke situatie welke dient bewaakt te worden en zelfs dan nog verder te gaan en aan verzoekster op te leggen wat er dan wel dient voorzien te worden, nl een aangepast omheining, en/of toegangscontrole als zijnde voldoende, daar waar verzoekster voor de Provincie stukken heeft voorgelegd waaruit lijkt dat er heel wat materiaal voor een grote waarde, waaronder bedrijfsvoertuigen, machines, tractoren en andere buiten zijn gestald en er wel een omheining voorhanden is, doch uit een PV van de politie blijkt dat de hekken werden doorgeknipt. (zie stukken 23 en stuk 26)

Het getuigt ook van weinig redelijkheid en belangenafweging, te stellen dat de woonfunctie niet geïntegreerd is in de bedrijfsfunctie en dat het niet om een ondergeschikte functie gaat, terwijl uit het dossier blijkt dat dit wel het geval is. De Provincie negeerde hier flagrant dat het appartementje compleet geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw en een totaal ondergeschikte functie heeft. Er is bovendien geen sprake van een “voormalig” kantoorgebouw, doch van een effectief benut bedrijfsgebouw, functioneel verbonden met het bedrijf van verzoekster.

Dit is een schending van het redelijkheidsbeginsel.

*Door in strijd met de motiveringsplicht, en het redelijkheidsbeginsel de toezichtswoning te weigeren, impliceert dit eveneens een schending van artikel 7.2.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij acht artikel 7, 2.0 van het van het koninklijk besluit 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), geschonden en betwist op grond van verschillende argumenten de overwegingen in de bestreden beslissing.

2.

Uit het administratief dossier en de stukken die worden voorgelegd door de verzoekende partij blijken de hierna volgende gegevens.

De betrokken aanvraag situeert zich op de voormalige site van het ‘meubelatelier Eikenlo’.

In 1969 werd voor deze site een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van ‘meubelatelier Eikenlo’ met geïntegreerde bedrijfswoonst.

In 1973 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning na het supprimeren van de eerdere geïntegreerde bedrijfswoning.

In 1976 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een burelencomplex met toonzaal. Het betreft een gebouw dat rechts vooraan op site staat ingeplant.

In 1978 werd een proces-verbaal van bouwvoertreding opgemaakt voor het “inrichten van een tweede woning binnen het gebouwencomplex”. De bouwvoertreding heeft betrekking op het gebouw dat vergund werd in 1976.

In 1981 beveelt het Hof van Beroep te Gent, rechtdoende in correctionele zaken, de heer Marcel Vercauteren, tot aanpassingswerken teneinde de lokalen op de eerste verdieping “van het complex Eikenlo” in hun toestand terug te brengen en hun bestemming te geven zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 1976. In het arrest wordt onder meer overwogen: *“Trouwens een eenvoudige kijk op het plan en de erop getekende indeling der verdiepingsruimten laat duidelijk blijken dat beklaagde eenvoudig heeft gepoogd een woongelegenheid, waarvoor hij geen vergunning kon bekomen, te vermommen in handels- en nijverheidsruimten, waarvan vrij vlug de “vergaderzaal” de living zou worden, de “refter” de keuken, het “archief” de badkamer en de beide “verkoop” ruimten de slaapkamers.”*

De onderliggende zaak heeft betrekking op een aanvraag tot regularisatie “van een toezichtswoning”, die zich situeert in het gebouw dat in 1976 werd vergund als burelencomplex met toonzaal en wel op dezelfde plaats – eerste verdieping vooraan in het gebouw – als deze waarop de overtreding betrekking had die door het vermeld Hof van Beroep werd gesanctioneerd.

Volgens de gegevens van het dossier werd de afzonderlijke bedrijfswoning – villa Zeelaan 9, links vooraan op het perceel – die werd vergund in 1973, afgesplitst van de bedrijfsgebouwen na het in faling gaan van het ‘meubelatelier Eikenlo’. In de weigeringsbeslissing over de in onderliggende zaak betrokken aanvraag genomen door het college van burgemeester en schepenen, wordt vermeld dat het meubelbedrijf in faling ging, waarna de villa Zeelaan 9 door de curator afzonderlijk werd verkocht. Bij de reconversie van de site heeft de verzoekende partij op 18 november 2005 een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor onder meer het aanleggen van terreinverharding en het stapelen van gezeefde en gebroken fracties steenpuin en grond. Het puin verwerkend bedrijf bvba Elias Vandevoorde van de zoon van de zaakvoerders van de verzoekende partij bevindt zich helemaal achteraan de bedrijfssite. Een deel van de overige loodsen werd gecompartmenteerd en verhuurd aan andere partijen.

De verzoekende partij legt onder stuk 8 nog een arrest voor van het Hof van Beroep te Gent, tiende kamer correctionele zaken, van 11 december 2015, ten laste van onder meer de verzoekende partij. De tenlastelegging heeft in die zaak betrekking op het aanbouwen van een bureelgebouw van 40 m² aan de achterzijde van een gebouw en het inrichten van een bijkomend appartement eveneens aan de achterzijde van het gebouw. Voor de tenlasteleggingen werden de gedaagden, waaronder de verzoekende partij, strafrechtelijk veroordeeld. In de mate dat de herstellvordering niet kon geënt worden op de tenlasteleggingen werd ze niet-ontvankelijk bevonden. Er werd tevens vastgesteld dat het aangebouwde bureel werd afgebroken. Ook deze feiten hebben betrekking op het gebouw dat in 1976 werd vergund.

De bestreden beslissing bevat nog de volgende beschrijving van de betrokken bouwplaats:

“...

De bouwplaats maakt deel uit van een samengesteld perceel en omvat een langgerekte site met een breedte van 70 m en een diepte van nagenoeg 350 m doorlopend tot tegen het Schipdonkkanaal.

Op deze site komen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van de voormalige meubelfabriek Eikenlo voor. Midden de jaren '90 ging de meubelfabriek in faling en door de curator werd de bedrijfswoning, die voorkomt links vooraan, afgesplitst van de bedrijfsgebouwen. Dit afgesplitste perceel wordt momenteel te koop aangeboden.

De bedrijfsgebouwen binnen de resterende site bestaan uit: een kantoorgebouw / showroom, ingeplant vooraan rechts op het eigendom, een samengesteld magazijnencomplex dat een groot gedeelte van het achterliggende eigendom inneemt en achteraan een stapelzone voor afbraakmateriaal, zand en grond.

...

3.

Artikel 7, 2.0 van het Inrichtingsbesluit, bepaalt:

“2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.”

4.

In de bestreden beslissing komen de overwegingen dat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie die moet bewaakt worden en dat de aangevraagde woning niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager, als decisieve motieven voor de bestreden beslissing naar voor.

De verzoekende partij betoogt in haar verzoekschrift dat het motief dat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie steunt op onjuiste feiten en onredelijk is, en dat het motief dat de aangevraagde woning niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager, enerzijds steunt op onjuiste feiten, en anderzijds, een tegenstrijdige en onredelijke beoordeling uitmaakt. Ze stelt dat zij heeft aangetoond dat er een grote waarde is aan materiaal en bedrijfsvoertuigen die zijn opgesteld buiten de loodsen en dat er ondanks camerabewaking en een omheining toch nog diefstallen zijn op het terrein. Ze argumenteert vervolgens dat de aangevraagde toezichtswoning slechts een deel inneemt van het bedrijfsgebouw en er in geïntegreerd is en dus niet kan afgesplitst worden. Bovendien zou een permanente aanwezigheid van een opzichter “die zijn ronde doet op de terreinen” wel degelijk kunnen zorgen voor sociale controle.

De Raad kan zijn beoordeling over het bestaan “van een gevaarlijke situatie” niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

De conclusie in de bestreden beslissing dat “er geen sprake is van een gevaarlijke situatie welke dient bewaakt te worden”, steunt op twee gegevens, met name op het feit dat de site grotendeels bestaat uit afsluitbare loodsen, en dat een “aangepaste omheining en/of toegangscontrole” vaak voldoende is. Deze overwegingen zijn in het licht van de gegevens van het dossier en de replieken van de verzoekende partij na het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dermate vaag en summier, dat er niet uit blijkt of de verwerende partij bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met de concrete gegevens en feiten die zijn aangebracht door de aanvrager, met name dat er veel materiaal en bedrijfsvoertuigen zijn gestald buiten de loodsen – waarbij foto’s werden voorgelegd - en dat bij een diefstal het slot

rond een hekken werd geforceerd – waarbij verwezen werd naar een proces-verbaal van 1 april 2014.

Het voorgaande belet niet dat moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing eveneens steunt op het motief dat de bedrijfswoning niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager dat zich in hoofdzaak situeert aan de achterzijde van de site en eenvoudig afsplitsbaar is. Zoals reeds vastgesteld komt dit oordeel als een decisief motief naar voor. De verzoekende partij voert en toont in elk geval niet aan dat dit motief niet afdoende is om de beslissing te dragen. De verzoekende partij overtuigt evenmin dat het motief niet deugdelijk is. Haar stelling dat de woning slechts een deel uitmaakt van het bedrijfsgebouw, belet niet om vast te stellen dat de woongelegenheid wordt voorzien in een losstaand burelencomplex vooraan op het bedrijventerrein, terwijl de bedrijvigheid en de activiteiten van de verzoekende partij zich situeren “op de achterliggende terreinen”, hetgeen de verzoekende partij ook niet betwist en overigens zelf aangeeft in haar verzoekschrift. De verzoekende partij betwist ook niet dat de meest dichtbij gelegen loodsen thans verhuurd worden aan derden. In het licht van de gegevens van het dossier en de grootte en diepte van het terrein (70 m x 350 m), kan de overweging in de bestreden beslissing dat de woning niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd. Dit is evenmin het geval voor het oordeel dat de woning eenvoudig afsplitsbaar is. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken gebouw, oorspronkelijk vergund als kantoorgebouw/showroom, aan de straatzijde is gelegen, ter hoogte van een reeds afgesplitste woning. Het staat los van de overige bedrijfsgebouwen van de site. Dat de betrokken aanvraag voor een woning slechts een deel van het bedrijfsgebouw inneemt, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststellingen en de conclusie dat de woning eenvoudig afsplitsbaar is.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van een decisief motief van de bestreden beslissing, waardoor het enig middel van de verzoekende partij niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ