

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0104 van 9 mei 2012
in de zaak 1112/0232/SA/3/0199

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad NINOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de vzw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent BALCAEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Gebroeders Vandeveldestraat 99
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 31 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning met garage tot cultureel centrum.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 april 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DESMET die loco advocaat ERIKA RENTMEESTERS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Laurent BALCAEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De vzw ■■■■■ vraagt met een op 3 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 januari 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om tussen te komen. De verzoekende partij werd verzocht een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

Na bijkomend onderzoek stelt de Raad vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst over de vereiste hoedanigheid beschikt en dat de bevoegde organen hebben beslist om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 4 mei 2010 weigert de verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van de op het perceel bestaande gebouwen. Op 20 mei 2010 wordt een drie-partijen-overleg georganiseerd waarop een eventuele verbouwing wordt besproken.

Op 3 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*verbouwing tot cultureel centrum van een woning met garage*".

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 maart 2011 tot en met 30 maart 2011, worden 1956 bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke brandweer brengt op 25 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 1 maart 2011 een gunstig advies uit.

De verkeerscommissie brengt een ongunstig advies uit.

De stedelijke mobiliteitsambtenaar brengt op 3 maart 2011 een ongunstig advies uit

De stedelijke dienst leefmilieu brengt op 22 maart 2011 een ongunstig advies uit bij gebrek aan een duidelijk beplantingsplan.

De stedelijke dienst openbare werken brengt op 1 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 april 2011 een ongunstig advies uit

Op 12 april 2011 neemt de verzoekende partij het volgende ongunstige standpunt in:

“...

Het goed maakt deel uit van een lintbebouwing met in- en uitgang langs de gewestweg en parkeerruimte voor 7 wagens langsheen de achterliggende gemeenteweg [REDACTED]. De woning wordt ingericht als bureelruimte op de verdieping en vergaderlokaal op het gelijkvloers. Het naastliggende magazijn wordt uitgebreid en ingericht als gebedsruimte en vergaderzaal. De open ruimte tussen de woning en het magazijn wordt benut als uitbreiding van de gebedsruimte.

De configuratie van de gebouwen past in de zonering en zijn omgeving. De functie van het goed als cultureel centrum met gebedsruimte overschrijdt de draagkracht van het relatief kleine perceel en zijn directe omgeving. De locatie leent zich niet voor deze functie met haar mogelijke complementaire hinderlijke effecten. De kans is groot dat de directe omgeving of de buurt meer dan normale hinder zal ondervinden; De capaciteit van 149 personen overschrijdt de draagkracht van het relatief kleine perceel en zijn directe omgeving in bijzonder door de beperkte parkeergelegenheid. Gezien de capaciteit van de gebouwen is het noodzakelijk dat bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 mei 2011 een ongunstig advies uit. Hij sluit zich volledig aan bij de ongunstige planologische en ruimtelijke motivering van de verzoekende partij.

De verzoekende partij weigert vervolgens op 31 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 5 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de groenbuffer zal bestaan uit een streekeigen haag met een hoogte van 2m.

Na de hoorzitting van 13 september 2011, beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.7 Beoordeling

2.7.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.7.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Volgens het geldend gewestplanvoorschrift zijn immers de woongebieden ook bestemd voor sociaal-culturele inrichtingen en voor openbare nutsvoorzieningen.

Gelet op de bepalingen van art. 2 §1 tweede lid tweede zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is een stedenbouwkundige vergunning niet vereist als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het beoogde gebruik vormt een gemeenschapsvoorziening, zodat de functiewijziging op zich vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning.

Betreffende de onregelmatigheden bij het organiseren van het openbaar onderzoek (te laat uithangen van de affiche) worden bij de bezwaren geen bewijzen gevoegd, zodat op vandaag niet meer kan nagegaan worden of het openbaar onderzoek al dan niet correct verlopen is. Het college van burgemeester en schepenen heeft verklaard dat het openbaar onderzoek op 1 maart 2011 werd aangeplakt.

2.7.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de bestaande toestand geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een woning met aanhorigheden naar een cultureel centrum met gebedsruimte, vergaderruimte en burelen.

Het inpassen van projecten met een hogere dynamiek in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het voorliggende project kadert volledig binnen de algemene bebouwingstypologie van de directe omgeving en van de steenweg, welke wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing.

Het gebouw past in de omgeving, niet alleen qua functie, doch ook qua architecturale inpassing.

De beoogde uitbreiding, die in oppervlakte vrij beperkt is, past zich in tussen de 2 bestaande volumes op dit terrein. Het krijgt een plat dak met een maximale hoogte die lager is dan deze van het magazijn waarop aangesloten wordt, de gevels van dit te verbouwen magazijn en van de uitbreiding krijgen een gelijkaardige indeling met op het gelijkvloers manhoge ramen. De ruimtelijke impact van deze uitbreiding is verwaarloosbaar: de bouwdiepte blijft ongewijzigd, en het achter de bebouwing gelegen terreindeel blijft onbebouwd, zodat de bebouwingsgraad niet essentieel wijzigt. Er ontstaat een gesloten gevelfront, wat langs deze steenweg gebruikelijk is.

Het terrein is gelegen langs een gewestweg met een belangrijke verkeersvoerende functie, in de rand van de kern van Ninove, en paalt tevens aan de achtergelegen straat, alwaar de voorziene parkeerplaatsen ontsluiten. De verkeersdynamiek van deze steenweg zal niet verstoord worden door de hier gevraagde functie.

Het project voorziet in 7 parkeerplaatsen, inclusief een plaats voor mindervaliden. Met dit aantal parkeerplaatsen kan en beoogt men niet alle bezoekers van dit cultureel centrum een parkeerplaats aan te bieden, maar toont men de bereidheid een gedeelte van de parkeerbehoeften van dit project binnen de mate van het mogelijke op het terrein zelf op te vangen.

Bij het realiseren van dergelijke publiekstrekkende functies, zij het nu gebedshuizen, kerken, horecazaken of zalen i.f.v. cultuur kan bezwaarlijk steeds geëist worden dat de volledige bezoekersstroom op eigen terrein een parkeerplaats moet kunnen vinden. Hier kan verwezen worden naar de aanwezige parkeergelegenheden in de buurt, onder meer een publieke parking binnen wandelafstand.

Appellant stelt dat het hier een deels lokale gebedsgemeenschap betreft waardoor men er dient van uit te gaan dat niet alle bezoekers met de auto komen.

Voorliggend ontwerp houdt rekening met de opmerkingen gemaakt bij de vorige weigering d.d.4 mei 2010, waarbij het college zich hoofdzakelijk steunde op de

brandveiligheidsvoorschriften en op het advies van de verkeerscommissie, namelijk het organiseren van de toegang via de [REDACTED], de aanleg van een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de aanbeveling aan bezoekers om gebruik te maken van de openbare parking in de onmiddellijke omgeving.

Volgens het beroepsschrift worden gelijktijdig maar enkele tientallen bezoekers verwacht. Voor bijeenkomsten met een groter aantal personen doet de vzw nu al beroep op de infrastructuur van de stad door het inhuren van een buurthuis.

Hiermee rekening houdend zijn de voorziene parkeerfaciliteiten toereikend voor de voorziene functie en zal de parkeerdruk in het verstedelijkte gebied in de kern van Ninove niet verhogen en geen problemen met zich mee brengen binnen de buurt.

Omtrent de draagkracht van het perceel kan gesteld worden dat de bestaande bebouwing slechts beperkt wordt uitgebreid en dat slechts 255 m² van de 778 m² perceelsoppervlakte bebouwd is. Er is bijgevolg geen sprake van overbezetting van het perceel.

Dat een dergelijk gebruik inherent geluidshinder met zich mee zou brengen kan niet bijgetreden worden. Het gaat hier immers om een cultureel centrum met gebedsruimte, vergaderlokaal en bureau, invullingen die niet gekenmerkt worden door een hoge geluidsdruk, wel integendeel. Zo er zich toch geluidshinder zou voordoen dient dit via de geëigende wetgeving in goede banen geleid te worden.

Door het voorzien van een groenscherm ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt getracht een zekere buffering te creëren naar de aanpalende percelen. Deze groenbuffer dient minstens te bestaan uit een streekeigen haag met een hoogte van 2 m. De bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en in het landschap, is niet van toepassing op deze aanvraag voor de bestemmingswijziging tot cultureel centrum met gebedsruimte. Het ongunstig advies van de stedelijke dienst leefmilieu blijkt aldus onterecht.

Er dient geconcludeerd worden dat een cultureel centrum met gebedsruimte inpasbaar is binnen deze centrumomgeving en de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de buurt niet zal overschrijden.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de groenbuffer zal bestaan uit een streekeigen haag met een hoogte van 2 m.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met een aangetekende zending van 25 november 2011 een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0261/A/10242.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met een aangetekende zending van 25 november 2011 eveneens een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0263/A/10229.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing conform artikel 4.7.23, §3 VCRO met een aangetekende zending van 12 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 24 november 2011, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is. Zij beschikt bijgevolg over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

Uit de beslissing van 10 november 2011 om in rechte te treden kan de Raad opmaken dat de verzoekende partij zowel een vordering tot schorsing als een vordering tot vernietiging wenst in te stellen en dat de verzoekende partij haar belang uitdrukkelijk steunt op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Standpunt van de partijen

Op de openbare terechtzitting van 25 april 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat geen aanvang zal genomen worden met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partij bevestigt dat zij in dat geval niet langer aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partij, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0232/SA/1/0199.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER