

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0640
in de zaken met rolnummers 1718/RvVb/0112/SA (I), 1718/RvVb/0129/SA (II),
1718/RvVb/0130/SA (III), 1718/RvVb/0131/SA (IV) en 1718/RvVb/0132/SA (V)

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">I. de heer Piet VAN MOORTER, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 40II. de heer Patrick SIENAERT en mevrouw Greta DE TROYER, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 29III. mevrouw Godelieve DE TROYER, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 38IV. de heer Marnix EECKHOUT en mevrouw Hilde BOONEN, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 36V. de heer Ghislain DE SMET en mevrouw Laura DE WAELE wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 43
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Jonathan PHILIPS vertegenwoordigd door advocaat Dirk De KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius Zoersel, Handelslei 602. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE (enkel in I)

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met aangetekende brieven van 25 en 26 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 4 april 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het wijzigen van de te bebouwen oppervlakte en functie van het atelier op een perceel gelegen te 9420 Erpe (Erpe-Mere), Lange Ommegangstraat zn, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummer 0542G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met aangetekende brieven van 12 december 2017 om in de procedures tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met beschikkingen van 26 januari 2018 toe in de debatten.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging, gekend onder rolnummer 1718/RvVb/0112/SA (I), tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 29 januari 2018 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tweede tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een afschrift van het bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij te voegen. De tweede tussenkomende partij bezorgt de Raad met een aangetekend schrijven van 12 februari 2018 een afschrift van het collegebesluit van 19 december 2017 houdende het voornemen tot tussenkomst in de procedure.

3.

De verwerende partij dient nota's betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing ligt niet vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vorderingen tot schorsing op de openbare zitting van 20 februari 2018.

De heer Ghislain DE SMET voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Uschi STEURS, loco advocaat Dirk DE KEUSTER, voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij neemt in haar verzoeken tot tussenkomst geen repliek betreffende de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op. Zij bezorgt de Raad evenwel met een mail en een aangetekend brief van 16 februari 2018 wat zij omschrijft als een 'schriftelijke uiteenzetting'.

2.

Artikel 60 Procedurebesluit luidt onder meer:

“ ...

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker tot tussenkomst of door zijn raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:

...

6° in geval van tussenkomst in de vordering tot schorsing bij hoogdringendheid, de schriftelijke uiteenzetting over de gevorderde schorsing bij hoogdringendheid;

...”

De bijkomende nota's die de eerste tussenkomende partij, naast haar verzoeken tot tussenkomst, indient en telkens als een 'schriftelijke uiteenzetting' omschrijft zijn, in het kader van de schorsingsprocedure, niet voorzien in het Procedurebesluit.

3.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de bepalingen van het Procedurebesluit om, niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten te worden geweerd.

De eerste tussenkomende partij licht ook niet toe dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoorden om van dit beginsel af te wijken. Dit blijkt ook nergens uit. Evenmin brengt zij nieuwe relevante gegevens of stukken betreffende de juridische context van de bestreden beslissing bij, waarover zij niet eerder beschikte of niet kon beschikken.

De aanvullende nota's worden dan ook uit de debatten over de vordering tot schorsing geweerd.

IV. SAMENVOEGING

De procedures gekend onder rolnummers 1718/RvVb/0112/SA (I), 1718/RvVb/0129/SA (II), 1718/RvVb/0130/SA (III), 1718/RvVb/0131/SA (IV) en 1718/RvVb/0132/SA (V) hebben allen betrekking op dezelfde bestreden beslissing. De verzoekende partijen dienen allen een identieke vordering tot schorsing en vernietiging in.

De eerste tussenkomende partij vraagt de Raad in haar verzoeken tot tussenkomst om de zaken samen te voegen. De Raad is van oordeel dat dit verzoek kan worden ingewilligd. De andere procespartijen verzetten zich niet tegen de samenvoeging.

Met toepassing van artikel 11 Procedurebesluit worden de vijf zaken om proceseconomische redenen en gegeven de evidente verknochtheid samengevoegd.

V. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 29 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere een aanvraag in voor een wijziging van verkavelingsvergunning voor "het wijzigen van de te bebouwen oppervlakte en functie van atelier" op een perceel gelegen te 9420 Erpe (Erpe-Mere), met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummer 0542G.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 deels in een woongebied en deels in een woonuitbreidingsgebied. Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling met referentie 41016-638 V van 20 juni 1984, zoals gewijzigd bij besluit van 4 december 1985 met het oog op de uitbreiding van het confectieatelier op de loten 3 en 4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2017 tot en met 3 maart 2017, dienen de verzoekende partijen de twee bezwaarschriften in, waaronder één petitie.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 april 2017 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 april 2017 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Evaluatie bezwaarschriften / openbaar onderzoek

Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften werden 2 bezwaarschriften ontvangen : 1 individueel bezwaar en 1 petitie van 50 personen.

De bezwaarschriften handelen over :

- *De ligging in woongebied : een schrijnwerkerij (hinderlijk bedrijf klasse 3 aanvraag) is een KMO-bedrijf dat eerder thuis hoort in een KMO-zone. Kan een schrijnwerkerij worden vergund midden in een woonwijk met residentieel karakter?*
- *De inplanting van het gebouw : het gebouw bevindt zich tot tegen de achterste, de linker en de rechter perceelsgrens. Moet er normaal geen afstand bewaard worden voor KMO-gebouwen? De oppervlakte van het gebouw volstaat niet : de bestaande oppervlakte is vandaag al veel groter dan het gemiddelde bijgebouw. De oppervlakte blijkt nu ook nog onvoldoende te zijn, zodat het nog moet worden uitgebreid.*
- *De terreinbezetting : de verkaveling laat op het lot 3 en 4 twee halfopen bebouwingen toe. Dit blijft behouden, zegt de aanvrager letterlijk in de aanvraag. Dit betekent dat door de huidige aanvraag EN een KMO-bedrijf EN 2 woningen kunnen aanwezig zijn op het perceel. Er kunnen vragen worden gesteld bij de combinaties van deze gebouwen, en de bijkomende terrassen op het perceel. Er zal geen tuin meer overblijven zodat de terreinbezetting niet meer kan worden verantwoord.*
- *Parkeerverhaal : in de aanvraag wordt geen uitleg gegeven over het wagenpark van het bedrijf, het aantal werknemers en het patroon van leveringen op het terrein. Waar zullen al deze voertuigen worden geparkeerd? In het dossier is geen parkeerzone aangevraagd. Zullen deze voertuigen parkeren binnenin de schrijnwerkerij?*
- *Hinderlijke activiteiten in een woonwijk : de activiteiten van een houtbewerkingsatelier zullen geluidshinder met zich meebrengen. De muren bevinden zich op de perceelsgrenzen en zijn waarschijnlijk niet voorzien van akoestische isolatie. Hoe zal de afzuiging gebeuren van het stof dat worden geproduceerd? Via de burens? De*

hinderaspecten van een confectieatelier zijn van een totaal andere invloed dan deze van een standaard houtbewerkingsbedrijf.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en als loten 3 en 4 in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag heeft tot doel het wijzigen van de oppervlakte en de functie van het bestaande confectieatelier.

Het confectieatelier omvat een bestaande volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts). In de aanvraag beoogt men een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m². Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

De loten 3 en 4 zitten vervat in een verkaveling van 4 loten uit 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte, en een landelijke residentiële bebouwing. De achterliggende wijk Schonegem werd in 1 geheel ontwikkeld en kent ditzelfde patroon met iets kleinere woonkavels. De woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen : bescheiden tuinhuizen en hier en daar, voornamelijk in de Lange Ommegangstraat, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuintzone.

De aanvraag beoogt een functiewijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gestart in het bestaande volume. Omdat het volume nog niet voldoende groot is wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m². Deze oppervlakte leidt tot een oppervlakte die totaal vreemd is in de omgeving. De omvang van het voorgestelde gebouw en de functie beogen een KMO-bedrijf dat niet thuishoort in de achtertuintzone van een landelijke woonwijk. Een KMO-gebouw bevindt zich bovendien ook op een afstand van de omliggende perceelsgrenzen, zodat de hinder maximaal wordt gereduceerd. Deze afstand is niet aanwezig voor het bestaande gebouw. Om deze reden moet omzichtig worden omgesprongen bij aanvragen voor functiewijzigingen.

De huidige bebouwing omvat een verouderd gebouw, dat in het verleden dienst deed als confectieatelier. Het kan in geen geval vergeleken worden met een schrijnwerkerij waar de hinderaspecten voor de buurt zich situeren bij het geluid, stof, verkeersbewegingen, iaden en lossen, en parkeernoden van personeel en zaakvoeder. In de aanvraag wordt niet verduidelijkt waar het parkeren zich zal situeren of hoe de bedrijfsstructuur er vandaag uitziet. Het is niet duidelijk waar het personeel / zaakvoeder(s) zullen parkeren.

Bovendien laat de verkaveling op deze loten 3 en 4 nog een bebouwing toe voor 2 halfopen bebouwingen. Deze bebouwing is het type bebouwing dat passend is in de omgeving. Bij deze twee woningen hoort ook een terras, een oprit en een parkeerplaats voor 1, en vaker nog 2 wagens, per woning en heel vaak een tuinberging. Deze tuinaanhorigheden zijn noodzakelijk en/of gangbaar voor elke woning. Wanneer deze woningen worden opgericht, dan rest er slechts een tuinzone van slechts 9m tussen de achtergevel van de woningen en de voorgevel van het KMO-gebouw. Binnen deze diepte van 9m zou dan het terras moeten worden aangelegd en zou zich de tuinzone van de woningen moeten bevinden. Deze tuinzone is te beperkt en is onvoldoende voor een huiskavel in deze omgeving. De

combinatie van de beide woningen met het uit te breiden KMO-gebouw leidt tot een abnormale terreinbezetting van het perceel, ongezien voor de omgeving en ongewenst als precedent.

De aanvraag vormt een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening door de functie van het atelier, de inplanting van het gebouw, de ruimte-inname op het perceel en de combinatie met de twee mogelijks nog te realiseren woningen volgens de huidige verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag hoort thuis in een KMO-zone en is niet voor vergunning vatbaar.

⇒ De bezwaarschriften worden in hun totaliteit ontvankelijk en gegrond beoordeeld.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom omvat een perceel bestemd voor het oprichten van twee gekoppelde eengezinswoningen type halfopen bebouwing langs de Lange Ommegangstraat in Erpe in woongebied volgens het gewestplan. Het perceel betreft de loten 3 en 4 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Ter hoogte van de achterzijde van het perceel bevindt zich een confectieatelier waarvoor er een verkavelingswijzing werd goedgekeurd op 4 december 1985. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen type halfopen en open bebouwing.

De aanvraag behelst het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften op lot 3 en 4 :

1..Oppervlakte atelier: Het huidige grondplan van het confectieatelier is opgebouwd in een U-vorm met een totaaloppervlakte van 468m². Er wordt nu gevraagd om het atelier uit, te breiden ter hoogte van de voorgevel met een nieuw volume van 104m² (6,5m x 16m). Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte gelijk aan de goothoogte van de garage links. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met dezelfde materialen en stijl als het huidige gebouw.

2. functie atelier: volgens de huidige voorschriften is het atelier bestemd als confectieatelier. Er wordt nu gevraagd het atelier te gebruiken als schrijnwerkerij.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en als loten 3 en 4 in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag heeft tot doel het wijzigen van de oppervlakte en de functie van het bestaande confectieatelier.

Het confectieatelier omvat een bestaande volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts). In de aanvraag beoogt men een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m². Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

De loten 3 en 4 zitten vervat in een verkaveling van 4 loten uit 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte, en een landelijke residentiële bebouwing. De achterliggende wijk Schonegem werd in 1 geheel ontwikkeld en kent ditzelfde patroon met iets kleinere

woonkavels. De woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen : bescheiden tuinhuizen en hier en daar, voornamelijk in de Lange Ommegangstraat, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuintzone.

De aanvraag beoogt een functiewijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gestart in het bestaande volume. Omdat het volume nog niet voldoende groot is wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m². Deze oppervlakte leidt tot een oppervlakte die totaal vreemd is in de omgeving. De omvang van het voorgestelde gebouw en de functie beogen een KMO-bedrijf dat niet thuishoort in de achtertuintzone van een landelijke woonwijk. Een KMO-gebouw bevindt zich bovendien ook op een afstand van de omliggende perceelsgrenzen, zodat de hinder maximaal wordt gereduceerd. Deze afstand is niet aanwezig voor het bestaande gebouw. Om deze reden moet omzichtig worden omgesprongen bij aanvragen voor functiewijzigingen.

De huidige bebouwing omvat een verouderd gebouw, dat in het verleden dienst deed als confectieatelier. Het kan in geen geval vergeleken worden met een schrijnwerkerij waar de hinderaspecten vdor de buurt zich situeren bij het geluid, stof, verkeersbewegingen, laden en lossen, en parkeernoden van personeel en zaakvoeder. In de aanvraag wordt niet verduidelijkt waar het parkeren zich zal situeren of hoe de bedrijfsstructuur er vandaag uitziet. Het is niet duidelijk waar het personeel / zaakvoeder(s) zullen parkeren.

Bovendien laat de verkaveling op deze loten 3 en 4 nog een bebouwing toe voor 2 halfopen bebouwingen. Deze bebouwing is het type bebouwing dat passend is in de omgeving. Bij deze twee woningen hoort ook een terras, een oprit en een parkeerplaats voor 1, en vaker nog 2 wagens, per woning en heel vaak een tuinberging. Deze tuinaanhorigheden zijn noodzakelijk en/of gangbaar voor elke woning. Wanneer deze woningen worden opgericht, dan rest er slechts een tuinzone van slechts 9m tussen de achtergevel van de woningen en de voorgevel van het KMO-gebouw. Binnen deze diepte van 9m zou dan het terras moeten worden aangelegd en zou zich de tuinzone van de woningen moeten bevinden. Deze tuinzone is te beperkt en is onvoldoende voor een huiskavel in deze omgeving. De combinatie van de beide woningen met het uit te breiden KMO-gebouw leidt tot een abnormale terreinbezetting van het perceel, ongezien voor de omgeving en ongewenst als precedent.

De aanvraag vormt een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening door de functie van het atelier, de inplanting van het gebouw, de ruimte-inname op het perceel en de combinatie met de twee mogelijks nog te realiseren woningen volgens de huidige verkavelingsvoorschriften. De aanvraag hoort thuis in een KMO-zone en is niet voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De verkavelingswijziging wordt geweigerd (formulier VI).

...

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 16 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en als loten 3 en 4 in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag heeft tot doel het wijzigen van de oppervlakte en de functie van het bestaande confectieatelier naar schrijnwerkerij.

Het gewezen confectieatelier omvat een bestaand volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. De woningen vooraan werden nooit gerealiseerd. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts).

Men wil een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m². Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

De achterliggende wijk Schonegem is een wijk met kleinere woonkavels.

Ook deze wijk bestaat uit landelijke residentiële bebouwing. De loten 3 en 4 zijn deel van een verkaveling van 4 loten van 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte, en een landelijke residentiële bebouwing.. De woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen : bescheiden tuinhuizen en hier en daar, voornamelijk in de Lange Ommegangstraat, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuinzone. De bebouwing op kwetsieuze percelen stemt met dit beeld niet overeen, en reikt bovendien tot op de perceelsgrenzen.

De aanvraag beoogt het mogelijk maken van een gebruikswijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gerealiseerd met uitbreiding van het bestaande grote volume en met behoud van de mogelijkheid tot het realiseren van woningen op wat overblijft vooraan. Omdat het volume nog niet voldoende groot blijkt wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m².

De voorgestelde oppervlakte is vreemd aan deze omgeving en overstijgt de draagkracht van zowel het perceel als van de omgeving. De inplantingswijze van het bestaande gebouw -tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen- geeft mee aan dat dit niet langer als een goede plaatselijke aanleg beschouwd kan worden. Het verzwaren van een dergelijk historisch gegroeide toestand is bezwaarlijk een gunstige evolutie te noemen.

De huidige bebouwing omvat een verouderd gebouw, dat dienst deed als confectieatelier.

Een dergelijk gebruik kan enkel afgewogen worden als bekend is hoe de mogelijke hinderaspecten voor de buurt, als daar zijn geluid, stof, verkeersbewegingen, laden en lossen, en parkeernoden van personeel en zaakvoeder, voorkomen en/of opgevangen worden. In de aanvraag wordt niet verduidelijkt waar het parkeren zich zal situeren of hoe de bedrijfsstructuur er zal uitzien. Het beroepschrift minimaliseert al deze aspecten, doch zulks is gezien de beoogde uitrusting en omvang van het bedrijf niet geloofwaardig.

Bovendien laat de verkaveling op deze loten 3 en 4 nog een bebouwing toe voor 2 halfopen bebouwingen. Deze bebouwing is inderdaad het type bebouwing dat passend is in de omgeving. Het college van burgemeester en schepenen stelt desbetreffend: "Bij deze twee woningen hoort ook een terras, een oprit en een parkeerplaats voor 1, en vaker nog 2

wagens, per woning en heel vaak een tuinberging. Deze tuinaanhorigheden zijn noodzakelijk en/of gangbaar voor elke woning. Wanneer deze woningen worden opgericht, dan rest er slechts een tuinzone van slechts 9m tussen de achtergevel van de woningen en de voorgevel van het KMO-gebouw. Binnen deze diepte van 9m zou dan het terras moeten worden aangelegd en zou zich de tuinzone van de woningen moeten bevinden. Deze tuinzone is te beperkt en is onvoldoende voor een huiskavel gebouwen dat meer past bij de residentiële omgeving, zoals het opslaan van caravans. De combinatie van de beide woningen met het uit te breiden KMO-gebouw leidt tot een abnormale terreinbezetting van het perceel, ongezien voor de omgeving en ongewenst als precedent.”

Deze analyse is correct en dient te worden bijgetreden; bovendien is een hergebruik van dit gebouw in het kader van loutere opslag meer aangewezen in deze residentiële omgeving.

De aanvraag komt de goede ruimtelijke ordening niet ten goede door de functie van het atelier, de inplanting van het gebouw, de bijkomende ruimte-inname op het perceel en de combinatie met de twee mogelijks nog te realiseren woningen volgens de huidige verkavelingsvoorschriften.

2.6 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.
...

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 gegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en als loten 3 en 4 in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag heeft tot doel het wijzigen van de oppervlakte en de functie van het bestaande confectieatelier naar schrijnwerkerij.

Het gewezen confectieatelier omvat een bestaand volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. De woningen vooraan werden nooit gerealiseerd. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts).

Men wil een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m². Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

De achterliggende wijk Schonegem is een wijk met kleinere woonkavels.

Ook deze wijk bestaat uit landelijke residentiële bebouwing. De loten 3 en 4 zijn deel van een verkaveling van 4 loten van 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen

bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte, en een landelijke residentiële bebouwing.. De woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen : bescheiden tuinhuisen en hier en daar, voornamelijk in de Lange Ommegangstraat, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuinzone.

De aanvraag beoogt het mogelijk maken van een gebruikswijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gerealiseerd met uitbreiding van het bestaande grote volume en met behoud van de mogelijkheid tot het realiseren van woningen op wat overblijft vooraan. De aanvrager wenst dit gebouw nog uit te breiden naar 572m².

Het gevraagde resulteert in het valoriseren van een bestaande toestand, een reeds diept ingeplant confectieatelier. Het valoriseren van bestaande gebouwen getuigt van een duurzame kijk.

Het verder uitbreiden langs de voorzijde met zo'n 104m² geeft gelet op de bestaande bebouwing geen grotere impact op de omgeving qua draagkracht. Er zou enkel een impact kunnen zijn op de in de verkaveling meer vooraan voorziene nog te bouwen woningen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt daarbij dat dan nog een tuinzone van 9m overblijft. In tegenstelling tot hetgeen het college van burgemeester en schepenen stelt, kan dit aanvaard worden. Heden ten dage worden ook tuinzones van slechts 8m aanvaard.

In tegenstelling tot hetgeen de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stellen is nergens in de voorschriften voorzien dat in die tuinzone én nog terras én nog parkeerplaats én nog een berging kan komen. Op vandaag is er al een garage aanwezig.

Het voorgestelde gebruik -een interieuratelier- kan aanvaard worden op deze plek en is compatibel met een woonomgeving, minstens even compatibel als het oorspronkelijk gebruik.

Uiteraard zal bij de latere vergunningsaanvraag nog dienen beoordeeld te worden in hoeverre de aanvrager het beoogde met de best beschikbare technieken, bvb qua isolatie, zal uitvoeren.

Het is aangewezen dat inrit van de wagens met betrekking tot het interieuratelier langs de rechterzijde voorzien wordt. Op die manier zal de impact op de omgeving nog verder beperkt worden.

De aanvraag komt de goede ruimtelijke ordening ten goede en kadert binnen een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

2.6 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VIII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

In hun verzoekschriften beargumenteren de verzoekende partijen als volgt het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’:

“ ...

Vordering tot schorsing – moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN)

De ernst van het nadeel van de tenuitvoerlegging voor verzoekende partij blijkt enkel reeds uit de omvang van de goedgekeurde werken. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de huidige verzoekende partij is er in gelegen dat bij niet-schorsing van de bestreden beslissing de aanvrager van de verkavelingswijziging een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen en in uitvoering brengen midden een woonzone, waarvan de bescherming tot het algemene belang en het persoonlijke, rechtstreeks belang van de verzoekende partij behoort. Daarenboven is het een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het lijkt geen twijfel dat bij niet-schorsing de aanvrager van de verkavelingswijziging de werken – na voorafgaande stedenbouwkundige vergunning – de werken zal uitvoeren, wat een definitieve aantasting van het woongebied zal veroorzaken, de woon- en leefkwaliteit van de omgeving van de aanvraag op een onomkeerbare wijze zal aantasten en de verzoekers in het genot van hun eigendomsrechten aantast.

...”

2.

De verwerende partij stelt in haar nota's met opmerkingen betreffende de vordering tot schorsing het volgende:

“ ...

4. Met betrekking tot de hoogdringendheid

Verzoekende partij tracht een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen ter onderbouwing van haar verzoek tot schorsing.

Artikel 56 §1, 2e van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages bepaalt echter dat wanneer een verzoekende partij een schorsing wenst te bekomen, haar verzoekschrift een uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is dient te bevatten.

Deze uiteenzetting ontbreekt in casu.

De vordering tot schorsing dient dan ook te worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging.

Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De Raad kan alleen maar rekening houden met de uiteenzetting in de respectieve verzoekschriften van de verzoekende partijen onder de hoofding ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ voor zover daaruit de hoogdringendheid blijkt. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad alleen rekening houden met hetgeen in de verzoekschriften en de bijgevoegde documenten vermeld is, en niet met latere bijstellingen of verklaringen ter zitting, die niet gebaseerd zijn op de inleidende verzoekschriften.

De Raad stelt vast dat het ingeroepen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel onvoldoende de hoogdringendheid staft. De nadelen die de verzoekende partijen vrezen te ondervinden en waarvan het bestaan tot op zekere hoogte erkend werd in de initiële weigeringsbeslissing van de

tweede tussenkomende partij (I) en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zullen pas ten vroegste intreden nadat een stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen.

Zodoende kan desgevallend ten vroegste vanaf dat ogenblik een mogelijks zinvol verzoek tot schorsing worden ingediend.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De zaken met rolnummers 1718/RvVb/0112/SA (I), 1718/RvVb/0129/SA (II), 1718/RvVb/0130/SA (III), 1718/RvVb/0131/SA (IV) en 1718/RvVb/0132/SA (V) worden samengevoegd.
2. De op 16 februari 2018 door de eerste tussenkomende partij neergelegde nota's worden uit de debatten geweerd.
3. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER