

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0023 van 24 maart 2015
in de zaak 1415/0029/SA/3/0001

In zake:

1. de heer **Dirk LEYSEELE**
 2. mevrouw **Christine COOREVITS**
- beide wonende te 9800 Deinze, Kouterlosstraat 63 en waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gwijde VERMEIRE
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 301

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **MADY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 18 maart 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte en het slopen van een garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9800 Petegem-aan-de-Leie, Kouterlosstraat 61 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0518R7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gwijde VERMEIRE die verschijnt voor de verzoekende partijen, de eerste verzoekende partij, in persoon aanwezig, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie CORNELIS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba MADY verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 november 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 13 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte en het slopen van een garage”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 2012. In het uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 november 2013 tot en met 27 december 2013, worden negen bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Deinze brengt op 13 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 18 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het collegebesluit van 18 maart 2014 betreffende de bezwaren.

De vormgeving, het materiaalgebruik, de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.

... ”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de planologische bestemming van het gebied.

De stad Deinze is van mening dat de aanvraag een loutere opslagfunctie betreft en geen productieactiviteit waardoor deze niet dient afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de oprichting van gebouwen in functie van kleinbedrijf / ambacht onder bepaalde voorwaarden aanvaardbaar zijn in woongebied. De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet meer toelaatbaar is. Zo zal bv een éénmansbedrijf eventueel wel toelaatbaar zijn in woongebied en een omvangrijker bedrijf met dezelfde bedrijfsspecialisatie niet meer.

De aanvraag bevat evenwel geen gegevens over de omvang van het bedrijf. Enkel blijkt uit de aanvraag dat de bedrijfsactiviteit van de aanvrager bestaat uit dakbedekkingswerken.

Bijgevolg dient de aanvraag beoordeelt op basis van de beschikbare gegevens. Uit de luchtfoto's, het plaatsbezoek en de beroepsschriften blijkt dat de aanvrager beschikt over een aanzienlijk wagenpark en dat nagenoeg de volledige site wordt gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf. Dit gegeven wordt bevestigd in de aanvraag die de bestaande toestand bestendigd en een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte

voorziet. Ook de omvang van het gevraagde (loods) doet vermoeden dat de aanvraag meer dan betrekking heeft op een éénmansbedrijf, evenals wordt een aanzienlijke bureelruimte voorzien. Uit dit alles dient besloten dat er geenszins sprake is van een kleinschalig bedrijf.

Een aanvraag waarbij een perceelsoppervlakte van 2337 m² nagenoeg volledig wordt benut in functie van de bedrijfsactiviteit zonder ruimte te laten voor buffering naar de aanpalende woonkavels kan niet beschouwd worden als bedrijvigheid op schaal van de residentiële woonomgeving. Achterliggend en in tweede bouwzone wordt een activiteit (uitbating dakbedekkingsbedrijf) dat hinderlijk is ten overstaan van de aanliggende tuinzones die eerder rustbehoevend zijn. De hinder is de ganse dag aanwezig en bestaat uit laden en lossen van de werknemers, aan- en afrijden van toeleveringsbedrijven, containerdiensten en het stapelen van bouwmaterialen die leiden tot een onaantrekkelijk visueel geheel.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van bergplaats met bureelgedeelte en slopen van garage, is bijgevolg in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, gelet op het onverenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, en dient om reden van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd.

Het bestendigen van dit historisch gegroeid bedrijf -dat de draagkracht van dit perceel is komen te overstijgen- op deze plek door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een loods van dergelijke omgeving zal de goede ruimtelijke ordening van deze plek niet ten goede komen, wel integendeel. In plaats van een bestendiging dient gedacht aan een herlocalisatie van het bedrijf.

Subsidiar dient gewezen op het feit dat het advies van Infrabel in eerste aanleg niet werd gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

...

Infrabel brengt op 8 juli 2014 een gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 beslist de verwerende partij op 31 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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.

In de beroepsschriften wordt opgemerkt dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de planologische bestemming van het gebied.

De stad Deinze is van mening dat de aanvraag een loutere opslagfunctie betreft en geen productieactiviteit waardoor deze niet dient afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de oprichting van gebouwen in functie van

kleinbedrijf / ambacht onder bepaalde voorwaarden aanvaardbaar zijn in woongebied. De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet meer toelaatbaar is. Zo zal bv een éénmansbedrijf eventueel wel toelaatbaar zijn in woongebied en een omvangrijker bedrijf met dezelfde bedrijfsspecialisatie niet meer.

Onderhavige site wordt gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf, waar ter plaatse zo goed als niets geproduceerd wordt aangezien de meeste activiteiten op de werven zelf uitgevoerd worden.

De aanvraag bestendigt de bestaande toestand en voorziet in een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte voorziet.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van bergplaats met bureelgedeelte en slopen van garage, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover het gevraagde verenigbaar geacht wordt met de onmiddellijke omgeving, en niet om reden van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden.

Het bestendigen van dit historisch gegroeid bedrijf op deze plek door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een loods van dergelijke omgeving zal de goede ruimtelijke ordening van deze plek niet in het gedrang brengen, wel integendeel : het gevraagde zal -mede gelet op de door de gemeente opgelegde voorwaarde met betrekking tot het groenscherm- bijdragen in een sanering van deze site. De stad Deinze heeft correct geoordeeld dat de bouw van de loods er voor zal zorgen dat de omgeving netter zal worden omdat de bouwmaterialen binnen gestockeerd zullen worden.

Van enig intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf is geen sprake op heden, noch mag dit verwacht worden door het uitvoeren van onderhavige vergunningsaanvraag.

Op de site worden enkel goederen opgeslagen in functie van het dakwerkersbedrijf, wat bezwaarlijk als intrinsiek hinderlijk of storend kan worden aangemerkt.

Aanvrager geeft aan dat de site 's morgens wordt gefrequentieerd door de werknemers van het bedrijf, maar deze meteen naar de werf vertrekken en pas 's avonds terug het terrein betreden. Overdag is dan ook, behoudens 1 levering van goederen per dag, geen enkele activiteit op de site. De 'ganse dag hinder' zoals aangegeven door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, vormt geen correcte weergave van de realiteit.

Daarnaast wordt ook op het plan, dat werd goedgekeurd door de stad Deinze, de toekomstige ordening van de percelen aan linkerzijde van de bouwplaats aangegeven. Door de aanvrager werd een verkoopbelofte aan de stad Deinze afgeleverd, teneinde linksaanpalende burelen toe te laten een garage te laten bouwen en deze te bereiken over een strook van de eigendom van tussenkomende partij. Dit komt de goede plaatselijke aanleg ten goede.

Op heden valt vanaf de straatzijde geen enkele visuele hinder van het bedrijf waar te

nemen. De aanvrager heeft in het verleden reeds op eigen kosten en op eigen terrein ervoor gezorgd dat er een voldoende afsluiting aanwezig is met alle aanpalende burenen.

In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats komen meerdere bedrijven voor in het woongebied, dewelke van vergelijkbare aard zijn.

Uit voorgaande blijkt dat de bestaande exploitatie en de gevraagde uitbreiding ervan (door de bouw van een bureauruimte en bergplaats), verenigbaar is met de bestemming woongebied en bijgevolg niet in een daartoe afzonderlijke zone dient te worden afgezonderd.

De visie en de beoordeling van de stad Deinze hieromtrent, welke de omgeving het best kan inschatten, dient aldus te worden bijgetreden.

Onderhavige vergunningsaanvraag is bijgevolg principieel verenigbaar met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan.

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 het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Wat betreft de functionele inpasbaarheid kan verwezen worden naar hetgeen werd uiteengezet inzake de verenigbaarheid met het woongebied. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar in de omgeving.

Qua mobiliteitsimpact wordt vastgesteld dat onderhavige vergunningsaanvraag geen aanzienlijke impact heeft op de mobiliteit in de omgeving van het bouwperceel. De voorliggende Kouterlosstraat is een voldoende uitgeruste weg, die voldoende draagkrachtig is om de transportbewegingen van en naar het bedrijf op te vangen. Enige (bijkomende) hinder valt niet te verwachten.

Qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen dient gesteld dat de schaal van de constructies niet van die aard is dat deze een breuk vormen met de constructies in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. Er wordt voorzien in een kroonlijsthoogte van 3,50 m en een maximale bouwhoogte van 5 m onder plat dak. De constructie wordt tevens afgeschuind naar de perceelsgrenzen toe om de impact naar de aanpalende percelen te beperken. Door middel van het oprichten van de bergplaats zal het perceel bovendien netter worden en kan het laden en lossen van goederen in het magazijn gebeuren.

De constructie van de bergplaats met bureaugedeelte, interneert bovendien geluiden van het laden en lossen zodat dit, samen met de voorwaarde opgelegd door de stad Deinze in verband met een groenbuffer op eigen perceel de hinder -die op vandaag beperkt is- nog zal verminderen.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep ingesteld door de heer en mevrouw Dubbelaar Edward en Dermout Lien als onontvankelijk dient te worden

verworpen.

De andere derdenberoepen zijn niet voor inwilliging vatbaar.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleving van de praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit, in het bijzonder deze met betrekking tot de groenbuffer, dewelke dient aangeplant te worden het eerstvolgende plantseizoen na het afwerken van de ruwbouw rondom de parking achteraan het perceel, dit met een inheemse haag met een breedte van ± 1 m en een hoogte van ± 2 m. Deze haag dient in stand gehouden te worden.
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING IN HOOFDE VAN DE EERSTE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomen partij stelt dat de tweede verzoekende partij heeft nagelaten haar rolrecht te betalen en dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing derhalve onontvankelijk is.

2.

Gegeven deze exceptie van de tussenkomen partij en in dit verband om nadere toelichting verzocht door de Raad, verklaart de raadsman van de verzoekende partijen op de openbare zitting van 9 december 2014 dat het rolrecht in hoofde van de tweede verzoekende partij tijdig werd betaald.

Het rolrecht, in zoverre verschuldigd door de eerste verzoekende partij, werd, nog volgens de raadsman van de verzoekende partijen, inderdaad laattijdig betaald en hiertoe zouden financiële problemen aan de grondslag liggen.

Beoordeling door de Raad

In zoverre de verzoekende partij zonder meer verwijst naar ‘financiële problemen’ om de laattijdige betaling van het verschuldigde rolrecht te verantwoorden, is de Raad van oordeel dat zulks niet kan aangemerkt worden als een vorm van onoverwinnelijke dwaling of van overmacht.

De Raad wenst op te merken dat een gebrek aan financiële draagkracht de toegang tot de rechter nooit mag belemmeren maar wijst tegelijk op artikel 4.8.13, tweede lid VCRO en artikel 55, §3 Procedurebesluit, zoals die golden op het ogenblik van het inleiden van de vordering, en de gebeurlijke mogelijkheid tot vrijstelling van de betaling van enig rolrecht in geval van ontoereikendheid van inkomsten.

De Raad stelt vast dat eerste verzoekende partij niet om de toepassing van de regeling tot vrijstelling heeft gevraagd en evenmin enige dienstige verschoningsgrond aanvoert zodat noodzakelijk tot de onontvankelijkheid van de vordering tot schorsing in hoofde van de eerste verzoekende partij dient besloten te worden.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

2.

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij naakte eigenaar zijn van het perceel gelegen langsheen het perceel van tussenkomende partij. Daarnaast geven zij enkel aan reeds 17 jaar bewoner te zijn van de woning op het perceel, Kouterlosstraat 63.

Verzoekende partijen lijken dan ook aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende goederen die gelegen zijn in de nabijheid van het vergunde project, hen het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaft.

De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat uw Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad, is het loutere nabuurschap aan een perceel dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet voldoende om verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor uw Raad.

3.

Verzoekende partijen geven dus enkel aan nabuur te zijn van het perceel grond dat het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning uitmaakt. Zonder verdere concrete toelichting wordt gesteld: “De tenuitvoerlegging van de betwiste stedenbouwkundige vergunning zal voor ons grote gevolgen hebben.”

Uw Raad dient aldus vast te stellen dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nalaten een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van de hinder of de nadelen die zij ingevolge de bestreden beslissing desgevallend menen te lijden.

Bij gebrek aan voldoende concreet omschreven hinder of nadelen kan de Raad het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende procedure, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzoeken zodat noodzakelijk de onontvankelijkheid van het beroep dient vastgesteld te worden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De tussenkomenende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de verzoekende partijen nalaten een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van de hinder en nadelen die zij menen te lijden.

In hun uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel maken de verzoekende partijen voldoende aannemelijk welke hinder en nadelen zij menen te zullen lijden ingevolge de bestreden beslissing. De verzoekende partijen wijzen op de visuele hinder, de schaduwhinder, het verlies van licht, zonlicht en tuingenot. Zij vrezen voor een verlies van wooncomfort.

De verzoekende partijen maken dan ook voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen lijden ingevolge de bestreden beslissing. Zij beschikken dan ook over het vereiste belang om een vordering in te stellen. De exceptie kan dan ook niet worden aanvaard.

3.

Uit het dossier blijkt verder dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen zodat – gelet op voorgaande vaststellingen – de vordering ontvankelijk is in hoofde van de tweede verzoekende partij.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

We beschrijven het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel als volgt :

Zoals vermeld, paalt onze eigendom onmiddellijk aan de rechterzijde van het betrokken bouwterrein.

Onze tuin is volledig georiënteerd op de plaats waar de nieuwe loods wordt voorzien.

Deze nieuwe loods heeft een zeer grootschalig karakter en door haar materiaalgebruik (betonpanelen, metalen draagstructuur, ...) krijgt de bergplaats een industriële look.

*Het nieuwe gebouw wordt ingeplant op 50 meter achter de rooilijn, volledig in ons tuingebied. Aan de voorzijde van de loods en vanaf de rechtse perceelsgrens wordt een bureelruimte voorzien, 10,6 m lang op 10 m diep. Een bouwlaag onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 3,5 m, **gebouwd pal op de perceelsgrens**.*

Dit gedeelte wordt tevens volledig onderkelderd, een kelder van 10,60 m op 10 m.

*De hoogte van het magazijn bedraagt uiteindelijk 5m met een 45° afschuining naar de perceelsgrens toe. De betrokken constructie heeft een totale oppervlakte van **674,96 m²** met een **lengte van 45,56 m**, pal op de perceelsgrens.*

Dit betekent concreet dat wij vanuit onze tuin rechtstreeks zullen uitkijken op een hoge muur van 45,56 m lang met een hoogte van 3,5 meter.

Wij zullen dus ernstige visuele hinder, schaduwhinder, verlies van licht, zonlicht en tuingenot (kortom verlies van wooncomfort) ondervinden ingevolge de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing (simulaties in bijlage 6, schets bijlage 7, luchtfoto bijlage 8). Daardoor zal onze achterliggende tuin, onherroepelijk verloren gaan en er zal een sterk gevoel van ingeslotenheid ontstaan !

*We zullen dagelijks geconfronteerd worden met een industriezone, **zonder enige buffering** naar onze tuin toe. Onze tuin en de onmiddellijke omgeving worden onomkeerbaar geschonden door een stedenbouwkundig monster van 674,96 m² grootte.*

Deze constructie zal visueel zeer storend zijn en is in tegenspraak met de goede ruimtelijke ordening. Wij hoefden ons tevens niet te verwachten aan dergelijke industriële inplanting gezien de planologische bestemming van het gebied dat zich kenmerkt door residentiële bebouwing.

Het staat vast dat deze nadelen door ons persoonlijk geleden zullen worden en dat deze moeilijk herstelbaar zijn. Eens het gebouw, met kelder, zal zijn gebouwd, is het immers hoogst onzeker en zelfs onwaarschijnlijk dat de loods ooit zal moeten afgebroken worden.

Bijgevoegd vindt u simulaties (bijlage 6) voor en na loods, een schets (bijlage 7) en luchtfoto (bijlage 8) zodat de ligging van ons perceel ten aanzien van de aanvraag duidelijk wordt weergegeven. De simulatie, met correcte verhoudingen (de persoon op de foto heeft een volledig ontvouwde plooiometer in de hand = 2 meter), geeft duidelijk het ernstig nadeel dat wij zullen lijden, weer.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers beweren dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot ernstige visuele hinder, schaduwhinder, verlies van licht, zonlicht en tuingenot.

Wat de visuele hinder betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat verzoekers niet in concreto aantonen in welke mate zij visuele hinder zouden leiden ten gevolge van de beoogde constructie die zich achter de groene afsluiting bevindt. De constructie zelf komt

niet veel hoger dan deze afsluiting ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekers, aangezien de bouwhoogte ter hoogte van de perceelsgrens 3,5 meter is. De aanblik van het perceel wordt ook netter door het oprichten van de bergplaats, terwijl op dit moment het materiaal buiten gestapeld is. Bovendien is de aanleg van een groenbuffer als voorwaarde opgelegd. Het argument van de visuele hinder blijft dan ook een blote bewering.

De zogenaamde schaduwhinder en verlies van zonlicht tengevolge van de loods is niet aannemelijk, gelet op de oriëntatie van het perceel van verzoekers en de inplantingsplaats van de bergplaats diep op het perceel.

De tuinzone van verzoekers is noordelijk georiënteerd en de bergplaats bevindt zich ten noorden van de woning van verzoekers. De schaduw onmiddellijk achter de woning van verzoekers (tot een diepte van 60 meter) zal dan ook nooit veroorzaakt worden door de beoogde bergplaats. Het nieuwe gebouw wordt bovendien ingeplant op 60 meter afstand van de voorste perceelsgrens, zodat pas in de namiddag de beoogde constructie op minstens 60 meter diepte van de voorste perceelsgrens schaduw zal beginnen werpen op het perceel van verzoekers. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat verlies aan zonlicht op dergelijke diepte ten opzichte van de woning van verzoekers de normale mate van burenhinder zou overschrijden.

Het perceel van verzoekers heeft slechts een breedte van 6 meter en is 1 van de vele smalle langgerekte percelen in de Kouterlosstraat. Ter hoogte van het perceel van de aanvragers staat er al een groene afsluiting over de volledige diepte van het perceel. De beoogde constructie zal niet veel hoger komen dan deze afsluiting. Het verschil tussen de bestaande ingeslotenheid en het gevoel van ingeslotenheid dat zou ontstaan door de vergunde constructie wordt niet aannemelijk gemaakt.

*De ernst van de opgeworpen nadelen blijkt niet.
...*

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Meer nog, verzoekende partijen komen niet verder dan het opsommen van een reeks beweerde hinderaspecten, algemene stellingen en hypothesen. Een stelling zoals “daardoor zal onze achterliggende tuin, onherroepelijk verloren gaan” kan dan ook niet ernstig worden genomen.

Verzoekende partijen beschikken over een voldoende grote tuin (even diep als bouwperceel), waarbij de nieuwbouwloods ten westen van deze tuin wordt ingeplant. Bezwaarlijk kan worden volgehouden dat de tuin van verzoekende partijen verloren zou gaan.

3.

Verzoekende partijen verwijzen naar de visuele hinder die het onderhavige project met zich zou meebrengen. Zoals reeds aangegeven komen zij daarbij niet verder dan summiere en vage stellingen.

Uit geen enkel stuk mag blijken in welke ruimtes van hun woning verzoekende partijen een verlies van licht, zonlicht of een visuele hinder zou ondervinden.

Het toevoegen van een luchtfoto kan dergelijke vage stellingen voor Uw Raad niet voldoende aannemelijk maken.

...

Ook in onderhavige zaak dient uw Raad te oordelen dat verzoekende partijen niet afdoende aantonen waaruit hun visuele hinder zou bestaan door het vergunde project. Minstens wordt niet voldoende aangegeven vanuit welke ruimtes van hun woning verzoekende partijen visuele hinder zouden ondervinden door het vergunde project.

De in het verzoekschrift toegevoegde simulaties (bijlage 6-8) vormen geen correcte weergave van het vergunde project en kunnen niet worden weerhouden ter beoordeling van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

Ook in onderhavig dossier blijven verzoekende partijen in gebreke voldoende concreet en precies aan te tonen dat door het vergunde project een visuele hinder, schaduwhinder, verlies van licht en zonlicht zou ontstaan.

Een noordwestelijke inplanting van de nieuwbouwloods ten opzichte van de woning van verzoekende partijen kan bezwaarlijk een verlies aan licht en zonlicht met zich meebrengen in hun woning. Gelet op het gebruik van een plat dak en afgeschuinde wanden voor het achterste gedeelte van de nieuwbouwloods, is een verlies van licht in het tuingedeelte evenzeer puur hypothetisch en niet ernstig. Onderstaande afbeelding mag dit duidelijk maken:

[afbeelding]

4.

In ieder geval dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen zich beperken tot algemeenheden en vaagheden in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en geen concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan. Verzoekende partijen laten na concrete en precieze aanduidingen te verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen.

Uit voorgaande mag bijgevolg genoegzaam blijken dat de aangevoerde nadelen door verzoekende partijen bovendien niet ernstig zijn en het verzoek schorsing van de bestreden beslissing in het kader van artikel 4.8.18 VCRO dient te worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te

ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de tweede verzoekende partij op de ernstige visuele hinder, de schaduwhinder en het verlies aan licht, zonlicht en tuingenot dat zij zal lijden door de geplande bergplaats met bureelgedeelte. Om deze nadelen aan te tonen, voegt zij enkele foto's bij waarbij het nieuwe uitzicht wordt weergegeven, een schets met de nieuwe toestand en een luchtfoto.

Volgens de verwerende partij kan er in hoofde van de tweede verzoekende partij geen sprake zijn van visuele hinder aangezien de beoogde constructie zich achter een groene afsluiting bevindt. De woning van de tweede verzoekende partij is gelegen vlak naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Uit de simulaties blijkt dat de lange zijgevel duidelijk en volledig zichtbaar zal zijn vanaf het perceel van de tweede verzoekende partij. De tweede verzoekende partij zal uitkijken op een blinde muur die 3,50m hoog is aan de zijkanten en dan stijgt tot 5m en dit over een lengte van 35m.

Het feit dat de woning van de tweede verzoekende partij zelf omringd is door struiken en kleinere bomen doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De toegevoegde foto's tonen immers aan dat het bestaande groen niet voldoende is om het zicht op de zijgevel te beperken. Ook de omstandigheid dat de loods wordt ‘afgeknot’ en het gegeven dat er een groenscherm zal worden aangelegd, relativeren geenszins de ernst van het nadeel.

3.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het ernstig bevonden nadeel, gegeven de concrete omstandigheden van het dossier, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen. Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen – eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

In een eerste middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

betreffende de motivering van rechtshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Zij ligt dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat verwerende partij zonder diepgaande motivering oordeelt dat de aanvraag tot vergunning in overeenstemming is met de planologische bestemming van het perceel en daardoor niet dient afgezonderd te worden in een daartoe aangewezen gebied en bijgevolg principieel verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan.

Terwijl zowel in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (bijlage 3) als in ons beroepsschrift (bijlage 4) uitvoerig bewijsmateriaal wordt aangeleverd dat Mady Bvba niet meer verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving zodat de uitbreiding door middel van de oprichting van de omstreden loods binnen het woongebied niet toelaatbaar is.

...

De volgende feiten weerhouden wij uit de balans van Mady Bvba van het boekjaar 2013 (zie bijlage 1): 1° op de afsluitingsdatum zijn er 20 personeelsleden in dienst. 2° Vergeleken met het boekjaar 2012 is er in het boekjaar 2013 een gemiddelde personeelsaan groei van 3,5 equivalenten. Het omzetcijfer bedraagt in het boekjaar 2013 1.054.542 EUR. Uit deze gegevens blijkt dat de Bvba Mady een relatief jong en sterk groeiend bedrijf is dat nog steeds in expansie is. Bovendien beschikt de Bvba over een aanzienlijk wagenpark: 10-tal camionettes en kleinere vrachtwagens. Gezien aantal personeelsleden, omzet, ... geenszins een “kleinbedrijf”.

Dit blijkt ook uit de oppervlaktebehoefte van de te voorziene bureelruimte met loods : namelijk 674,96 m². Er wordt een aanzienlijke bureelruimte voorzien : 10,60 m op een diepte van 10 m, volledig onderkelderd.

Bovendien overstijgt de bedrijfsactiviteit reeds de draagkracht van het perceel. De personeelsleden dienen reeds hun auto's te parkeren op de NMBS parking, daar er onvoldoende plaats aanwezig is op de site zelf.

...

In bovenvermeld verslag ontbreekt een opsomming van de door de deputatie aangehaalde en met Mady Bvba vergelijkbare bedrijven. Vermoedelijk verwijst de deputatie naar een aantal omringende panden die zich in de ambachtelijke zone ter hoogte van de Toekomststraat en Gentsesteenweg bevinden. Bovendien kan naar deze panden niet verwezen worden volgens een criterium dat de deputatie zelf aanhaalt in een eerdere uitspraak die zij deed in verband met een beroep rond onze aanvraag tot vergunning van een garage (bijlage 2) op ons perceel Kouterlosstraat 63. Deze aanvraag dienden wij in 2007 in en we wensten een garage te bouwen achteraan ons perceel met doorgang naar de NMBS-weg.

Wij citeren :

“dat ook de enkele bestaande constructies in deze zone van het gebied niet als referentie kunnen weerhouden worden, omdat deze alle ... tot stand zijn gekomen in een periode waarin de inzichten op het vlak van de ruimtelijke ordening verschillend waren van de huidige inzichten.”

Wij wijzen erop dat bedrijfsruimten met een dergelijke omvang inderdaad de laatste jaren in onze woonzone niet meer vergund werden dankzij nieuwe inzichten op het vlak van ruimtelijke ordening. Deze loods vergunnen, betekent een terugkeer naar jaren 70 waar alles kon worden vergund, meestal op basis van een zuiver privaat belang, met als gevolg een ruimtelijke wanorde waarvoor ons land nog steeds bekend is.

...”

1.2

In een tweede middel wijst de tweede verzoekende partij op een schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid en §2 VCRO, van de materiële motiveringsplicht en artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

Doordat verwerende partij zonder diepgaande motivering oordeelt dat omstreden aanvraag tot vergunning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het aangevraagde verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Terwijl zowel in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (bijlage 3) alsook in ons beroepsschrift (bijlage 4) uitvoerig bewijsmateriaal wordt aangeleverd dat omwille van de schaal, de visueel vormelijke elementen, de hinderaspecten en het verlies van gebruiksgenot het aangevraagde (de constructie) niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Voor wat de hinderaspecten en de mobiliteitsproblemen betreft zijn deze nu reeds voor een groot deel aanwezig. Door de vergunning zullen deze hinderlijke aspecten voor ons definitief en onomkeerbaar worden bestendigd.

...

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat het gebouw vooraan bestaat uit burelen met een breedte van +/- 10m60 en een diepte van +/- 10 m. Achter de burelen is een magazijn voorzien op de volledige perceelsbreedte van +/- 16 m met een diepte van +/- 35,56 m.

*De totale oppervlakte van de aanzienlijke loods bedraagt **675 m²** en de bureelruimte wordt volledig onderkelderd.*

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in zijn verslag (bijlage 3) ook naar de grote omvang van de loods om daaruit te besluiten dat het hier gaat om een grootschalig bedrijf.

...

In ons beroep t.a.v. de bestendige deputatie (bijlage 4) wijzen wij voor wat betreft de visueel vormelijke elementen naar de verstrekkende nadelige gevolgen, die wij bij de uitvoering van deze constructie zullen ondervinden.

Over het visueel vormelijk aspect is in de beslissing van de deputatie (bijlage 5) enkel een summiere omschrijving van de afmetingen en de bouwmaterialen van de omstreden constructie terug te vinden. Verder vermeldt de deputatie dat er vanaf de straatzijde geen enkele visuele hinder van het bedrijf waar te nemen valt.

“ Er wordt voorzien in een kroonlijsthoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 5m onder plat dak. “

Dit zegt echter niets over de visuele hinder die de constructie met zich mee zal brengen ten aanzien van ons perceel, zoals een sterk gevoel van ingeslotenheid omwille van het feit dat ons perceel maar 6 m breed is. Wij zullen dagelijks uitkijken op een groot en log volume met industrieel karakter. Het verlies van licht en zonlicht, schaduwhinder, die wij zullen ondervinden en de voortdurende confrontatie met een muur van 3,5 meter gaande tot 5 meter hoogte over een lengte van 45 meter pal op de perceelsgrens opgetrokken in banale bouwmaterialen zijn nadelige gevolgen voor ons die wij aanhaalden in ons bezwaarschrift (zie bijlage 4).

Deze aspecten worden echter niet besproken of weerlegd door de deputatie.

...

In alle redelijkheid overwogen is het ondenkbaar dat het bedrijf Mady Bvba ten aanzien van de omwonenden, onszelf meegerekend, geen aanzienlijke geluidsoverlast veroorzaakt.

Wij spreken hier over een bouwbedrijf dat 's morgens vanaf 5 à 6 uur actief is met het laden van het uitgebreid wagenpark. (uitrijden van de kleine vrachtwagens langs de toegangsweg Kouterlosstraat 's morgens om 6h00, gekletter van metalen ladders, buizen, en stellingen lawaai van draaiende diesels, geroep van het personeel, laden van machines, gereedschap en materialen). 's Avonds maakt men terug de omgekeerde beweging.

In tegenstelling tot wat Mady Bvba aangeeft zijn er meerdere leveringen per dag. Dit is ook vanzelfsprekend omdat één levering per dag voor dergelijk grootschalig bedrijf niet volstaat ter bevoorradiging.

Bovendien is het ook aantoonbaar dat er op de site overdag heel wat activiteit is waar te nemen. Werknemers komen, in de loop van de dag, regelmatig terug van één opdracht of depannage om te herladen voor een nieuwe opdracht want niet elke opdracht stopt perfect 's avonds.

Het argument van de deputatie dat de geluidsoverlast, waar wij dagelijks mee geconfronteerd worden in onze tuinzone, zal verminderen door te laden en te lossen in de omstreken loods is ontoereikend.

...

Als oplossing stelt de deputatie voor om alles te stoppen in een nieuw te bouwen loods. Dit argument komt in alle redelijkheid ongeloofwaardig over. De deputatie bewijst niet dat daarmee het probleem van de draagkracht, noch de vervuilingsoverlast zal opgelost worden.

Bovendien betwisten we dat het netter worden van het perceel een degelijk stedenbouwkundig argument vormt voor het vergunnen van deze loods.

...

De deputatie vermeldt in haar motivering (zie bijlage 5) omtrent dit onderwerp enkel de groenbuffering (haag) die achteraan het perceel voorzien wordt en de afsluiting die de bouwheer heeft opgetrokken op de perceelsgrens. Daarbij moet opgemerkt te worden dat de bouwheer niet beschikte over de wettelijke vergunning die vereist was om een omheining van meer dan 2 meter hoogte vlak naast de perceelsgrens (achterste 50 meter) te mogen optrekken .

De motivering van de deputatie (zie beslissing vergunning bijlage 5) voor wat betreft de buffering naar ons perceel van dergelijk gebouw met die afmetingen op de perceelsgrens is volstrekt ontoereikend.

..."

2.1

De verwerende partij verwijst voor haar verweer naar de motivering van de bestreden beslissing en voegt het volgende toe:

" ...

De deputatie heeft vooreerst rekening gehouden met de aard en de functie van het bedrijf. Het betreft een dakbedekkingsbedrijf, waar ter plaatse zo goed als niets geproduceerd wordt aangezien de meeste activiteiten op de werven zelf uitgevoerd worden. Op de site zelf worden enkel goederen opgeslagen in functie van het dakwerkersbedrijf. Door de bouw van de loods zullen de bouwmaterialen binnen gestockeerd kunnen worden, zodat de omgeving netter zal worden.

Enkel 's morgens en 's avonds is er activiteit op de site, namelijk door het vertrek naar de werven, respectievelijk de terugkomst van de werknemers op het bedrijf. Overdag gebeurt er niets, buiten de eenmaal daagse levering van goederen.

De aanvraag zal juist zorgen voor een sanering van de site waarbij de opslag nu in open lucht plaatsvindt. De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid oordelen dat de bestaande exploitatie en de gevraagde uitbreiding ervan (door de bouw van een bureauruimte en bergplaats), verenigbaar is met de bestemming woongebied en bijgevolg niet in een daartoe afzonderlijke zone dient te worden afgezonderd.

De deputatie wijst er bijkomend op dat er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats meerdere bedrijven van vergelijkbare aard voorkomen in het woongebied. Dit bleek namelijk uit de repliek van de aanvrager op het verslag van de PSA. In de daarbij gevoegde bijlage (stuk 16) wordt op luchtfoto alle bedrijven in een straal van een kilometer rond de bouwplaats weergegeven, waaronder ook de bedrijven uit de onmiddellijke omgeving.

...

2.2

Met betrekking tot het tweede middel antwoordt de verwerende partij als volgt:

“ ...

Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat de deputatie de impact ten aanzien van de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder de aanpalende percelen wel heeft onderzocht en in haar beoordeling heeft meegenomen.

Vooreerst had het bedrijf geen intrinsiek hinderlijk of storend karakter en zou de aanvraag hier evenmin aanleiding tot geven. Verder heeft de activiteit op de site betrekking op transportbewegingen en het laden en lossen, maar is deze activiteit elke dag beperkt tot specifieke tijdstippen. Het bedrijf is in dat opzicht functioneel inpasbaar in de omgeving. Vanaf de straatzijde is er geen visuele hinder op te merken en ten aanzien van de aanpalende percelen is een groene afsluiting over de volledige diepte van het perceel aangebracht. Verder zijn de afmetingen van de constructie beperkt en afgeschuind naar de perceelsgrenzen. De geluidshinder van het laden en lossen zal na de bouw in de beoogde constructie plaatsvinden, zodat de bestaande beperkte hinder nog verminderd zal worden. Deze redenering van de deputatie geeft aan dat ze wel degelijk rekening heeft gehouden met de impact en hinder voor verzoekers, waaronder het gebruiksgenot en de leefbaarheid van het perceel van verzoekers valt.

...”

3.1

De tussenkommende partij voegt nog het volgende toe als verweer op het eerste middel:

“ ...

Op heden wordt het volledige perceel in beslag genomen voor de opslag van goederen in functie van de dakbedekkingsbedrijf, hetgeen verzoekende partij wil onderbrengen in de nieuw te bouwen loods.

De constructie zal aldus worden aangewend als magazijn en opslagplaats voor materiaal en materieel van het dakbedekkingsbedrijf. Het laden en lossen van materiaal zal bijgevolg gebeuren binnen in het magazijn.

Aan tussenkommende partij zijn geen politionele klachten gekend uitgaande van verzoekende partij inzake de beweerde hinder uit de exploitatie. Tussenkommende partij beschikt bovendien over het akkoord van meerdere aanpalenden inzake onderhavige vergunningsaanvraag. Deze burenen hebben geen enkele last van de exploitatie, noch zullen zij dit hebben in de toekomst (zie bijlage 3).

...

3.2

De tussenkommende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing als antwoord op het tweede middel en voegt het volgende toe:

“ ...

Er dient te worden opgemerkt dat verwerende partij voor alle elementen die verzoekende partijen in hun verzoekschrift aanhalen, deze in de beoordeling van het dossier heeft betrokken. Zowel de schaal, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten (geluid, milieu en buffering), mobiliteit en functionele inpasbaarheid in het woongebied worden door verwerende partij behandeld. Verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift hieromtrent naar hetgeen door hen werd uiteengezet in hun beroepschrift voor verwerende partij. Aan uw Raad wordt op dergelijke wijze verzocht over te gaan tot beoordeling van de zaak ten gronde, alwaar uw Raad niet voor bevoegd is.

...

Daarenboven dient verwerende partij, eveneens overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad, niet de andersluidende motieven van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig verslag letterlijk te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied. Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“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 deze bepaling volgt dat in een woongebied “wonen” de hoofdbestemming is en dat “handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf” als nevenbestemming slechts worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de hoofdbestemming wonen. Hetgeen impliceert dat deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de

eerste plaats na te gaan of het aangevraagde (bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte) aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf” aangezien het duidelijk is dat de aangevraagde werken niet louter betrekking hebben op de woonfunctie.

Eens dit vastgesteld is, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de bestaanbaarheid van de gevraagde loods met de bestemming woongebied na te gaan. De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied. Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie.

Dit alles betekent dat het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vergt dan de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening die pas in een latere fase aan bod komt.

2.

Met betrekking tot de vraag naar de aard van de onderneming en de beoordeling of deze kan aangemerkt worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, stelt de bestreden beslissing het volgende:

“...
...

Onderhavige site wordt gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf, waar ter plaatse zo goed als niet geproduceerd wordt aangezien de meeste activiteiten op de werven zelf uitgevoerd worden.

De aanvraag bestendigt de bestaande toestand en voorziet in een uitbreiding van de overdekte bedrijfsruimte.

...
...

Op de site worden enkel goederen opgeslagen in functie van het dakwerkersbedrijf, wat bezwaarlijk als intrinsiek hinderlijk of storend kan worden aangemerkt.

...”

Dergelijke overwegingen geven geen uitsluitel over de precieze aard en omvang van het bedrijf van de tussenkomen partij, noch van de concrete activiteiten die in de bergplaats met bureelgedeelte zullen worden uitgevoerd en evenmin geven zij een zorgvuldige beoordeling omtrent de hinderlijkheid of het storend karakter die deze activiteiten, en in het bijzonder de kennelijke uitbreiding ervan, kunnen hebben ten aanzien van het bestaande woonweefsel. De Raad kan enkel vaststellen dat de bestaanbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit niet op afdoende wijze heeft onderzocht.

Het gebrek aan een ernstig en afdoende onderzoek met betrekking tot de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, met andere woorden of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft vastgesteld dat er onvoldoende gegevens zijn over de omvang van het bedrijf, dat er een aanzienlijk wagenpark beschikbaar is en dat nagenoeg de volledige site wordt gebruikt in functie van het dakbedekkingsbedrijf. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat het bedrijf, zeker na de beoogde uitbreiding, onverenigbaar is, minstens is geworden, met de onmiddellijke omgeving en dus niet thuishoort in een woongebied.

3.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel aan dat de bestreden beslissing in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing is volgende beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening opgenomen:

“ ...

Qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen dient gesteld dat de schaal van de constructies niet van die aard is dat deze een breuk vormen met de constructies in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. Er wordt voorzien in een kroonlijsthoogte van 3,50 m en een maximale bouwhoogte van 5 m onder plat dak. De constructie wordt tevens afgeschuind naar de perceelsgrenzen toe om de impact naar de aanpalende percelen te beperken. Door middel van het oprichten van de bergplaats zal het perceel bovendien netter worden en kan het laden en lossen van goederen in het magazijn gebeuren.

...”

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand omdat niet blijkt dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand concreet heeft onderzocht en met name de aard en het gebruik van de gebouwen in de omgeving bij de beoordeling in concreto heeft betrokken.

In het bijzonder wijst de Raad op het feit dat de weerslag op de aanpalende woningen niet werd betrokken bij de beoordeling. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag gesteld dat het nagenoeg volledig benutten van de site zonder ruimte te laten voor buffering te zwaar weegt op de onmiddellijke omgeving. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ook dat de hinder de ganse dag aanwezig is en de activiteiten hinderlijk zijn voor de aanliggende tuinzones.

De verwerende partij diende haar beslissing dan ook des te zorgvuldiger en concreter te motiveren wanneer zij wenste af te wijken van het andersluidend en omstandig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad stelt vast dat de verwerende partij immers niet is nagegaan welke impact de bergplaats met bureelgedeelte heeft op de in de omgeving bestaande toestand noch is zij concreet nagegaan of de draagkracht van het perceel al dan niet wordt overschreden.

4.

Het eerste en tweede middel lijken op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VII.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk in hoofde van de heer Dirk LEYSEELE.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 31 juli 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een bergplaats met bureelgedeelte en het slopen van een garage.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER