

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0747  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0338/A/0329

Verzoekende partij	de heer <b>Filip MICHIELS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jeroen De CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Bartje WOUTERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Hugo COVELIERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Edelinckstraat 17

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 21 september 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van garage naar werkplaats op een perceel gelegen te 2223 Schriek (Heist-op-den-Berg), Gommerijnstraat 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie B, nummer 346R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Jasmine DE WACHTER *loco* advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Hugo COVELIERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 18 mei 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning met afzonderlijk bijgebouw.

2.

Op 2 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van garage naar werkplaats.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen' gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 september 2010 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert op 21 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften of de opgelegde voorwaarden van het geldende gewestplan en met de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*Gelet op de plaatselijke bebouwingstoestand met de bestemming van woonhuizen, kan er niet aanvaard worden dat de woonfunctie in het gedrang komt omwille van hinderlijke en storende activiteiten, zoals geluidshinder, die worden uitgeoefend in een bijgebouw. Dit allemaal in een landelijke omgeving die volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere*

*wijzigingen bestemd is voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*De bestemming van een ambachtelijke schrijnwerkerij is niet verenigbaar met de eigenlijke bestemming van het woongebied met landelijk karakter en is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening van het gebied.*

*Het bestaande bijgebouw mag enkel bestemd blijven als garage.*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 27 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *9. Beoordeling*

*1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.*

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

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

*De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag heeft betrekking op de bestemmingswijziging van een bestaand bijgebouw (behorende bij een eengezinswoning) van garage naar werkplaats/garage.*

*De bestaande garage staat ingeplant achter de woning, op ca. 3m50 van de linker perceelsgrens en op 3m00 van de bestaande gemeenschappelijke uitweg langs de rechterzijde. De garage heeft oppervlakte van 72m<sup>2</sup> (12m00 op 6m00) en werd opgericht in dezelfde gevel- en dakmaterialen als de vergunde woning. De garage heeft een kroonlijsthoogte van 3m00 en een nokhoogte van 5m55 (dakhelling 40°).*

*De gemeente is van oordeel dat de gevraagde werkzaamheden (schrijnwerkerij) hinderlijk zijn voor de omgeving. Een ambachtelijke activiteit met gevaar voor geluidsoverlast kan moeilijk aanvaard worden binnen een gebied met alleen maar woonhuizen.*

*Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Het is inderdaad zo dat de voorschriften van het gewestplan melden dat elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In casu is niet aangetoond dat de gevraagde activiteiten storend zijn voor de omgeving. Bovendien heeft de aanvrager voor het uitoefenen van hinderlijke activiteiten een milieuvergunning nodig. Bij het afleveren van de milieuvergunning komen de aspecten van geluidshinder e.d. aan bod.*

*Naar aanleiding van het beroep wijst de aanvrager op een vergunning voor een schrijnwerkerij van 150m<sup>2</sup>, die door de deputatie d.d. 18.12.2008 werd afgeleverd in dezelfde straat (Gommerijnstraat 56A). In deze werd door de deputatie reeds geoordeeld dat een schrijnwerkerij op deze plaats (woongebied met landelijk karakter) aanvaard kan worden.*

*De ruimtelijke impact van het gebouw wijzigt niet door de bestemmingswijziging. De aanvraag kan dan ook aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

**Algemene conclusie:**

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.  
..."*

Op 31 mei 2011 doet het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg een aktenaam van de melding (door Alfa Construct bvba) van een exploitatie voor het mechanisch behandelen van en het vervaardigen van artikelen uit hout, als nieuwe inrichting klasse 3, op het perceel.

Met zijn arrest nr. A/2014/0620 van 2 september 2014 vernietigt de Raad na beroep van huidig verzoekende partij als volgt de beslissing van 23 december 2010 van verwerende partij en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening (op 8 september 2014) van dit arrest (rolnummer 1011/0613/A/8/0554):

*" ...*

*Bij de vraag of het bedrijf bestaanbaar is met de bestemming woongebied of woongebied met landelijk karakter moeten de intrinsieke kenmerken van het bedrijf beoordeeld worden, dat wil zeggen de omvang ervan, de aard van de bedrijvigheid en het niveau van de hinder.*

*(...)*

*Als het bedrijf bestaanbaar is met de bestemming, in dit geval woongebied met landelijk karakter, dient vervolgens beoordeeld te worden of het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de concrete kenmerken van de omgeving, in het bijzonder de aard en het gebruik van de bestaande gebouwen in de omgeving.*

*Wat dit aspect betreft is de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:*

*"De bestaande garage staat ingeplant achter de woning, op ca. 3m50 van de linker perceelsgrens en op 3m00 van de bestaande gemeenschappelijke uitweg langs de*

*rechterzijde. De garage heeft oppervlakte van 72m<sup>2</sup> (12m00 op 6m00) en werd opgericht in dezelfde gevel- en dakmaterialen als de vergunde woning. De garage heeft een kroonlijsthoogte van 3m00 en een nokhoogte van 5m55 (dakhelling 40°).*

*De gemeente is van oordeel dat de gevraagde werkzaamheden (schrijnwerkerij) hinderlijk zijn voor de omgeving. Een ambachtelijke activiteit met gevaar voor geluidsoverlast kan moeilijk aanvaard worden binnen een gebied met alleen maar woonhuizen.*

*Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Het is inderdaad zo dat de voorschriften van het gewestplan melden dat elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In casu is niet aangetoond dat de gevraagde activiteiten storend zijn voor de omgeving. Bovendien heeft de aanvrager voor het uitoefenen van hinderlijke activiteiten een milieuvergunning nodig. Bij het afleveren van de milieuvergunning komen de aspecten van geluidshinder e.d. aan bod.*

*Naar aanleiding van het beroep wijst de aanvrager op een vergunning voor een schrijnwerkerij van 150m<sup>2</sup>, die door de deputatie d.d. 18.12.2008 werd afgeleverd in dezelfde straat (Gommerijnstraat 56A). In deze werd door de deputatie reeds geoordeeld dat een schrijnwerkerij op deze plaats (woongebied met landelijk karakter) aanvaard kan worden.*

*De ruimtelijke impact van het gebouw wijzigt niet door de bestemmingswijziging. De aanvraag kan dan ook aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.”*

*Noch in deze motivering, noch elders in de bestreden beslissing, wordt de onmiddellijke omgeving beschreven, en met name niet de woning en de tuin van de verzoekende partij en hun ligging ten opzichte van de werkplaats van de tussenkomende partij. Het bedrijfsgebouw is op drie meter van de perceelsgrens ingeplant, en die perceelsgrens is slechts door een gemeenschappelijke doorgang gescheiden van de eigendom van de verzoekende partij, waarop zich haar woning en tuin bevindt.*

*Bij gebrek aan een correcte omschrijving van de onmiddellijke omgeving kan niet worden nagegaan of redelijkerwijze kan worden aangenomen dat het bedrijf niet storend zal zijn voor de omgeving. De verwijzing terzake naar de -eventueel vereiste- milieuvergunning, die dat probleem wel zal behandelen, is niet afdoende, en evenmin de verwijzing naar een in 2008 verleende vergunning voor een schrijnwerkerij van 150 m<sup>2</sup> op verdere afstand van de eigendom van de verzoekende partij, precies omdat de verwerende partij nagelaten heeft de onmiddellijke omgeving te beschrijven en vervolgens de verenigbaarheid van de werkplaats met die onmiddellijke omgeving te beoordelen.*

*...*

### 3.

De beroepsprocedure wordt hernomen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om het beroep andermaal in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de activiteiten tot de werkplaats beperkt blijven en er ook niet buiten de werkplaats gestockeerd wordt.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 november 2014 gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd,*

voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Project-MER-screening:

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-MER-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het volgende wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten en bijgevolg niet noodzakelijk is.

Het project is niet omvangrijk, wordt niet gecumuleerd met andere omvangrijke projecten in de onmiddellijke en ruimere omgeving, er worden geen afvalstoffen geproduceerd, er wordt geen voor de omgeving abnormale hinder gecreëerd en geen verontreiniging zal worden veroorzaakt.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht, temeer daar het gebruik van machines binnen de werkplaats beperkt is in omvang en tijd. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een afdoende aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Gelet op de kenmerken van het project en de plaats van het project zijn geen aanzienlijke effecten op mens en milieu te verwachten.

Watertoets:

(...)

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van

*aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag betreft de functiewijziging van een bestaand bijgebouw dat vergund is als garage bij een woning, naar werkplaats/garage.*

*De bestaande garage staat ingeplant achter de woning op ongeveer 3,5m van de linker perceelsgrens en op 3m van de bestaande gemeenschappelijke uitweg aan de rechterzijde. De garage meet 6m op 12m en heeft een oppervlakte van 72m<sup>2</sup>. Het gebouwtje heeft een kroonlijsthoogte van 3m en heeft een zadeldak met de nok loodrecht op de straatas en een nokhoogte van 5,55m. Het bijgebouw werd opgericht in dezelfde gevel- en dakmaterialen als de vergunde eengezinswoning.*

*De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen op tamelijk diepe percelen. Deze staan in een lint ingeplant langsheen de straat. Andere functies zijn eerder uitzonderlijk maar komen toch voor. Zo bevindt er zich op huisnummer 56A tevens een woning met een achterliggende werkplaats. Verderop bevindt zich nog een fruitkraam en een café.*

*De ruimtelijke impact van het gebouw blijft identiek aan dat van de vergunde garage. Het gebouw ondergaat geen fysieke wijzigingen. Het gaat hier louter om een functiewijziging.*

*Gelet op de beperkte omvang van het bijgebouw en de draagkracht van de Gommerijnstraat, kan gesteld worden dat de verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging uiterst miniem zal zijn en draagbaar door de voorliggende weg. De hinder van aan- en afrijdende voertuigen is zeer beperkt. De werkplaats wordt ongeveer drie maal per dag gefrequenteerd door een camionette. Groot vrachtverkeer komt er niet. Het aantal vervoersbewegingen stemt nagenoeg overeen met dat van een gewone garage. Het gebouw is momenteel reeds vergund als garage met ontsluiting via de servitudeweg.*

*Ondertussen werd de functiewijziging doorgevoerd en is de garage momenteel in gebruik als professionele schrijnwerkerij. Er werd een milieumelding gemaakt waarvan akte werd genomen d.d. 31/05/2011.*

*In de onmiddellijke omgeving komt nog een werkplaats/schrijnwerkerij voor (huisnr. 56A). Hiervoor werd op 18/12/2008 vergunning afgeleverd door de deputatie. De aanwezigheid van deze werkplaats vormt een sterk precedent.*

*In de beslissing van de deputatie d.d. 23/12/2010 van voorliggend beroep oordeelde de deputatie dat de gevraagde functiewijziging naar werkplaats niet hinderlijk zal zijn voor de omgeving. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is echter van oordeel dat dit onvoldoende werd gemotiveerd.*

*Er werd een plaatsbezoek gehouden op 14 november 2014 om de huidige situatie te bekijken en om een betere inschatting van de mogelijke hinder voor omwonenden te*

*kunnen maken. Tijdens het plaatsbezoek blijkt dat de achtertuinstrook praktisch volledig daadwerkelijk als tuin werd aangelegd. Achter de werkplaats werd een verharde zone voorzien als toegang tot de poort van de werkplaats. Daar waar origineel de inrit naar de garage/werkplaats op plan voorzien was via de servitudeweg, blijkt de toegang zich heden in werkelijkheid aan de linkerzijde van het perceel te bevinden. Deze toegang is momenteel onverhard.*

*Conform het vrijstellingsbesluit is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de strikt noodzakelijke toegangen tot, en opritten naar het gebouw. De toegang gelegen links van het gebouw kan beschouwd worden als strikt noodzakelijke toegang. Daarenboven wordt een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22 §1 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van de erbij horende burgerlijke rechten. Er wordt nogmaals benadrukt dat hier enkel een beoordeling wordt gevormd met betrekking tot de functiewijziging naar werkplaats.*

*De werkplaats zelf werd uitgevoerd conform het plan van de oorspronkelijke aanvraag voor een garage. Er werden geen uitbreidingen voorzien. Rechts naast de garage in de zijtuinstrook bevindt zich een beperkte opslag in openlucht van materiaal (hout) en werfmaterieel.*

*De garage wordt momenteel effectief als schrijnwerkerij benut. Er staan een beperkt aantal machines voor het bewerken van hout. Op het moment van het plaatsbezoek wordt er niet in de werkplaats gewerkt en zijn er geen machines in bedrijf.*

*De aanvrager laat verstaan dat de werken in de werkplaats zelf beperkt zijn in tijd en omvang. Het werk gebeurt voornamelijk op de werf, aangezien de specialisatie de aanleg van terrassen, de bouw van tuinhuisen e.d. is. De aanvrager stelt vervolgens dat de werkplaats niet gebruikt wordt 's avonds en niet in het weekend. Lawaaiopwekkende machines worden binnen de werkplaats gehanteerd, met gesloten poort.*

*Tevens kan verwezen worden naar de melding d.d. 31/05/2011 waarin enkele voorwaarden worden opgelegd, waaronder het verbod om activiteiten uit te oefenen op zon- en feestdagen, voor 7h of na 19h op weekdays en voor 7h en na 17h op zaterdag.*

*Gelet op de aanwezige beperkte machinerie (cirkelzaag, kleine schaafmachine) en de geringe omvang van het gebouw zelf (75m<sup>2</sup>) dient gesteld te worden dat het hier gaat om een zeer kleine schrijnwerkerij en dat het lawaai afkomstig van deze activiteit dan ook relatief beperkt blijft. Het gebouw is verder opgericht met geïsoleerde spouwmuur, die op zich al in bepaalde mate geluidsisolerend zijn. T.o.v. het rechterperceel bevat het gebouw geen raam-of deuropeningen. In de voormelde milieumelding wordt tevens opgelegd dat de werkzaamheden in de werkplaats met gesloten deuren en ramen moeten worden uitgevoerd. Bovendien bevindt zich aan die zijde ook nog de servitudeweg zodat de afstand tot de rechts aanpalende tuin in werkelijkheid meer dan 6m bedraagt.*

*Gelet op voorgaande kan verwacht worden dat de geluidshinder voor omwonenden zeer beperkt is.*

*De verharding achteraan die groter werd uitgevoerd dan op het plan van de oorspronkelijke aanvraag voorzien was maakt geen deel uit van de huidige aanvraag. De huidige vergunning betreft louter de gevraagde functiewijziging. De wijziging van de ontsluiting zal het onderwerp moeten vormen van een afzonderlijke aanvraag.*

*De opslag van materiaal en materieel buiten de werkplaats in de tuinzone en zeker in de zijtuinstroken, onmiddellijk tegen de perceelsgrenzen kan niet aanvaard worden. Alle*



*professionele activiteiten dienen zich binnen de werkplaats af te spelen. De tuin dient daadwerkelijk als tuin benut en ingericht te worden, dit geldt ook voor de zijtuinstroken. Op die manier wordt ook elke vorm van visuele hinder voor de omgeving beperkt.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat de schrijnwerkers-activiteiten zich beperken tot binnen de werkplaats en op voorwaarde dat er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats.***

*Werden gehoord in zitting van 21 december 2010: Bartje Wouters en Julien Wouters, aanvragers vergunning en Hugo Coveliers, advocaat van vergunningsaanvrager.*

*Werden gehoord in zitting van 25 november 2014: Bartje Wouters, aanvrager vergunning en Hugo Coveliers, advocaat van vergunningsaanvrager, Jeroen De Coninck, advocaat namens de belanghebbende derde.*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 20/11/2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij roept de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 4.2.19, §1, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO al dan niet *juncto* artikel 5.1.0 en 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aangevraagde functiewijziging niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, en dat de opgelegde voorwaarden niet garanderen dat de hinder binnen aanvaardbare perken blijft.

Zij stelt dat de verwerende partij erkent dat er enige hinder kan uitgaan van deze functiewijziging, maar dat mits het opleggen van voorwaarden deze functiewijziging toch aanvaardbaar is. De verwerende partij vertrekt daarbij volgens de verzoekende partij van de maatregelen die de huidige eigenaar van het gebouw neemt, maar in de besluitvorming is geen enkele voorwaarde gekoppeld om de wijze van uitbaten ook te verankeren en niet over te laten aan de willekeur van de eigenaar.

De verzoekende partij stelt verder dat er een vergunning wordt verleend voor de exploitatie van een achterliggende loods, maar dat er géén toegangsweg wordt voorzien.

De verzoekende partij stelt onder meer:

*“ ...*

*Er wordt verwezen naar een heleboel maatregelen, doch er wordt geen enkele voorwaarde opgelegd, waardoor de vergunningverkrijger de facto kan doen wat hij wil, nu de vergunning geen enkele beperking oplegt inzake geluidshinder en gebruiksduur van de schrijnwerkerij. Het verwijzen naar voorwaarden opgelegd in de melding van 2011 volstaat uiteraard niet, nu de stedenbouwkundige toetsing een aparte toetsing vergt. Voorwaarden dienen echter voldoende precies zijn om de hinder tegen te gaan. In casu zijn er geen voorwaarden hieromtrent opgelegd, waardoor er zich een manifest probleem stelt, nu de motivering inzake verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zich niet reflecteert in de vergunningsvoorwaarden van de deputatie.*

*(...)*

*De loutere verwijzing naar het huidig handelen van de exploitant (op basis van verklaringen die betwist worden door verzoekende partij) en op basis van het voorhanden zijn van een melding is niet afdoende om de functiewijziging te kunnen motiveren. De opgelegde voorwaarden zijn dan ook niet afdoende precies gemotiveerd opdat er op een zorgvuldige wijze besloten zou kunnen worden de verenigbaarheid vast te stellen.*

*Er stellen zich in casu twee problemen. Vooreerst het feit dat (de facto) er op heden veel hinder ontstaat door het gebruik van de tuin van vergunningverkrijger als opslagplaats en als werkplaats. Deze problematiek werd door verwerende partij aan banden gelegd met voorwaarden.*

*Daarnaast stelt er zich echter een groot geluidsprobleem, waaromtrent er geen beperkingen voorzien zijn en waarbij de verenigbaarheid met de omgeving niet gewaarborgd wordt.*

*De besluitvorming is derhalve onzorgvuldig en bevat interne tegenstrijdigheden, doordat blijkbaar enerzijds de wijze waarop er geëxploiteerd wordt wel van belang is en anderzijds er hiertoe — buiten de beperkingen inzake het gebruik buiten het gebouw — geen beperkingen worden opgelegd omtrent de duurtijd en de manier van het gebruik van de schrijnwerkerij.*

*Naast de bovengenoemde elementen dient er bovendien gewezen te worden op navolgende bijkomende problematiek.*

*Uit de besluitvorming blijkt dat de zijtuinstroken vrijgehouden dienen te worden, waar anderzijds blijkt dat er op betreffende locatie een toegangsweg komt.*

*In de besluitvorming wordt er verwezen naar een 'geïsoleerde' spouwmuur. Het feit of een spouwmuur geïsoleerd is of niet, zegt nog niets over de beperking van de geluidshinder. Zoals intussen in het kader van de EPB-wetgeving algemeen geweten is kunnen muren geïsoleerd worden om minder warmte verloren te laten gaan, doch dit betekent geenszins dat deze isolatie helpt in het kader van de geluidsproblematiek. Minstens had er melding moeten gemaakt worden van de wijze waarop de exploitant in geluidswering voorzien had. Er wordt echter hieromtrent geen enkele verduidelijking gegeven. Deze feiten kunnen dan ook niet schragen dat er géén verdere maatregelen tegen geluidshinder zouden moeten genomen worden.*

*Uit de besluitvorming blijkt dat er enkel voortgegaan wordt op eenzijdige verklaringen van een exploitant, die zijn zogenaamd gebruikelijke exploitatie verduidelijkt, waardoor er geen hinder zou ontstaan voor verzoekende partij.*

*Ook werd er opnieuw niet nagegaan welke invloed de schrijnwerkerij zal hebben op de tuin. De facto blijkt nu inderdaad dat er een tuin aanwezig is. Er wordt echter geen enkele beperking opgelegd naar geluidshinder, die ontegensprekelijk voorvalt. Ook maakt de vergunningverkrijger geen enkele studie over, waaruit blijkt dat de geluidshinder onder controle zal blijven;*

*Uit deze bijkomende elementen blijkt derhalve dat de verenigbaarheid niet afdoende gegarandeerd kan worden. Dit is des te erger nu de facto blijkt dat de vergunningverkrijger het niet nauw neemt met de stedenbouwwetgeving.*

*Op heden komt de verenigbaarheid nog steeds in het gedrang. Dit zorgt voor verzoekende partij voor rechtsonzekerheid, nu de huidige maatregelen die de exploitant zou nemen geenszins kan afgedwongen worden en nu de vergunning ook nog afhangt van een bijkomende beoordeling (met name de toegankelijkheid van de schrijnwerkerij naar het openbaar domein). De deputatie kan echter geen beslissingen nemen, die afhangen van een latere beoordeling.*

*Geen enkel ander bestuur had gelet op de concrete omstandigheden kunnen stellen dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving, nu er geen informatie voorhanden is omtrent de feitelijke geluidshinder die één en ander met zich zal meebrengen en nu er hieromtrent geen enkele specifieke voorwaarde werd opgelegd en nu er tegenstrijdigheden zitten in de besluitvorming ten aanzien van de werkelijke toestand.*

*Het is dus duidelijk dat er niet gemotiveerd waarom de opgesomde maatregelen die in het betoog worden meegenomen om te stellen dat het hier om een verenigbare activiteit gaat, noodzakelijk zijn om de geluidshinder te verminderen en de ruimtelijke impact die de functiewijziging met zich meebrengt, niet als voorwaarden dienen opgelegd te worden. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt dan ook niet daadwerkelijk weerspiegeld in de opgelegde voorwaarden.*

*De motieven om te besluiten tot weinig geluidshinder en een daadwerkelijke verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, worden nergens gekoppeld als voorwaarden. Zonder deze voorwaarden staat het immers vast dat er zich geluidshinder*

*zal voordoen en dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet gewaarborgd is, hetgeen niet tolereerbaar is in een woonzone.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*1.*

*Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. (...) De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.*

*2.*

*(...)*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert, kon verwerende partij wel degelijk verwijzen naar de voorwaarden uit de milieumelding van 31 mei 2011 (stuk 17) en mochten deze voorwaarden mee in aanmerking genomen worden.*

*Uit deze melding blijkt dat de inrichting voor mechanisch behandelen van hout en vervaardigen van artikelen uit hout afhankelijk wordt gesteld van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:*

- De algemene bepalingen van hoofdstuk 4.5 van titel II van het VLAREM inzake geluidshinder.*
- De sectorale bepalingen van hoofdstuk 5.19 (hout) van titel II van het VLAREM.*
- De werkzaamheden in de werkplaats dienen met gesloten ramen en deuren te worden uitgevoerd.*
- De activiteiten zijn verboden op zon- en feestdagen.*
- De activiteiten zijn toegelaten van 7u00 tot 19u00 van maandag tot en met vrijdag. De activiteiten zijn toegelaten van 7u00 tot 17u00 op zaterdag.*

*Een afschrift van deze milieumelding werd bezorgd aan de afdeling milieu-inspectie van het departement leefmilieu, natuur en energie met het oog op het uitoefenen van hoog toezicht.*

*De aanvrager is m.a.w. gebonden door deze voorwaarden uit de milieumelding en kan zeker en vast niet doen wat hij wil. Dat deze (milieu)voorwaarden niet expliciet en integraal worden hernomen in de bestreden beslissing, doet hieraan geen afbreuk. De voorwaarden uit de milieumelding - die eigenlijk neerkomen op beperkingen omtrent de duurtijd en manier van het gebruik - dienen hoe dan ook nageleefd te worden. Het is de afdeling milieu-inspectie die zal toezien op de naleving van deze voorwaarden en sanctionerend zal optreden bij schending van deze voorwaarden.*

*Naast een verwijzing naar een aantal voorwaarden uit de milieumelding, bevat de bestreden beslissing ook een eigen beoordeling van de geluidshinder. Zo werd door de aanvrager meegedeeld dat de werken in de werkplaats zelf beperkt zijn in tijd en omvang, hetgeen bevestigd wordt in de milieumelding en door het plaatsbezoek. Op het moment van het plaatsbezoek werd er niet gewerkt in de werkplaats en waren geen machines in bedrijf.*

*Het werk gebeurt voornamelijk op de werf, aangezien de specialisatie de aanleg van terrassen, de bouw van tuinhuizen e.d. is. Lawaaiopwekkende machines worden binnen de werkplaats gehanteerd, met gesloten poort.*

*Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat er slechts beperkte machinerie (cirkelzaag, kleine schaafmachine) aanwezig was in het gebouw.*

*Gelet op de aanwezige beperkte machinerie en de geringe omvang van het gebouw zelf (75m<sup>2</sup>) dient vastgesteld te worden dat het hier gaat om een zeer kleine schrijnwerkerij en dat het lawaai afkomstig van deze activiteit dan ook relatief beperkt blijft.*

*Het gebouw is verder opgericht met geïsoleerde spouwmuren, die op zich al in bepaalde mate geluidsisolerend zijn..*

*T.o.v. het rechterperceel bevat het gebouw geen raam-of deuropeningen. In de voormelde milieumelding wordt tevens opgelegd dat de werkzaamheden in de werkplaats met gesloten deuren en ramen moeten worden uitgevoerd. Bovendien bevindt zich aan die zijde ook nog de servitudeweg zodat de afstand tot de rechts aanpalende tuin in werkelijkheid meer dan 6m bedraagt.*

*Verwerende partij kon in alle redelijkheid concluderen dat de geluidshinder voor de omwonenden zeer beperkt zal zijn.*

*3.*

*Verzoekende partij tracht voor te houden dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening enkel heeft gemotiveerd door enerzijds te verwijzen naar het huidige handelen van de aanvrager en anderzijds te verwijzen naar de milieumelding van 2011.*

*Niets is echter minder waar.*

*Vooreerst werd de onmiddellijke omgeving beschreven, die gekenmerkt wordt door voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen op tamelijk diepe percelen. Deze staan in een lint ingeplant langsheen de straat. Andere functies zijn eerder uitzonderlijk maar komen toch voor. Zo bevindt er zich op huisnummer 56A tevens een woning met een achterliggende werkplaats/schrijnwerkerij. Verderop bevindt zich nog een fruitkraam en een café.*

*Verder wordt vastgesteld dat de ruimtelijke impact van het gebouw identiek blijft aan dat van de vergunde garage. Het gebouw ondergaat geen fysieke wijzigingen.*

*Ook de verkeerstoename wordt mee betrokken in de beoordeling. Zo oordeelt verwerende partij dat de verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging uiterst miniem zal zijn en draagbaar door de voorliggende weg.*

*Op 14 november 2014 werd daarenboven een plaatsbezoek gehouden om de huidige situatie te bekijken en om een betere inschatting van de mogelijke hinder voor omwonenden te kunnen maken.*

*Uit dit plaatsbezoek blijkt dat de achtertuinstrook praktisch volledig daadwerkelijk als tuin werd aangelegd. Rechts naast de garage in de zijtuinstrook bevindt zich een beperkte opslag in openlucht van materiaal (hout) en werfmaterieel. De opslag van materiaal en*

*materieel buiten de werkplaats in de tuinzone en zeker in de zijtuinstroken, onmiddellijk tegen de perceelsgrenzen kan niet aanvaard worden. Tevens werd vastgesteld dat de garage effectief als schrijnwerkerij werd benut, werd de aanwezigheid van een beperkt aantal machines voor het bewerken van hout vastgesteld en werd er niet gewerkt en waren geen machines in bedrijf op het moment van het plaatsbezoek.*

*De vergunning werd verleend op voorwaarde dat de schrijnwerkers-activiteiten zich beperken tot binnen de werkplaats en op voorwaarde dat er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats. Op deze manier wordt elke vorm van visuele hinder en geluidshinder voor de omgeving beperkt. Deze voorwaarden zijn wel degelijk voldoende precies.*

*De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Zij was bovendien niet kennelijk onredelijk.*

*4.*

*Volgens verzoekende partij hangt de stedenbouwkundige vergunning af van een bijkomende beoordeling, met name de toegankelijkheid van de schrijnwerkerij naar het openbaar domein.*

*Het plaatsbezoek van 14 november 2014 heeft uitgewezen dat de toegang zich vandaag de dag in werkelijkheid bevindt aan de linkerkant van het perceel. Er wordt m.a.w. geen gebruik gemaakt van de servitudeweg. De toegang situeert zich dus niet langs de perceelsgrens van verzoekende partij!*

*Conform artikel 3.1, 8° van het vrijstellingsbesluit is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de strikt noodzakelijke toegangen tot, en opritten naar het gebouw. De toegang gelegen links van het gebouw kan beschouwd worden als een strikt noodzakelijke toegang, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.*

*Daarenboven wordt een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22 §1 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van de erbij horende burgerlijke rechten. Er wordt nogmaals benadrukt dat hier enkel een beoordeling wordt gevormd met betrekking tot de functiewijziging naar werkplaats.*

*Bijgevolg kan de vraag gesteld worden naar het belang van verzoekende partij bij dit onderdeel van het middel.*

*5.*

*Volgens verzoekende partij had geen enkel ander bestuur, gelet op de concrete omstandigheden, kunnen stellen dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij kan verwijzen naar de milieumelding van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 31 mei 2011 waarin geoordeeld werd dat de risico's voor de effecten op het milieu en op de mens tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt mits naleving van een aantal voorwaarden.*

*...*

*3.*

*De tussenkomen partij stelt dat onderhavige procedure kadert in een batterij aan procedures die de verzoekende partij heeft ingesteld, en die haar oorsprong vindt in het feit dat de*

verzoekende partij van de vorige eigenaar de verzekering zou gekregen hebben dat het perceel in kwestie nooit bebouwd zou worden.

De tussenkomende partij wijst er op dat zij tuinen verzorgt, en in het kader daarvan in deze tuinen ook carports, speeltuigen, afsluitingen en poorten installeert. Zij is 80% van de tijd op verplaatsing bezig in tuinen van cliënten maar moet uiteraard enkele voorbereidende werkzaamheden in zijn werkplaats doen.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 18 december 2008 in graad van beroep aan haar naaste buur een vergunning heeft verleend voor het bouwen van een bijgebouw voor schrijnwerkerij (aan de Gommerijnstraat 56A), waartegen de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld bij de Raad.

De stelling dat er geen hinderlijke inrichtingen aanwezig zijn binnen de onmiddellijke omgeving is dan ook totaal onjuist volgens de tussenkomende partij.

De activiteiten van de tussenkomende partij zijn veel beperkter dan deze die door haar buurman worden uitgevoerd, aangezien dit voor de tussenkomende partij slechts een voorbereidende activiteit betreft nu het meeste werk wordt gedaan in de tuinen van haar cliënten. Het zou volgens de tussenkomende partij dan ook getuigen van een totaal miskennen van de beginselen van algemeen bestuur als de vergunning aan de tussenkomende partij zou worden geweigerd terwijl die voor anderen wordt toegekend. Dit zou een schending inhouden van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel vervat in artikel 10 en 11 van de Grondwet en van “de Europese Verdragen voor de Rechten van de Mens zoals deze door België werden aanvaard samen met de aanvullende protocols”.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

3.1.

*Enkel voor het onderdeel dat de stedenbouwkundige vergunning afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling, m.n. de toegankelijkheid van de schrijnwerkerij tot het openbaar domein, betwist verwerende partij het belang van verzoekster bij dit middelenonderdeel. Verzoekende partij heeft belang bij het formuleren van dit middelenonderdeel, dat indien het gegrond wordt bevonden, kan leiden tot de voor haar voordelige beslissing. Dit volstaat als belang bij het middel.*

3.2.

*Verwerende partij houdt voor dat het enige middel van verzoekende partij niet gegrond zou zijn.*

**a) Wat betreft de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad**

*Verwerende partij wijst op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning, maar gaat hier niet verder op in.*

*(...)*

*De bevoegdheid van Uw Raad reikt — in tegenstelling tot wat verwerende partij tracht voor te houden - aldus verder dan louter te oordelen of de beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. Overeenkomstig de aangehaalde rechtspraak dient Uw Raad zich eveneens uit te spreken of het bestuur is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens*

en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij haar appreciatiebevoegdheid in deze correct uitoefent.

**b) Er worden geen (afdoende) voorwaarden opgelegd bij de bestreden beslissing**  
**In de bestreden beslissing worden geen concrete voorwaarden opgelegd.**

(...)

De voorwaarden in kwestie zijn voorwaarden die werden opgelegd bij de milieumelding, en waarnaar terloops is verwezen in de bestreden beslissing. Nergens blijkt echter uit dat deze voorwaarden als voorwaarden in de zin van artikel 4.2.19 VCRO kunnen worden beschouwd.

In zoverre Uw Raad al zou weerhouden dat verwerende partij voorwaarden in de zin van artikel 4.2.19 VCRO heeft opgelegd in de bestreden beslissing, dan zijn deze voorwaarden in kwestie zeker niet voldoende precies, zoals vereist overeenkomstig artikel 4.2.19 § 1 VCRO.

In casu verwijst verwerende partij naar voorwaarden die zijn opgelegd in een milieumelding. De milieumelding verwijst voor de problematiek inzake de geluidsoverlast naar "de algemene bepalingen van hoofdstuk 4.5 van titel II van het VLAREM inzake geluidshinder".

Dit hoofdstuk 4.5 van VLAREM II omvat één artikel 4.5.1.1 dat als volgt luidt: "De exploitant treft ter naleving van de bepalingen in dit hoofdstuk, de nodige maatregelen om de geluidsproductie aan de bron en de geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken. Naargelang de omstandigheden en op basis van de technologisch verantwoorde mogelijkheden volgens de best beschikbare technieken wordt hierbij gebruik gemaakt van een oordeelkundige (her)schikking van de geluidsbronnen, geluidsarme installaties en toestellen, geluidsisolatie en/of — absorptie en/of — afscherming. (...)"

Dit betekent dus dat naar volledig goedgevoelen van de exploitant 'de nodige maatregelen' kunnen worden getroffen omtrent het geluid, er worden zelfs geen geluidsbegrenzingsmaatregelen opgelegd. Het spreekt voor zich dat dit niet kan worden aangemerkt als een precieze voorwaarde zoals bedoeld in artikel 4.2.19 VCRO, zodat de vergoedingverwettiger de facto kan doen wat hij wil.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing zelf ook een eigen beoordeling van de geluidshinder zou inhouden. Zij verwijst hiervoor naar een plaatsbezoek. Klaarblijkelijk werd er op het ogenblik van het plaatsbezoek niet gewerkt en was de aanwezige machinerie 'beperkt'. Voor verwerende partij blijken dit doorslaggevende argumenten te zijn om te besluiten tot verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Naar volledige willekeur van de vergoedingverwettiger kan de machinerie evenwel perfect uitgebreid worden, zonder dat hiervoor ook maar enige geluidsbegrenzing geldt, zonder dat hiervoor bijkomende maatregelen naar geluid toe moeten worden genomen. Daarnaast houdt niets hem tegen om in de week doorlopend van 7 u 's ochtends tot 19u 's avonds zijn schrijnwerkerij te exploiteren en in het weekend op zaterdag eveneens van 7 u 's ochtends tot 17 u 's avonds. De loutere belofte en overweging van verwerende partij dat "het werk voornamelijk op de welf gebeurt" vormt geen voldoende garantie en is niet in rechte afdwingbaar. Het feit dat de muur van de schrijnwerkerij thermisch



*geïsoleerd werd, biedt evenmin een waarborg voor geluidsoverlast, in tegenstelling tot wat verwerende partij tracht voor te houden.*

*In haar antwoordnota schrijft verwerende partij het volgende: "De vergunning werd verleend op voorwaarde dat de schrijnwerkers-activiteiten zich beperken tot binnen de werkplaats en op voorwaarde dat er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats. Op deze manier wordt elke vorm van visuele hinder en geluidshinder voor de omgeving beperkt. Deze voorwaarden zijn weldegelijk voldoende precies." (eigen nadruk)*

*Het is verzoekende partij niet duidelijk hoe het één (de uitsluiting van geluidshinder) uit het ander (stockage en werken binnen) volgt.*

*In zoverre er al sprake zou zijn van een opgelegde voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19 VCRO, is zij minstens niet precies genoeg. Uit het hogerstaande volgt daarnaast dat de 'eigen beoordeling van de geluidshinder' door verwerende partij niet in alle redelijkheid kan leiden tot de bestreden beslissing. Het is verzoekende partij een raadsel hoe verwerende partij hier heeft kunnen besluiten tot een verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening en dat de geluidshinder voor de omwonenden 'zeer beperkt' zal zijn op basis van de door haar gegeven motivering.*

*Voor het overige verwijst verzoekende partij naar haar argumenten uit het verzoekschrift tot nietigverklaring.*

*Het betreffende onderdeel van het middel, alsook het middel in haar geheel, is aldus ontvankelijk.*

**c) De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 § 2 VCRO is gebrekkig**

*(...)*

*Voor de belangrijkste onverenigbaarheid, het belangrijkste hinderaspect, met name het geluid, knoopt verwerende partij niet terug naar haar argumenten inzake 'goede ruimtelijke ordening' maar komt zij zonder meer tot het besluit dat de geluidshinder voor de omgeving wordt beperkt.*

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is aldus gebrekkig. Verwerende partij haalt hierover geen nieuwe argumenten aan. Verzoekende partij kan dan ook volstaan met een verwijzing naar hetgeen zij hierover heeft uiteengezet in haar verzoekschrift.*

**d) De vergunning wordt afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling**

*(...). Dit wordt ook door de verwerende partij beaamd in de bestreden beslissing: "De wijziging van de ontsluiting zal het onderwerp moeten vormen van een afzonderlijke aanvraag."*

*In haar antwoordnota op p. 8 stelt verwerende partij geheel tegenstrijdig dat de toegang zich vandaag de dag bevindt aan de linkerzijde van het perceel en dat er overeenkomstig artikel 3.1.8° van het Vrijstellingenbesluit geen stedenbouwkundige vergunning zou nodig zijn nu het een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw zou betreffen.*

*Tegelijkertijd stelt zij zelf in de bestreden beslissing dat de zijtuinstroken moeten worden vrijgehouden: "De tuin dient daadwerkelijk als tuin benut en ingericht te worden. Dit geldt ook voor de zijtuinstroken."*

*Uit het voorgaande volgt dat de besluitvorming onzorgvuldig is want tegenstrijdig en dat zij is aangetast door een motiveringsgebrek.*

*Ten slotte verwijst verwerende partij naar de milieumelding van 31 mei 2011 ter weerlegging dat geen enkel ander bestuur tot verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zou hebben besloten.*

*Ten eerste is in een melding geen beoordelingsmarge voorzien voor het college van burgemeester en schepenen: het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding van de exploitatie of de verandering van een inrichting die in de derde klasse is ingedeeld en geen onderdeel is van een inrichting die in de eerste of tweede klasse is ingedeeld. Het is dus niet zo dat college beslist heeft tot verenigbaarheid van de schrijnwerkerij met de goede ruimtelijke ordening of met de onmiddellijke omgeving, zoals verwerende partij tracht te laten uitschijnen.*

*Daarnaast betreft een milieumelding een milieutechnisch aspect, zoals ook door Uw Raad geoordeeld in het arrest van 2 september 2014, en komt het toe om bij de stedenbouwkundige vergunning de stedenbouwkundige toetsing door te voeren, o.m. inzake verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.*

*Het betoog van verwerende partij faalt bijgevolg ook op dit punt.*

#### 4. Antwoord op enig argument van tussenkomende partij

*Tussenkomende partij stelt dat verzoekende partij tot vernietiging zou uitgaan van een verkeerd feitelijk uitgangspunt, door te verwijzen naar de beslissing van de deputatie.*

*Tussenkomende partij haalt echter niet de zogenaamd foutieve uitgangspunten aan.*

*Verzoekende partij kan bij deze dan ook volstaan met de melding dat tussenkomende partij niet aantoont welke punten dan wel foutief zouden zijn in het feitenrelaas.*

*Het argument als zou verzoekende partij tot vernietiging uitgaan van een foutief feitenrelaas om haar enig middel op te steunen, kan dan ook niet aangenomen worden.*

*...*

#### 5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij nog het volgende:

*"...*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert, kon verwerende partij wel degelijk verwijzen naar de voorwaarden uit de milieumelding van 31 mei 2011 (stuk 17) en mochten deze voorwaarden door verwerende partij mee in aanmerking genomen worden bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Naast een verwijzing naar een aantal voorwaarden uit de milieumelding, bevat de bestreden beslissing ook een eigen beoordeling van de geluidshinder en werden door verwerende partij eigen voorwaarden opgelegd.*

*De bestreden beslissing werd verleend op voorwaarde dat "de schrijnwerkers-activiteiten zich beperken tot binnen de werkplaats en op voorwaarde dat er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats."*

*Los van de voorwaarden die door de bestreden beslissing worden opgelegd, is de aanvrager tevens gebonden door de voorwaarden uit de milieumelding en kan de aanvrager zeker en vast niet doen wat hij wil. Dat deze milieuvoorwaarden niet expliciet en integraal worden hernomen in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, doet hieraan geen afbreuk. De voorwaarden uit de milieumelding - die eigenlijk neerkomen op beperkingen omtrent de duurtijd en manier van het gebruik - dienen - naast de (eigen) voorwaarden uit de bestreden beslissing - hoe dan ook nageleefd te worden. Het is de afdeling milieu-inspectie die zal toezien op de naleving van de voorwaarden uit de milieumelding en sanctionerend zal optreden bij schending van deze voorwaarden.*

*2.*

*Verder meent verzoekende partij dat de opgelegde voorwaarden niets te zien hebben met het beperken van geluidshinder.*

*Verzoekende partij gaat klaarblijkelijk uit van een éézijdige lezing van de voorwaarden. De bestreden beslissing bevat twee voorwaarden:*

- de schrijnwerkers-activiteiten moeten zich beperken tot binnen de werkplaats ;*
- er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats.*

*De eerste voorwaarde heeft betrekking op het beperken van de geluidshinder. De bestreden beslissing bevat onder het luik "beoordeling" een beoordeling van de geluidsimpact van de aanvraag. Zo wordt vastgesteld dat de werken in de werkplaats beperkt zijn in tijd en omvang. Het werk gebeurt voornamelijk op de werf, aangezien de specialisatie de aanleg van terrassen, de bouw van tuinhuisen e.d. is. Verder heeft de aanvrager verklaard dat de werkplaats 's avonds en in het weekend niet gebruikt wordt. Lawaaiopwekkende machines worden binnen de werkplaats gehanteerd, met gesloten poort.*

*Gelet op de aanwezige beperkte machinerie (cirkelzaag, kleine schaafmachine) en de geringe omvang van het gebouw zelf (75m<sup>2</sup>) dient gesteld te worden dat het hier gaat om een zeer kleine schrijnwerkerij en dat het lawaai afkomstig van deze activiteit dan ook relatief beperkt blijft. Het gebouw is verder opgericht met geïsoleerde spouwmuren, die op zich al in bepaalde mate geluidsisolerend zijn. T.o.v. het rechterperceel bevat het gebouw geen raam-of deuropeningen. In de voormelde milieumelding wordt tevens opgelegd dat de werkzaamheden in de werkplaats met gesloten deuren en ramen moeten worden uitgevoerd. Gelet op het voorgaande kan verwacht worden dat de geluidshinder voor omwonenden zeer beperkt is en dat de voorwaarde die erin bestaat op te leggen dat "de schrijnwerkers-activiteiten zich moeten beperken tot binnen de werkplaats" afdoende is.*

*3.*

*Volgens verzoekende partij betekent volgende passage uit de bestreden beslissing dat de vergunning afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling :*

*"De verharding achteraan die groter werd uitgevoerd dan op het plan van de oorspronkelijke aanvraag voorzien was maakt geen deel uit van de huidige aanvraag. De huidige vergunning betreft louter de gevraagde functiewijziging. De wijziging van de ontsluiting zal het onderwerp moeten vormen van een afzonderlijke aanvraag."*

*Deze passage impliceert helemaal niet dat de aanvraag afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling. Door verwerende partij wordt verduidelijkt dat de aanvraag louter en alleen betrekking heeft op de functiewijziging en dus geen betrekking heeft op een wijziging van ontsluiting. Bovendien heeft verwerende partij vastgesteld dat het plaatsbezoek van 14 november 2014 heeft uitgewezen dat de toegang zich vandaag de dag in werkelijkheid bevindt aan de linkerkant van het perceel. En dat er m.a.w. geen gebruik gemaakt wordt van de servitieweg. De toegang situeert zich dus niet langs de perceelsgrens van verzoekende partij.*

*Bovendien verwijst de bestreden beslissing naar het Vrijstellingsbesluit, alwaar artikel 3.1, 8° van het vrijstellingsbesluit bepaalt dat geen stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de strikt noodzakelijke toegangen tot, en opritten naar het gebouw. De toegang gelegen links van het gebouw kan beschouwd worden als een strikt noodzakelijke toegang, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.*

*Indien de aanvrager in een latere fase de ontsluiting zou willen wijzigen, zal zij hiervoor desgevallend een afzonderlijke aanvraag moeten indienen.*

*Het citaat in de bestreden beslissing dat de tuin daadwerkelijk als tuin dient benut en ingericht te worden slaat op het feit dat in de tuinzone geen materiaal en materieel mag opgeslagen worden om elke vorm van visuele hinder voor de omgeving te beperken. De vaststelling dat de toegang zich vandaag de dag in werkelijkheid bevindt aan de linkerkant van het perceel, staat hieraan niet in de weg.*

*De beoordeling van verwerende partij is bijgevolg niet tegenstrijdig.*

*Voor het overige verwijst verwerende partij naar haar verweer uit haar antwoordnota.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de hinder die uitgaat van de functiewijziging, meer bepaald geluidshinder van de werkplaats, maakt dat de functiewijziging niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, en dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarden die moeten maken dat de hinder aanvaardbaar is, niet volstaan.

2.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

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

Artikel 6.1.2.2 van hetzelfde besluit luidt als volgt:

*“De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”.*

Uit de samenlezing van de artikels 5.1.0 en 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor ambacht of kleinbedrijf in een woongebied met landelijk karakter slechts mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, m.a.w. dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied met landelijk karakter, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied met landelijk karakter kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied met landelijk karakter (bv. louter residentiële villawijk, of het landbouwkarakter van het gebied).

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO luidt als volgt:

*“ ...*

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

*4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

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

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

...

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies.

Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

3.

Wanneer de verwerende partij in graad van beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient zij in de beslissing aan te geven op grond van welke, met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen, zij haar beslissing heeft genomen,

derwijze dat het voor een belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen deze beslissing op te komen, en dat de Raad het hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, en dat hij met name kan nagaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning treedt zij op, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, deze is verantwoord. Wel dient deze redengeving des te nauwkeuriger en preciezer te zijn wanneer de gevraagde vergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen was geweigerd, zoals in casu het geval is.

4.

De verwerende partij overweegt het volgende met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

*“ ...*

*De aanvraag betreft de functiewijziging van een bestaand bijgebouw dat vergund is als garage bij een woning, naar werkplaats/garage.*

*De bestaande garage staat ingeplant achter de woning op ongeveer 3,5m van de linker perceelsgrens en op 3m van de bestaande gemeenschappelijke uitweg aan de rechterzijde. De garage meet 6m op 12m en heeft een oppervlakte van 72m<sup>2</sup>. Het gebouwtje heeft een kroonlijsthoogte van 3m en heeft een zadeldak met de nok loodrecht op de straatas en een nokhoogte van 5,55m. Het bijgebouw werd opgericht in dezelfde gevel- en dakmaterialen als de vergunde eengezinswoning.*

*De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen op tamelijk diepe percelen. Deze staan in een lint ingeplant langsheen de straat. Andere functies zijn eerder uitzonderlijk maar komen toch voor. Zo bevindt er zich op huisnummer 56A tevens een woning met een achterliggende werkplaats. Verderop bevindt zich nog een fruitkraam en een café.*

*De ruimtelijke impact van het gebouw blijft identiek aan dat van de vergunde garage. Het gebouw ondergaat geen fysieke wijzigingen. Het gaat hier louter om een functiewijziging.*

*Gelet op de beperkte omvang van het bijgebouw en de draagkracht van de Gommerijnstraat, kan gesteld worden dat de verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging uiterst miniem zal zijn en draagbaar door de voorliggende weg. De hinder van aan- en afrijdende voertuigen is zeer beperkt. De werkplaats wordt ongeveer drie maal per dag gefrequenteerd door een camionette. Groot vrachtverkeer komt er niet. Het aantal vervoersbewegingen stemt nagenoeg overeen met dat van een gewone garage. Het gebouw is momenteel reeds vergund als garage met ontsluiting via de servitudeweg.*

*Ondertussen werd de functiewijziging doorgevoerd en is de garage momenteel in gebruik als professionele schrijnwerkerij. Er werd een milieumelding gemaakt waarvan akte werd genomen d.d. 31/05/2011.*

*In de onmiddellijke omgeving komt nog een werkplaats/schrijnwerkerij voor (huisnr. 56A). Hiervoor werd op 18/12/2008 vergunning afgeleverd door de deputatie. De aanwezigheid van deze werkplaats vormt een sterk precedent.*

*In de beslissing van de deputatie d.d. 23/12/2010 van voorliggend beroep oordeelde de deputatie dat de gevraagde functiewijziging naar werkplaats niet hinderlijk zal zijn voor de omgeving. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is echter van oordeel dat dit onvoldoende werd gemotiveerd.*

*Er werd een plaatsbezoek gehouden op 14 november 2014 om de huidige situatie te bekijken en om een betere inschatting van de mogelijke hinder voor omwonenden te kunnen maken. Tijdens het plaatsbezoek blijkt dat de achtertuinstrook praktisch volledig daadwerkelijk als tuin werd aangelegd. Achter de werkplaats werd een verharde zone voorzien als toegang tot de poort van de werkplaats. Daar waar origineel de inrit naar de garage/werkplaats op plan voorzien was via de servitudeweg, blijkt de toegang zich heden in werkelijkheid aan de linkerzijde van het perceel te bevinden. Deze toegang is momenteel onverhard.*

*Conform het vrijstellingsbesluit is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de strikt noodzakelijke toegangen tot, en opritten naar het gebouw. De toegang gelegen links van het gebouw kan beschouwd worden als strikt noodzakelijke toegang. Daarenboven wordt een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22 §1 VCRO steeds verleend onder voorbehoud van de erbij horende burgerlijke rechten. Er wordt nogmaals benadrukt dat hier enkel een beoordeling wordt gevormd met betrekking tot de functiewijziging naar werkplaats.*

*De werkplaats zelf werd uitgevoerd conform het plan van de oorspronkelijke aanvraag voor een garage. Er werden geen uitbreidingen voorzien. Rechts naast de garage in de zijtuinstrook bevindt zich een beperkte opslag in openlucht van materiaal (hout) en werfmaterieel.*

*De garage wordt momenteel effectief als schrijnwerkerij benut. Er staan een beperkt aantal machines voor het bewerken van hout. Op het moment van het plaatsbezoek wordt er niet in de werkplaats gewerkt en zijn er geen machines in bedrijf.*

*De aanvrager laat verstaan dat de werken in de werkplaats zelf beperkt zijn in tijd en omvang. Het werk gebeurt voornamelijk op de werf, aangezien de specialisatie de aanleg van terrassen, de bouw van tuinhuisen e.d. is. De aanvrager stelt vervolgens dat de werkplaats niet gebruikt wordt 's avonds en niet in het weekend. Lawaaiopwekkende machines worden binnen de werkplaats gehanteerd, met gesloten poort.*

*Tevens kan verwezen worden naar de melding d.d. 31/05/2011 waarin enkele voorwaarden worden opgelegd, waaronder het verbod om activiteiten uit te oefenen op zon- en feestdagen, voor 7h of na 19h op weekdays en voor 7h en na 17h op zaterdag.*

*Gelet op de aanwezige beperkte machinerie (cirkelzaag, kleine schaafmachine) en de geringe omvang van het gebouw zelf (75m<sup>2</sup>) dient gesteld te worden dat het hier gaat om een zeer kleine schrijnwerkerij en dat het lawaai afkomstig van deze activiteit dan ook relatief beperkt blijft. Het gebouw is verder opgericht met geïsoleerde spouwmuren, die op zich al in bepaalde mate geluidsisolerend zijn. T.o.v. het rechterperceel bevat het gebouw geen raam-of deuropeningen. In de voormelde milieumelding wordt tevens opgelegd dat de werkzaamheden in de werkplaats met gesloten deuren en ramen moeten worden uitgevoerd. Bovendien bevindt zich aan die zijde ook nog de servitudeweg zodat de afstand tot de rechts aanpalende tuin in werkelijkheid meer dan 6m bedraagt.*



*Gelet op voorgaande kan verwacht worden dat de geluidshinder voor omwonenden zeer beperkt is.*

*De verharding achteraan die groter werd uitgevoerd dan op het plan van de oorspronkelijke aanvraag voorzien was maakt geen deel uit van de huidige aanvraag. De huidige vergunning betreft louter de gevraagde functiewijziging. De wijziging van de ontsluiting zal het onderwerp moeten vormen van een afzonderlijke aanvraag.*

*De opslag van materiaal en materieel buiten de werkplaats in de tuinzone en zeker in de zijtuinstroken, onmiddellijk tegen de perceelsgrenzen kan niet aanvaard worden. Alle professionele activiteiten dienen zich binnen de werkplaats af te spelen. De tuin dient daadwerkelijk als tuin benut en ingericht te worden, dit geldt ook voor de zijtuinstroken. Op die manier wordt ook elke vorm van visuele hinder voor de omgeving beperkt.*

*...*

5.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de omgeving zich kenmerkt door voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen op tamelijk diepe percelen, die in een lint staan ingeplant langsheen de straat. Zij stelt daarbij uitdrukkelijk dat andere functies “eerder uitzonderlijk” zijn maar toch voorkomen, waarbij zij verwijst naar een achterliggende werkplaats op huisnummer 56A en een frietkraam en café verderop. Niettegenstaande dat zij erkent dat de bestaande omgeving uit voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen bestaat, stelt zij toch dat de bij besluit van de deputatie van 23 december 2010 vergunde werkplaats/schrijnwerkerij (huisnummer 56A) “een sterk precedent” vormt.

De verwerende partij erkent dat er enige hinder voor de omwonenden kan uitgaan van de werkplaats, maar acht deze hinder, mits het opleggen van voorwaarden, aanvaardbaar, derwijze dat de functiewijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving. De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden zijn de volgende:

- dat de schrijnwerkersactiviteiten zich beperken tot binnen de werkplaats
- dat er geen stockage van materiaal in functie van de schrijnwerkerij gebeurt buiten het volume van de werkplaats

De verwerende partij steunt zich daarbij op een aantal elementen en vaststellingen tijdens een plaatsbezoek, waarbij zij zelf opmerkt dat er op het moment van het plaatsbezoek niet werd gewerkt in de werkplaats en er geen machines in bedrijf waren:

- De aanvrager laat verstaan dat de werken in de werkplaats zelf “beperkt zijn in tijd en omvang” en dat deze ’s avonds en in het weekend niet worden gebruikt en dat lawaaiopekkende machines binnen de werkplaats worden gehanteerd, met gesloten poort.
- Tevens wordt verwezen naar de milieumelding dd. 31 mei 2011 waarin enkele voorwaarden worden opgelegd, waaronder het verbod om activiteiten uit te oefenen op zon- en feestdagen, voor 7u. of na 19u. op weekdays en voor 7u. en na 17u. op zaterdag.
- De verwerende partij wijst op de aanwezige beperkte machinerie en geringe omvang van gebouw (75 m<sup>2</sup>).
- Het gebouw is opgericht met geïsoleerde spouwmuren die volgens de verwerende partij op zich al “in beperkte mate” geluidsisolerend zijn.
- T.o.v. het rechter perceel (zijde verzoekende partij) bevinden zich geen raam- en deuropeningen.

- Volgens de milieumelding moeten de werkzaamheden in de werkplaats met gesloten ramen en deuren worden uitgevoerd.
- Aan de zijde van de verzoekende partij bevindt zich nog een servitudeweg, zodat de afstand van tot de rechts aanpalende tuin in werkelijkheid meer dan 6 meter bedraagt.

Het feit dat de werkzaamheden (volgens de opgelegde bijzondere vergunningsvoorwaarden) binnen de werkplaats moeten plaatsvinden en (volgens de voorwaarden van de milieumelding) met gesloten ramen en deuren, sluit evenwel niet uit dat de werkplaats ernstige geluidshinder kan veroorzaken voor de verzoekende partij, wiens achtertuin slechts door een servitudeweg gescheiden is van de eigendom van de tussenkomende partij.

Daarenboven mag er volgens de voorwaarden van de milieumelding op weekdays worden gewerkt tussen 7u. en 19u., en zelfs op zaterdag tussen 7u. en 17u., hetgeen bezwaarlijk beperkt te noemen is.

De aanvrager verklaart dan wel op het plaatsbezoek dat de werken in de werkplaats beperkt zijn “in tijd en omvang”, maar dit betreft slechts een momentopname en een louter op vrijwillige basis aangegaan engagement dat alleszins op grond van de bestreden beslissing niet afdwingbaar is.

Noch het feit dat de garage-schrijnwerkerij opgericht is met geïsoleerde spouwmuren die “in beperkte mate geluidsisolerend zijn”, noch het feit dat de raam- en deuropening niet uitgeven op het rechterperceel, kunnen beletten dat er geluidshinder wordt veroorzaakt die het woonkarakter van de onmiddellijke omgeving negatief kunnen beïnvloeden.

Daarbij moet ook worden opgemerkt dat hoewel het organiseren van een plaatsbezoek toe te juichen valt, het nut hiervan in dit geval eigenlijk relatief beperkt is, nu er op dat ogenblik niet werd gewerkt en geen machines in bedrijf waren, en nu de verwerende partij gewoon voortgaat op de verklaringen van de aanvrager tijdens dat plaatsbezoek zonder dat één en ander ook werd geverifieerd.

De verwerende partij dient bij haar beoordeling rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. Daarbij kan zij ook rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving, doch deze is uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving die de plaatselijke aanleg het meest bepaald, buiten beschouwing wordt gelaten. Om die reden kan de verwerende partij, die zelf uitdrukkelijk erkent dat de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen, niet zonder meer verwijzen naar de achterliggende werkplaats op huisnummer 56A “als een sterk precedent” om de overwegende typologie van bebouwing in de omgeving buiten beschouwing te laten.

Met de verzoekende partij dient derhalve te worden vastgesteld dat de in het bestreden besluit weergegeven motivering niet afdoende verantwoordt in welke zin de te vergunnen functiewijziging van een garage naar een werkhuis verenigbaar wordt geacht met de concrete ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bartje WOUTERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van garage naar werkplaats op een perceel gelegen te 2223 Schriek (Heist-op-den-Berg), Gommerijnstraat 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie B, nummer 346R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 april 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT