

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb/A/1819/0431  
in de zaken met rolnummers 1718/RvVb/0112/SA (I), 1718/RvVb/0129/SA (II),  
1718/RvVb/0130/SA (III), 1718/RvVb/0131/SA (IV) en 1718/RvVb/0132/SA (V)

Verzoekende partijen	<p>I. de heer <b>Piet VAN MOORTER</b>, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 40</p> <p>II. de heer <b>Patrick SIENAERT</b> en mevrouw <b>Greta DE TROYER</b>, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 29</p> <p>III. mevrouw <b>Godelieve DE TROYER</b>, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 38</p> <p>IV. de heer <b>Marnix EECKHOUT</b> en mevrouw <b>Hilde BOONEN</b>, wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 36</p> <p>V. de heer <b>Ghislain DE SMET</b> en mevrouw <b>Laura DE WAELE</b> wonende te 9420 Erpe-Mere, Lange Ommegangstraat nummer 43</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<p>1. de heer <b>Jonathan PHILIPS</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Dirk De KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius (Zoersel), Handelslei 60</p> <p>2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>ERPE-MERE (ENKEL IN I)</b></p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

### **1.1.**

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

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

### **1.2.**

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

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

De voorzitter vraagt de tweede tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een afschrift van het bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij te voegen.

De tweede tussenkomende partij bezorgt de Raad met een aangetekend schrijven van 12 februari 2018 een afschrift van het collegebesluit van 19 december 2017 houdende het voornemen tot tussenkomst in de procedure.

## **2.**

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

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

De heer Marnix EECKHOUT en de heer Ghislain DE SMET voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Met het arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0640 worden de voorliggende zaken samengevoegd en verwerpt de Raad vervolgens de daarin ingestelde vorderingen tot schorsing bij gebrek aan hoogdringendheid.

Alle verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in (I tot en met V).

### 3.1.

Met een beschikking van 10 augustus 2018 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht alleen korte debatten vereist. De beschikking berust onder meer op de volgende vaststellingen:

“ ...

- *De voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde eerder vast dat de inleidende verzoekschriften identiek zijn en stelt vast dat deze een geringe omvang kennen en er slechts drie middelen in worden ontwikkeld.*
- *De betrokken partijen hebben, ter gelegenheid van de vordering tot schorsing, reeds hun standpunt schriftelijk en mondeling kunnen toelichten omtrent onder meer de eventuele ernst van de opgeworpen middelen.*
- *Het komt de Raad voor dat de ernst van een middel nooit los kan worden gezien van de gebeurlijke gegrondheid van dat middel.*
- *Het is in het kader van het onderzoek naar de ernst van de middelen dat het derde middel de Raad reeds als ernstig en potentieel gegrond voorkomt, hoewel dit, bij gebrek aan hoogdringendheid, vooralsnog niet beoordeeld werd.*

...”

Aan de verwerende partij en de tussenkomenende partijen wordt een termijn verleend van 30 dagen die ingaat de dag na deze van de betekening van deze beschikking, om een nota met opmerkingen over de ontvankelijkheid van de vordering en de gebeurlijke gegrondheid van de middelen, waaronder in het bijzonder het derde middel, aan de Raad en de overige partijen in het geding te bezorgen. Aan de verzoekende partijen wordt vervolgens een termijn van 15 dagen toegekend, ingaand de dag na het verstrijken van de bovenvermelde termijn, om hun standpunt aan zowel de Raad als de verwerende partij en de tussenkomenende partijen kenbaar te maken.

### 3.2.

De verwerende partij deelt in haar brief van 7 september 2018 mee dat haar verweer hetzelfde is als in de schorsingsprocedure. De eerste tussenkomenende partij en de verzoekende partijen dienen een nota met opmerkingen in.

### 4.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de behandeling van het dossier met korte debatten op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

De heer Marnix EECKHOUT en de heer Ghislain DE SMET voeren het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor de eerste tussenkomenende partij. De tweede tussenkomenende 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

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

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

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

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

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

“ ...

#### Evaluatie bezwaarschriften / openbaar onderzoek

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

*De bezwaarschriften handelen over :*

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

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

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

*Het confectieatelier omvat een bestaande volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts). In de aanvraag beoogt men een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m<sup>2</sup>. Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.*

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

*De aanvraag beoogt een functiewijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gestart in het bestaande volume. Omdat het volume nog niet voldoende groot is wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte leidt tot een oppervlakte die totaal vreemd is in de omgeving. De omvang van het voorgestelde gebouw en de functie beogen een KMO-bedrijf dat niet thuishoort in de achtertuintzone van een landelijke woonwijk. Een KMO-gebouw bevindt zich bovendien ook op een afstand van de omliggende perceelsgrenzen, zodat de hinder maximaal wordt gereduceerd. Deze afstand is niet aanwezig voor het bestaande gebouw. Om deze reden moet omzichtig worden omgesprongen bij aanvragen voor functiewijzigingen.*

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

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

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

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

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

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

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

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

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

**1..Oppervlakte atelier:** Het huidige grondplan van het confectieatelier is opgebouwd in een U-vorm met een totaaloppervlakte van 468m<sup>2</sup>. Er wordt nu gevraagd om het atelier uit, te breiden ter hoogte van de voorgevel met een nieuw volume van 104m<sup>2</sup> (6,5m x 16m). Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte gelijk aan de goothoogte van de garage links. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met dezelfde materialen en stijl als het huidige gebouw.

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

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

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

Het confectieatelier omvat een bestaande volume in U-vorm achteraan het perceel dat wordt gevormd door de samengevoegde loten 3 en 4. Het confectieatelier bevindt zich tegen de achterste perceelsgrens en reikt van de linker perceelsgrens tot de rechter perceelsgrens. Het terrein heeft een diepte van 55m, waarvan de laatste 18m volledig zijn ingenomen door het confectieatelier. Links en rechts voor het gebouw bevindt zich nog een garage met een diepte van 6.5m (links) en 12m (rechts). In de aanvraag beoogt men een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m<sup>2</sup>. Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

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

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

De aanvraag beoogt een functiewijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gestart in het bestaande volume. Omdat het volume nog niet voldoende groot is wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte leidt tot een oppervlakte die totaal vreemd is in de omgeving. De omvang van het voorgestelde gebouw en de functie beogen een KMO-bedrijf dat niet thuishoort in de achtertuinzone van een landelijke woonwijk. Een KMO-gebouw bevindt zich bovendien ook op een afstand van de omliggende perceelsgrenzen, zodat de hinder maximaal wordt gereduceerd. Deze afstand is niet aanwezig voor het bestaande gebouw. Om deze reden moet omzichtig worden omgesprongen bij aanvragen voor functiewijzigingen.

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

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

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

#### **Algemene conclusie**

De verkavelingswijziging wordt geweigerd (formulier VI).

...

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **2.5 De goede ruimtelijke ordening**

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

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

*Men wil een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m<sup>2</sup>. Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking. De achterliggende wijk Schonegem is een wijk met kleinere woonkavels. Ook deze wijk bestaat uit landelijke residentiële bebouwing. De loten 3 en 4 zijn deel van een verkaveling van 4 loten van 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte, en een landelijke residentiële bebouwing.. De woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen : bescheiden tuinhuizen en hier en daar, voornamelijk in de Lange Ommegangstraat, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuintzone. De bebouwing op kwetsieuze percelen stemt met dit beeld niet overeen, en reikt bovendien tot op de perceelsgrenzen.*

*De aanvraag beoogt het mogelijk maken van een gebruikswijziging van een confectieatelier zodat een schrijnwerkerij kan worden gerealiseerd met uitbreiding van het bestaande grote volume en met behoud van de mogelijkheid tot het realiseren van woningen op wat overblijft vooraan. Omdat het volume nog niet voldoende groot blijkt wenst de aanvrager dit gebouw nog uit te breiden naar 572m<sup>2</sup>.*

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

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

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

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



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

Deze analyse is correct en dient te worden bijgetreden; bovendien is een hergebruik van dit gebouw in het kader van loutere opslag meer aangewezen in deze residentiële omgeving. De aanvraag komt de goede ruimtelijke ordening niet ten goede door de functie van het atelier, de inplanting van het gebouw, de bijkomende ruimte-inname op het perceel en de combinatie met de twee mogelijks nog te realiseren woningen volgens de huidige verkavelingsvoorschriften.

## 2.6 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

“ ...”

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

“ ...”

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

Men wil een uitbreiding van het volume, zodat het atelier een diepte heeft van 24.5m over de volledige breedte van het perceel. Dit leidt tot een volume van 572m<sup>2</sup>. Gelijktijdig wenst de aanvrager ook de functie van het atelier te wijzigen naar een schrijnwerkerij voor houtbewerking.

De achterliggende wijk Schonegem is een wijk met kleinere woonkavels. Ook deze wijk bestaat uit landelijke residentiële bebouwing. De loten 3 en 4 zijn deel van een verkaveling van 4 loten van 1984. De loten zijn allen bestemd voor woningen type halfopen bebouwing. De hele omgeving kenmerkt zich door woningen type halfopen bebouwing, of woningen type open bebouwing. De omgeving van de Lange Ommegangstraat kenmerkt zich door

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6 Conclusie**

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

*Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

Uit het dossier blijkt dat de vorderingen tot tussenkomst tijdig en regelmatig werden ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Voor de goede orde merkt de Raad op dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE in de zaak I is tussengekomen.

#### 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

##### A. Korte debatten

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar nota korte debatten werpt de eerste tussenkomende partij op dat de voorliggende verzoeken tot nietigverklaring zich niet lenen tot een behandeling bij korte debatten:

“... ”

35. In geen geval komt de behandeling van dit middel in aanmerking voor een behandeling met korte debatten, zoals bepaald in de artikelen 59/2, §1 van het Procedurebesluit. Op grond van de rechtspraak van de Raad van State (zie onder meer nr. 229.712 dd. 30 december 2014) is een zaak slechts vatbaar voor behandeling met korte debatten wanneer het middel dermate duidelijk is dat het bij de eerste lezing meteen aannemelijk is dat daarop een nietigverklaring/schorsing kan gesteund worden zonder dat een gedreven onderzoek van het middel noodzakelijk is. Het volstaat dat er over het middel omstandig verweer wordt geboden opdat er geen sprake kan zijn van korte debatten. Met het oog op het recht van verdediging moet het verweer beoordeeld worden in een tegensprekelijke procedure. In casu biedt tussenkomende partij wel degelijk ernstig verweer. Er kan dan ook geen sprake zijn van een behandeling met korte debatten op schending van het recht van verdediging en het gelijksbeginsel, zoals bepaald in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

“... ”

2.

De andere partijen verzetten zich niet tegen de behandeling van de zaak conform artikel 19 DBRC-decreet en de artikelen 59, §1 en 59/2 Procedurebesluit.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 19 DBRC-decreet verleent de Vlaamse Regering de bevoegdheid voor het vaststellen van de regels voor de behandeling van de verzoekschriften die in aanmerking komen voor een verkorte procedure. Artikel 59, §1 Procedurebesluit bepaalt in uitvoering van artikel 19 DBRC-decreet dat de voorzitter van de Raad, dan wel de door hem aangewezen bestuursrechter ambtshalve kan onderzoeken of het beroep alleen korte debatten vereist. Of zulks het geval is, dient conform artikel 59/2, §1, 1° Procedurebesluit op het eerste zicht te blijken. Er worden geen andere voorwaarden gesteld.

Onverminderd voorgaande vaststellingen kan in redelijkheid niet betwist worden dat het door de voorzitter van de Raad in voorkomend geval op het eerste gezicht gevoerde onderzoek slaat op de mogelijke gegrondheid van de middelen. De voorzitter van de Raad heeft vermeld onderzoek gevoerd en hiertoe de nodige vaststellingen gemaakt middels de beschikking van 10 augustus 2018 waarbij de aandacht van de partijen in het bijzonder werd gevestigd op het derde door de verzoekende partijen ingeroepen middel.

2.1.

Nog los van de vraag of het door de eerste tussenkomende partij aangehaalde arrest van de Raad van State, gegeven voorgaande vaststellingen, zonder meer nuttig kan getransponeerd worden op de procedure voor de Raad, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt waarom *‘het voeren van een omstandig verweer’* op zich zou volstaan om te besluiten het voorliggende beroep zich niet leent tot een behandeling in korte debatten en op welke wijze het recht van verdediging en het gelijkheidsbeginsel in voorkomend geval zouden worden geschonden.

In zoverre de eerste tussenkomende partij zelf niet aangeeft wat zij onder een *‘omstandig verweer’* meent te moeten begrijpen, neemt de Raad aan dat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet gehanteerd worden. Volgens Van Dale Groot Woordenboek der Nederlandse Taal betekent *‘omstandig’*: *‘breedvoerig en daardoor volledig en nauwkeurig’* of nog *‘veel toelichting vereisend’*.

De Raad merkt in dat verband op dat de verwerende partij zich in antwoord op de beschikking van 10 augustus 2018 beperkt tot een verwijzing naar haar *‘nota betreffende de vordering tot schorsing’* en geen *‘nota korte debatten’* neerlegt. In de hypothese dat *‘het voeren van een omstandig verweer’* op zich zou volstaan om te besluiten dat een behandeling in korte debatten niet aangewezen is, kan het verweer van de verwerende partij (met betrekking tot het derde middel), zoals hierna blijkt, bezwaarlijk omstandig worden genoemd.

2.2.

Wat de eerste tussenkomende partij zelf betreft, in het bijzonder daar waar zij haar recht van verdediging geschonden acht, stelt de Raad vooreerst vast dat de eerste tussenkomende partij in het kader van de behandeling van de vordering tot schorsing, in strijd met artikel 60, tweede lid, 6° Procedurebesluit en dus door eigen toedoen, geen schriftelijke uiteenzetting over de gevorderde schorsing bij hoogdringendheid in haar verzoek tot tussenkomst heeft opgenomen. In het arrest van 13 maart 2018 (nummer RvVb/S/1718/0640) werd dan ook geoordeeld:

“ ...

1.

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

2.

*Artikel 60 Procedurebesluit luidt onder meer:*

*“ ...*

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

*Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat:*

*... ”*

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

*... ”*

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

3.

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

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

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

*... ”*

De eerste tussenkomende partij liet aldus zelf een eerste mogelijkheid onbenut om haar recht van verdediging op ontvankelijke wijze uit te oefenen en, bij uitbreiding, om de ernst van de door de verzoekende partijen aangevoerde middelen te betwisten. Dit laatste klemmt des te meer aangezien de ernst van het middel in voorkomend geval op het eerste gezicht dient vastgesteld te kunnen worden.

2.3.

Nog altijd in de veronderstelling dat dat 'het voeren van een omstandig verweer' op zich zou volstaan om te besluiten dat een behandeling in korte debatten niet opportuun is, kan het verweer van de eerste tussenkomende partij (met betrekking tot het derde middel) evenmin omstandig worden genoemd.

Hoewel de omstandigheid van een verweer niet noodzakelijk dient afgemeten te worden aan de hand van de omvang ervan, kan de eerste tussenkomende partij anderzijds in redelijkheid niet ontkennen dat het in haar 'nota korte debatten' opgenomen verweer (met betrekking tot het derde middel), zoals hierna geciteerd, in essentie van die aard is dat het de Raad zou kunnen doen overwegen dat korte debatten niet kunnen volstaan en dat de procedure moet worden voortgezet volgens de gewone rechtspleging.

Zo vat de eerste tussenkomende partij het derde middel eerst samen, betwist ze daarna de duidelijkheid en dus de ontvankelijkheid ervan, om vervolgens aan de hand van een citaat uit de bestreden beslissing en enkele eigen overwegingen de gegrondheid van het middel te betwisten en finaal aan te voeren – zoals hoger geciteerd – dat het middel zich niet leent tot een behandeling in korte debatten. De eerste tussenkomende partij overtuigt dan ook niet, in zoverre zulks al als een dienstig criterium kan worden aangewend, dat zij met betrekking tot het derde middel *‘een omstandig verweer’* voert.

### 3.1.

De eerste tussenkomende partij kan evenmin gevolgd worden wanneer zij stelt dat de procedure korte debatten het voeren van een tegensprekelijk debat in de weg zou staan. Dit is feitelijk volstrekt onjuist. Zoals hoger reeds opgemerkt, liet de eerste tussenkomende partij in het kader van de procedure tot schorsing zelf na om op ontvankelijke wijze een schriftelijke repliek te formuleren op de vordering van de verzoekende partijen, ook wat de ernst van de middelen betreft. Zij werd niettemin gehoord op de openbare zitting van 20 februari 2018 en kon aldus haar standpunt(en) op tegensprekelijke wijze aan de Raad voorleggen.

De eerste tussenkomende partij kreeg daarnaast in uitvoering van de beschikking van 10 augustus 2018 de mogelijkheid om binnen een termijn van dertig dagen een ‘nota korte debatten’ in te dienen. De eerste tussenkomende partij legde een dergelijke nota neer en werd vervolgens gehoord op de zitting van 23 oktober 2018. De eerste tussenkomende partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat haar verweer niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een tegensprekelijk debat.

### 3.2.

Het is de Raad overigens niet duidelijk in welke zin de eerste tussenkomende partij hieruit tevens een schending van het gelijkheidsbeginsel meent te kunnen afleiden. De eerste tussenkomende partij maakt immers op generlei wijze aannemelijk, hoe de mogelijkheid om ten volle standpunt in te nemen over de in de door de beschikking van de Raad gedane vaststellingen enerzijds en de grond van de zaak anderzijds, een ongeoorloofde beperking zou opleveren van het recht van verdediging dan wel een schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel, vergeleken met de situatie waarin in het kader van het doorlopen van de vernietigingsprocedure, op grond van de gewone rechtspleging een schriftelijke uiteenzetting, met dezelfde mogelijkheid tot inname van een standpunt ten gronde, wordt opgevraagd.

### 4.

De schending van het recht van verdediging en het gelijkheidsbeginsel, zoals ontwikkeld door de eerste tussenkomende partij, kan niet worden aangenomen. Er zijn geen redenen om de behandeling van het beroep in korte debatten stop te zetten en vervolgens voort te zetten volgens de gewone rechtspleging.

## B. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontleen een derde middel aan de schending van de motiveringsplicht vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur alsook de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij stellen:

“ ...

*Uit de motiveringsplicht vloeit voort dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die rechtsgevolgen beoogt te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.*

*Art. 4.3.1. § 1. 1° b) bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Art. 4.3.1. § 2. Bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

... ”

*Uit voormelde bepaling vloeit expliciet voort dat de aspecten mobiliteit en hinder alleszins betrokken dienen te worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Onder hinder valt de hinder door verkeers- en vervoersbewegingen en parkeren. De bestreden beslissing gaat aan dit aspect volledig voorbij. De aanvraag bevat ook niet de minste informatie over geluid, stof, en over de wijze waarom de te verwachten verkeersbewegingen, het laden en lossen, en parkeernoden van personeel voorkomen en/of opgevangen worden. In de aanvraag wordt niet verduidelijkt waar het parkeren zich zal situeren of hoe de bedrijfsstructuur er zal uitzien.*

*In het bestreden besluit wordt opgelegd dat de inrit van de wagens met betrekking tot het interieuratelier langs de rechterzijde voorzien wordt. In het besluit wordt gesteld dat de impact op de omgeving nog verder beperkt wordt op deze manier. Het bestreden besluit motiveert op geen enkele wijze waarom een inrit aan de rechterzijde minder impact geeft op de omgeving tov. een inrit aan de linkerzijde. In de huidige situatie bevinden zich immers nu reeds zowel aan de rechterzijde als aan de linkerzijde van het perceel een inrit naar (de garagepoorten van) het gebouw. Het bestreden besluit is ook op dit punt niet afdoende gemotiveerd.*

... ”

2.

In haar nota's met opmerkingen betreffende de vordering tot schorsing brengt de verwerende partij het volgende in tegen het derde middel:

“ ...

*Verzoekende partij werpt op dat de motiveringsplicht geschonden zou zijn, doordat de deputatie geen motivering voorziet omtrent de hinder- en mobiliteitsgevolgen van de aanvraag.*

*De deputatie voorziet over deze aspecten weldegelijk een motivering:*

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

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

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

*Hoewel deze motivering niet uitgebreid is, is zij weldegelijk pertinent.*

*Er is namelijk geen reden om aan te nemen dat een schrijnwerkerij meer hinder veroorzaakt dan een confectiebedrijvigheid. Ook beperkt de deputatie het aantal opritten naar één, opdat de verkeershinder beperkt zal zijn.*

*Het derde middel is niet ernstig en ongegrond.*

*...*

3.

In haar verzoekschriften tot tussenkomst laat de eerste tussenkomende partij, in strijd van artikel 60, tweede lid, 6° Procedurebesluit, na om een schriftelijke uiteenzetting in repliek op de vorderingen tot schorsing op te nemen.

4.

In het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0112/SA wordt enkel volhard in de oorspronkelijke eigen weigeringsbeslissing.

5.1.

In haar nota korte debatten betwist de eerste tussenkomende partij, als volgt, in eerste instantie de ontvankelijkheid van het derde middel:

*“ ...*

*31. Verzoekende partijen verwijzen in hun uiteenzetting in het verzoekschrift enerzijds naar de bestreden beslissing, en anderzijds naar de aanvraag.*

*Het is voor tussenkomende partij dan ook niet duidelijk op welke documenten verzoekende partijen hun standpunt baseren.*

*Het middel dient te worden afgewezen als niet ontvankelijk wegens onduidelijkheid.*

*...”*

5.2.

Vervolgens betwist de eerste tussenkomende partij als volgt de gegrondheid van het derde middel:

*“ ...*

*32. Verzoekende partijen stellen in het verzoekschrift dat de bestreden beslissing niets vermeld met betrekking tot verkeers- en vervoersbewegingen, hinder en mobiliteit.*



*Hierbij dient allereerst opgemerkt te worden dat het perceel op een dubbele wijze ontsloten is en aansluiting geeft op een goed uitgeruste weg. Bovendien kan via hoofdbanen onmiddellijk de E40 bereikt worden.*

*[afbeelding]*

*Zoals verder zal worden aangetoond, wordt de mobiliteitsimpact verminderd ten opzichte van de vergunde activiteit, zijnde confectieatelier. Ten tijde van het confectieatelier waren er immers meer werknemers werkzaam op de site én waren er veel meer transportbewegingen.*

33. *De bestreden beslissing vermeldt echter uitdrukkelijk het volgende op pagina 8:*

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

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

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

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

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen trachten voor te houden, wordt aldus wel degelijk ingegaan op de hinder en de mobiliteit in het bestreden besluit. Het feit dat betreffende motivering eerder beperkt is, doet hieraan geen afbreuk.*

*Met de beperking van de inrit van de wagens tot één oprit, namelijk langs de rechterzijde, wordt de hinder voor de omwonenden beperkt. Één oprit veroorzaakt immers per definitie minder hinder dan twee opritten.*

34. *Bijkomend dient opgemerkt te worden dat er geen enkele reden is om aan te nemen dat een interieuratelier meer hinder zou veroorzaken dan een confectieatelier. Betreffende wordt tevens niet aangetoond door verzoekende partijen. Van enige hinderaspecten is dan ook geen sprake.*

*Hierbij dient benadrukt te worden dat de levering van meubelplaten slechts één maal per week zal plaatsvinden, tijdens de werkuren waarbij de levering zelf amper 15 minuten in beslag zal nemen en zal gebeuren door één vrachtwagen waarbij met een heftoestel de panelen zullen worden uitgeladen en in het gebouw zullen worden geplaatst. Ook voor wat betreft parkeerproblemen blijkt ontegensprekelijk dat de voor garages links én rechts voldoende parkeerzone is teneinde ruimte te bieden aan de voertuigen van de werknemers en de zaakvoerders en het bedrijfsvoertuig. Dit mede gelet op het feit dat Xproject maximaal 3 personen tewerk stelt. Er zal dan ook geen gebruik gemaakt worden van de openbare weg als parkeervoorziening.*

*Gelet op bovenstaande dient dan ook vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing wel degelijk een afdoende motivering bevat met betrekking tot de hinder en mobiliteit.*

*Het middel dient te worden afgewezen als niet ontvankelijk, minstens ongegrond. Het middel wordt wel degelijk betwist.*

*...*

6.

In hun nota korte debatten voegen de verzoekende partijen nog het volgende toe aan de uiteenzetting van hun derde middel:

*“*  
*...*

*De Deputatie oordeelt daarnaast dat het gevraagde "resulteert in het valoriseren van een bestaande toestand, een reeds diep ingeplant confectieatelier. Het valoriseren van bestaande gebouwen getuigt van een duurzame kijk" Verder oordeelt de deputatie dat "het verder uitbreiden langs de voorzijde met zo'n 104m2 geen grotere impact op de omgeving geeft qua draagkracht, gelet op de bestaande bebouwing".*

*In tegenstelling tot de omschrijving van de Deputatie omvat de aanvraag niet enkel de ingebruikname van het bestaande atelier ("valorisatie van een bestaande toestand"), maar ook de uitbreiding én de functiewijziging van een gebouw dat de Deputatie zelf als "diep ingeplant" beschouwt. De deputatie motiveert op geen enkele manier waarom het bestaande gebouw - dat reeds in de huidige omvang, en met de huidige wijze van inplanting tegen de achterste, linker en rechter perceelsgrens vreemd is aan de omgeving - ook kan worden uitgebreid. In het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wordt uitvoerig omschreven dat de omgeving zich kenmerkt door kavels van nagenoeg eenzelfde perceelsdiepte en een residentiële landelijke bebouwing. De woningen hebben hierbij een gelijkaardige bouwdiepte, de tuinzones kenmerken zich door enkele kleinere bijgebouwen in de vorm van bescheiden tuinhuizen, en hier en daar, een garage in de bouwvrije strook van de achtertuintzone. De bebouwing op het perceel in kwestie stemt niet overeen met dit homogene beeld en reikt bovendien tot de perceelsgrenzen. Een uitbreiding zorgt ervoor dat de toestand, die vandaag reeds vreemd is binnen de omgeving nog wordt versterkt. Een onderzoek van de bebouwing in de omgeving leert dat het bouwvolume overeenstemt met de grootte van meerdere hoofdgebouwen samen. De beslissing zorgt ervoor dat een gebouw dat zich bevindt in de zone voor tuinen, waar enkel bijgebouwen thuishoren, evolueert naar een bouwvolume dat niet meer in verhouding staat tot de in de omgeving aanwezige hoofdgebouwen. De verkaveling waarbinnen het perceel zich bevindt laat op de andere loten slechts bijgebouwen (garages/bergplaatsen) toe van maximaal 40m2. De woningen die toegelaten zijn binnen deze verkaveling hebben een breedte van 8 á 9m en een maximaal toegelaten bouwdiepte van 15m. De beoogde bouwoppervlakte in functie van de schrijnwerkerij bereikt zo een veelvoud van de maximale bebouwbare zone voor woningen/hofdgebouwen (Verkaveling met referentie 389/1984 — MP/AP/41016-638V). Dit geldt zowel binnen de verkaveling als binnen de ruimere omgeving van de Lange Ommegangstraat en de achterliggende wijk Schonegem. Het besluit wordt ook op dit punt onvoldoende gemotiveerd.*

*“*  
*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in hun derde middel in essentie dat de bestreden beslissing onwettig is in het licht van de motiveringsplicht vervat in de Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur doordat de door hen gehekkelde hinderaspecten niet afdoende werden beoordeeld. Zij acht de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening op dat vlak niet afdoende gemotiveerd en aldus de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2 VCRO geschonden.

2.1.

In haar nota korte debatten betwist de eerste tussenkomende partij de ontvankelijkheid van het derde middel in die zin dat de verzoekende partijen met hun middel enerzijds naar de bestreden beslissing en anderzijds naar de aanvraag verwijzen. In die gegeven omstandigheden is het volgens haar niet duidelijk op welke documenten de verzoekende partijen hun standpunt baseren en in welke zin zij de bestreden beslissing onwettig achten.

2.2.

De Raad dient *a priori* vast te stellen dat de eerste tussenkomende partij, net zoals de verwerende partij, er in haar nota met opmerkingen in slaagt om ten gronde in te gaan op het derde middel.

Verder stelt de Raad vast dat een verzoekende partij steeds in haar wettigheidskritiek, naast de bestreden beslissing zelf, ook elementen, zoals de aanvraag, die de opmaat vormden voor deze beslissing kan betrekken zonder na te laten wettigheidskritiek gericht tegen de bestreden beslissing te ontwikkelen. De eerste tussenkomende partij maakt niet hard in welke zin zij in dat licht op het verkeerde been zou zijn gezet en haar rechten van verdediging geschonden zouden zijn.

De Raad merkt op dat een ontvankelijkheidsexceptie, net als een middel, voldoende precies en pertinent dient te zijn. Het kan in redelijkheid niet ernstig genoemd worden om enerzijds voor te houden dat de inhoud en de draagwijdte van een middel onduidelijk zouden zijn om vervolgens een inhoudelijk verweer te voeren waaruit onmiskenbaar blijkt dat zeer goed wordt begrepen waarom de verzoekende partijen van oordeel zijn dat de bestreden beslissing onwettig.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

*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;*

*...*

Deze bepaling verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij kan daarbij oog hebben voor beleidsmatig gewenste ontwikkelingen naast het gegeven dat zij in eerste instantie steeds oog moet hebben voor de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of die overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO, in de toepasselijke versie, legt aan de verwerende partij de verplichting op om het, zoals in de voorliggende aangelegenheid, andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Dat verslag is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

De verwerende partij zal in voorkomend geval uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het voor de aanvraag ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

5.1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het aangevraagde initieel geweigerd werd door de tweede tussenkomende partij (enkel in I) in haar hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan en dit op eensluidend advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, in het licht van het tegen die initiële weigeringsbeslissing ingestelde administratief beroep, in zijn, voor de aanvraag, ongunstig verslag van 21 juni 2017 onder meer het volgende:

*“ ...*

*2.5     De goede ruimtelijke ordening*

*... ”*

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

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

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

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

*Deze analyse is correct en dient te worden bijgetreden; bovendien is een hergebruik van dit gebouw in het kader van loutere opslag meer aangewezen in deze residentiële omgeving. De aanvraag komt de goede ruimtelijke ordening niet ten goede door de functie van het atelier, de inplanting van het gebouw, de bijkomende ruimte-inname op het perceel en de combinatie met de twee mogelijks nog te realiseren woningen volgens de huidige verkavelingsvoorschriften.*

## **2.6 Conclusie**

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

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

## **5.2.**

De verwerende partij motiveert haar daarvan afwijkende beoordeling in de bestreden beslissing als volgt:

*"...*

## **2.5 De goede ruimtelijke ordening**

*..."*

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

*Het verder uitbreiden langs de voorzijde met zo'n 104m<sup>2</sup> geeft gelet op de bestaande bebouwing geen grotere impact op de omgeving qua draagkracht. Er zou enkel een impact kunnen zijn op de in de verkaveling meer vooraan voorziene nog te bouwen woningen.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt daarbij dat dan nog een tuinzone van 9m overblijft. In tegenstelling tot hetgeen het college van burgemeester en schepenen*

*stelt, kan dit aanvaard worden. Heden ten dage worden ook tuinzones van slechts 8m aanvaard.*

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

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

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

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

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

## **2.6    Conclusie**

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

*Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend.*

*...*

## **5.3.**

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in haar overwegingen grotendeels beperkt tot het eenvoudig tegenspreken van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing wordt de door hem bijgetreden grond tot weigering specifiek wat de combinatie van de benutting als schrijnwerkerij van het historisch gegroeid confectieatelier met nog de mogelijkheid tot het oprichten van twee halfopen bebouwingen en de daaraan gekoppelde hinderaspecten louter weerlegd op basis van de overweging dat tuinzones van slechts 8 meter 'heden ten dage' worden aanvaard enerzijds en dat naast een terras ook een berging en een parkeerplaats sowieso voorzien moeten worden, niet pertinent is.

De verwerende partij laat evenwel geheel na te duiden waarom een tuinzone van slechts 8 meter in het concreet voorliggende geval inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening alsook in welke zin de mogelijke residentiële invulling daarvan tot beloop van een terras en/of berging en/of parkeerplaats hetzij net niet toegelaten is of hetzij net niet met een goede ruimtelijke ordening strookt en hoe dit alles geen aanleiding geeft tot een overschrijding van de draagkracht van de omgeving.

De verwerende partij gaat in het verlengde daarvan in zijn geheel niet in op de door de verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten hoewel hun bezwaren daartoe in hun totaliteit aangenomen werden door de tweede tussenkomende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze ook bijtreedt. In het licht van de door provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangestipte onduidelijkheid in het aanvraagdossier, kon de verwerende partij zich niet vergenoegen met het uitstellen van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening op dat punt naar latere aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nu zij zich met de bestreden

beslissing reeds over de ordening van het perceel uitspreekt. Ook de overweging *“Het gevraagde resulteert in het valoriseren van een bestaande toestand, een reeds diept ingeplant confectieatelier. Het valoriseren van bestaande gebouwen getuigt van een duurzame kijk.”* is een loutere stijlclausule in die zin dat het daarin gestelde opgaat voor iedere invulling van een bestaande ruimte zonder dat, in het licht van geopperde bezwaren, de gemotiveerde initiële weigeringsbeslissing en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet wordt aangegeven waarom het beoogde concreet inpasbaar is. Door zich op een dergelijke stijlclausule te verlaten en in het verlengde daarvan voor het overige de onder meer door de verzoekende partij opgeworpen hinderaspecten niet in haar beoordeling te betrekken, schendt de verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht.

#### 5.4.

De in de bestreden beslissing besloten motivering kan dus niet als een afdoende en zorgvuldige motivering worden beschouwd. De verstrengde motiveringsplicht die, ingevolge de uitgebrachte bezwaren, de initiële weigeringsbeslissing van de tweede tussenkomende partij (enkel in I) als vergunningverlenend bestuur in eerste administratieve aanleg en het voor de aanvraag ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op de verwerende partij rust, vereist dat zij haar beslissing op het vlak van de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit impliceert niet dat de verwerende partij de andersluidende motieven uit het verslag en de bezwaren geuit in de loop van de procedure punt per punt dient te citeren en te weerleggen, echter dient uit de bestreden beslissing duidelijk en concreet te blijken waarom de verwerende partij er een andere zienswijze op nahoudt. Zoals hierboven gesteld, is dit *in casu* niet het geval.

#### 6.

De beoordeling en de motivering van de inpasbaarheid van het aangevraagde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening kunnen niet volstaan en kunnen niet als afdoende, voldoende concreet en zorgvuldig worden beschouwd. Bij gebrek aan een afdoende concrete en zorgvuldige motivering in het licht van onder meer het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het oordeel van de verwerende partij dat het beoogde inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Eerste en tweede middel**

De beoordeling van het eerste en tweede middel kan, gelet op het gegrond bevinden van het derde middel, niet bijdragen tot een ruimere vernietiging.

## **VII. KOSTEN**

#### 1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

#### 2.

Het beroep van de verzoekende partijen wordt in de aangegeven mate gegrond verklaard, zodat de verwerende partij aangemerkt moet worden als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partij betaalde rolrechten, vallen bijgevolg ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, zijn de door de tussenkomende partijen betaalde rolrechten, blijven ten laste van de tussenkomende partijen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jonathan PHILIPS in de zaken (I) tot en met (V) is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE is ontvankelijk in de zaak (I).
3. De Raad handhaaft de beslissing zoals vervat in de beschikking van 10 augustus 2018 om de zaken (I) tot en met (V) conform artikel 19 DBRC-decreet en de artikelen 59 en 59/2 Procedurebesluit in korte debatten te behandelen.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor het wijzigen van de te bebouwen oppervlakte en functie van het atelier op een perceel gelegen te 9420 Erpe (Erpe-Mere), Lange Ommegangstraat zn, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie C, nummer 0542G.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 2400 euro ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 1000 euro wat de eerste tussenkomende partij betreft en 200 euro wat de tweede tussenkomende partij betreft, ten laste van de respectieve tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de Raad voor  
Vergunningsbetwistingen,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER