

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0169 van 30 april 2012
in de zaak 2010/0226/A/1/0210

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marleen RYELANDT
kantoor houdende te 8000 Brugge, Filips de Goedelaan 11
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad EEKLO**

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 januari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 6 oktober 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbestemmen van een voormalige showroom naar een toezichtswoning en uitbreiding met carport en dakterras.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 september 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marleen RYELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo vraagt met een op 21 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor de behandeling van het beroep tot vernietiging.

Aan de verzoekende partij tot tussenkomst is in deze beschikking enerzijds gevraagd om te verduidelijken in welke hoedanigheid zij voor de Raad verschijnt en anderzijds om het besluit van het college van burgemeester en schepenen te bezorgen waarbij wordt beslist om in rechte te treden voor de Raad.

De verzoekende partij tot tussenkomst deelt met een aangetekende brief van 1 juli 2010 mee op te treden als vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, en voegt daarbij haar besluit van 4 mei 2010 om in rechte te treden voor de Raad.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomenende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het herbestemmen van een voormalige showroom naar een toezichtswoning + carport en terras*”.

De aanvraag heeft betrekking op een voormalig vergund burelencomplex van meubelfabriek [REDACTED], waarvan de vergunde conciërgewoning ([REDACTED]) is afgesplitst, en dat opgedeeld is in 8 afzonderlijke loodsen, die door verschillende bedrijven met een grotendeels familiale verbondenheid gebruikt worden.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in industriegebied.

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.

Het perceel is gelegen in de omschrijving van het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 5 september 2005.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 31 augustus 2009 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 14 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben betrekking op brandtechnische vereisten.

Er wordt geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomen partij weigert op 6 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt daarbij:

“ ...

De aanvraag betreft het herbestemmen van een voormalige showroom naar een toezichtswoning + carport en terras, gelegen in een industriegebied.

De aangevraagde woning moet dienen als conciërgewoning bij het bedrijvencomplex achteraan van de firma [REDACTED].

Het bedrijvencomplex was vroeger een meubelfabriek, nl. [REDACTED] D.d. 30.03.1973 werd de conciërgewoning voor de meubelfabriek goedgekeurd. De villa in kwestie (huidig huisnr. 9) werd vergund in functie van het bedrijf en is inmiddels afgesplitst.

Ingevolge een arrest door het Hof van Beroep te Gent d.d. 09.04.1981 moest een tweede woning binnen het gebouwencomplex [REDACTED] afgebroken worden.

Het gebouwencomplex is inmiddels eigendom van de bvba [REDACTED]. In het bouwdoossier nr. 2005/68 d.d. 18.11.2005 werd de regularisatie van de sloping, waaronder de tweede woning (cfr. arrest Hof van Beroep d. d. 09.04.1981), vergund.

Inmiddels zijn de bedrijfsgebouwen opgesplitst in 8 loodsen (vergunning nr. 2006/251 d. d. 02.10.2007).

De toezichtswoning wordt ingericht in het afzonderlijke burelencomplex van de vroegere firma Eikenlo.

Door de stedelijke brandweer werd opgemerkt dat de binneninrichting reeds uitgevoerd is (advies d.d. 14.09.2009).

Op het gelijkvloers van het gebouw - vergund als burelen d.d. 21.05.1976 - wordt een niet vergunde winkel uitgebaat in industriegebied.

In een gelijkaardig dossier, thv. de [REDACTED], werd een weigering uitgesproken d.d. 12.05.2006 voor het inrichten van een permanente bedrijfswoning in een afgesplitst bedrijf.

Gezien de villa [REDACTED] destijds werd vergund in functie van het bedrijf op het terrein kan er geen bekomende conciërgewoning worden toegestaan.

Het opsplitsen van een bedrijf kan niet tot gevolg hebben dat er per bedrijf een conciërgewoning wordt opgericht (in totaal 8, hetgeen een hypotheek zou leggen op de bestemming industriegebied).

De nieuwe woning zou bovendien niet functioneel verbonden zijn aan het bedrijf van de aanvrager.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 januari 2010 beslist de verwerende partij op 21 januari 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

... ”

Gezien de ligging in industriegebied kan een bedrijfswoning slechts overwogen worden indien deze noodzakelijk is voor de veiligheid en goede werking van het bedrijf. De ruimte voor huisvesting moet bovendien een geïntegreerd geheel vormen met het industriële bedrijf.

In eerste instantie stelt zich de vraag of een aannemingsbedrijf nood heeft aan een conciërgewoning. Het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit afsluitbare loodsen zodat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie welke dient bewaakt te worden, vaak is een aangepaste omheining en/of toegangscontrole voldoende.

In tweede instantie dient opgemerkt dat door de ligging in industriegebied de woonfunctie geïntegreerd dient te worden bij de bedrijfsfunctie als een eerder ondergeschikte functie.

De woning wordt voorzien in het voormalige kantoorgebouw/showroom vooraan op het eigendom waardoor deze niet functioneel verbonden is met het bedrijf van de aanvrager dat zich in hoofdzaak situeert langs de achterzijde van de site en eenvoudig afsplitsbaar is, de dichtstbij gelegen loodsen worden verhuurd.

Verder wordt de vraag gesteld in hoeverre de voorgestelde bedrijfswoning kan fungeren als toezichtswoning bij alle 8 de bedrijven die voorzien zijn in de bedrijfsgebouwen van de

voormalige meubelmakerij en in hoeverre het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden door het voorzien in één globale toezichtswoning ongeacht de stedenbouwkundige afweging of de oprichting van een toezichtswoning per afzonderlijk bedrijf wenselijk is.

Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat bovengenoemde aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van het gewestplan.

2.5.3 .De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Ter plaatse werd vastgesteld dat het voorste gedeelte en het gelijkvloers gebruikt wordt als handelszaak (verkoop van babykledij, babyuitzet en geboortelijsten), voor de inrichting van deze commerciële activiteit is geen stedenbouwkundige vergunning bekend.

Bijkomend werd vastgesteld dat de 'carport' langs de achterzijde van het gebouw reeds werd opgericht. Het betreft echter geen carport, het gebouw wordt echter gebruikt als kantoor of bureelruimte.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien kan het niet worden aanvaard dat de nood aan nieuwe gebouwen ontstaat door in eerste instantie wederrechtelijk een groot gedeelte van het gebouw te bestemmen in functie van een handelsactiviteit.

Tevens kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor de regularisatie van gebouwen met een ander gebruik zoals voorgesteld op de plannen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 26 januari 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 26 februari 2010.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en is krachtens artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partij heeft nog geen beslissing neergelegd om in rechte voor de Raad op te treden.

De Raad heropent dan ook de debatten om de verzoekende partij toe te laten haar beslissing om in rechte voor de Raad op te treden neer te leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De debatten worden heropend.

2. De verzoekende partij dient binnen 14 dagen na de betekening van dit arrest aan de Raad de beslissing te bezorgen om in rechte op te treden voor de Raad.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS