

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0620 van 2 september 2014
in de zaak 1011/0613/A/8/0554

In zake: de heer ██████████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal MAILLEN
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de heer ██████████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo COVELIERS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Edelinckstraat 17
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 december 2010.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van een bestemming van garage naar werkplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ██████████

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer werd op 22 mei 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeroen DE CONINCK die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Hugo COVELIERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 14 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het beroep tot tussenkomenst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep tot tussenkomenst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende 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 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.

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 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 aanvraag wordt dan ook ongunstig geëvalueerd.

...”

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit 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. 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 72m² (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 150m², die door de deputatie d.d. 18.12.2008 werd afgeleverd in dezelfde straat (■■■■). 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.

3. Watertoets: bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

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.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 27 januari 2011 door aanplakking bekendgemaakt.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 25 februari 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij stelt dat zij ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing en de mogelijkheid die hierdoor geschapen wordt om schrijnwerkerijactiviteiten uit te oefenen, hinder en nadelen zal ondervinden zoals geluidslast en overlast.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij ingevolge de thans bestreden beslissing een nadeel in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kan ondervinden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel, dat bestaat uit drie onderdelen, roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijnde het materiële motiveringsbeginsel, dan wel schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, in combinatie met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, juncto artikelen 19, 5,1.0 en 6,1.2.2. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit) en artikel 4.3.1.§1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het eerste onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij de bestaanbaarheid van de woning van de verzoekende partij en de schrijnwerkerij niet naar behoren heeft onderzocht. Zij stelt dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de afstand tussen de werkplaats en de eigendom van de verzoekende partij, en de hinder die het gebruik van de werkplaats (opslag materialen, transport) met zich zal meebrengen. Zij verwijst ook naar twee arresten van de Raad van State. In het tweede arrest, 5 februari 2009, nr.190.215, stelt de Raad van State:

“De vaststelling in het bestreden besluit dat “het inplanten van een serre met een dergelijke oppervlakte en nokhoogte op een afstand van 20 meter van een woning en op een afstand van 3m van de perceelsgrens vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats niet toelaatbaar is” kan in deze omstandigheden worden beschouwd als een deugdelijke en niet kennelijk onredelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. Het feit dat in een aantal bestemmingsvoorschriften minimale afstanden worden gehanteerd, betekent niet dat in andere bestemmingsgebieden de afstand tussen de geplande serre en bestaande woningen, in samenhang met het volume van die serre, een ontoelaatbaar of onredelijk argument zou kunnen inhouden voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning op grond van de beoordeling van de goede plaatselijke ordening.”

De verzoekende partij merkt op dat het arrest gaat over een beslissing van de verwerende partij waarbij een vergunning geweigerd wordt; zij ziet daarin een bewijs dat de verwerende partij met twee maten en twee gewichten werkt.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij het oordeel dat de schrijnwerkerij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving ter discussie.

Zij wijst op een door haar bijgebrachte studie dat er geen andere hinderlijke (ambachtelijke) inrichtingen momenteel operationeel zijn. Er zijn enkel een café en een fruitkraam voorhanden, en dat zijn geen ambachtelijke activiteiten. Wat de schrijnwerkerij met een oppervlakte van 150 m² betreft, gaat het volgens de verzoekende partij om een hobbyruimte, en trekt zij in twijfel of de verwerende partij een onderzoek heeft gedaan naar de omvorming naar schrijnwerkerij. Het is volgens haar geen precedent.

In het derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste feiten. De verwijzing naar een andere vergunde schrijnwerkerij acht zij niet relevant, het gaat daar om een hobbyruimte en niet om een schrijnwerkerij. Het is geen vergelijkbare situatie. Zij stelt verder dat de eerder verleende vergunning aangetast is door machtsoverschrijding en op grond van artikel 159 GW buiten toepassing moet worden gelaten.

De tussenkomende partij van haar kant betwist op de eerste plaats de feitelijke juistheid van de door de verzoekende partij bijgebrachte omgevingsstudie, waaruit zou blijken dat het om een overwegend residentiële omgeving gaat. Volgens de tussenkomende partij zijn er de volgende ambachtelijke zaken in de omgeving:

- ■■■■■: een zaak in vloeren, natuursteen, wandtegels, laminaat, tuindecoratie, klinkers en blauwe steen. Daar is ook heel wat materiaal op het perceel in open lucht gestapeld
Een takeldienst gevestigd aan de ■■■■■
- Een schrijnwerkerij gevestigd aan de ■■■■■, dat is het adres net naast het adres van de tussenkomende partij
- Een plaats met bouwmaterialen recht tegenover ■■■■■

De tussenkomende partij begrijpt niet dat de verzoekende partij een werkplaats waar enkele tuinmeubelen en speeltuigen in elkaar gezet worden hinderlijk vindt, maar niet een echte schrijnwerkerij die een huis verder gevestigd is. De stelling van de verzoekende partij vindt geen steun in de feiten, en het weigeren van de vergunning aan de verzoekende partij zou een miskennis zijn van het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatieprincipe.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij niet gereageerd heeft op de vestiging van een echte schrijnwerkerij op nummer 54a, en dan maar eens moet uitleggen waarom zij een kleine werkplaats op nummer 56a wel hinderlijk vindt. De enige hinder die de verzoekende partij ondervindt is de loutere aanwezigheid van de tussenkomende partij en haar partner, maar dat is in overeenstemming met artikel 544 BW. De tussenkomende partij stoort zich niet aan de aanwezigheid van de verzoekende partij, het omgekeerde mag dan ook verwacht worden.

De foto's die de tussenkomende partij bijbrengt tonen volgens haar aan dat de werkplaats wel degelijk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, en dat hoe dan ook, de grotere schrijnwerkerij gevestigd een huis verder, en waartegen de verzoekende partij niet gereageerd heeft, zal blijven bestaan.

Volgens de tussenkomende partij is de werkelijke drijfveer van de verzoekende partij zijn bedrogen verwachting dat op het perceel achter en naast zijn eigendom niet gebouwd zou worden en dat de verzoekende partij daarom een aantal ongegronde klachten en de huidige procedure tot vernietiging van de vergunning heeft ingesteld. Op die onterechte praktijken mag niet worden ingegaan volgens de tussenkomende partij, onder meer omdat dit een schending van het gelijkheidsbeginsel zou inhouden en omdat dit niet strookt met de feitelijke gegevens vermits er verscheidene bedrijfjes gevestigd zijn langs de ■■■■■

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“(a) Eerste onderdeel “bestaanbaarheid”

*Zoals aangehaald in verzoekschrift tot vernietiging, behoort in woongebied met landelijk karakter bebouwing tot de normale mogelijkheden, doch dit heeft het niet tot gevolg dat eender welk gebouw op eender welke **afstand** van andere gebouwen, waaronder woningen, kan worden ingeplant.*

Dit tracht tussenkomende partij aan te tonen door te stellen dat verzoeker reeds schrijnwerkerij activiteiten heeft toegelaten. Echter dit maakt nog niet het uit dat de beoordeling inzake bestaanbaarheid in concreto niet werd gedaan.

De bestreden beslissing heeft geen rekening gehouden met de afstand ten aanzien van het aangrenzend perceel, zijnde het perceel van verzoeker en is dus onzorgvuldig tot stand gekomen.

Overeenkomstig de plannen blijkt ook dat alle vervoer van balken, tuinbouwgerief e.d.m. zal gebeuren via de wegenis (waaromtrent heden een discussie hangt voor het vredegerecht te Heist-op-den-Berg of de vergunningsverkrijger hier überhaupt wel toegang toe heeft) gelegen tussen eigendom van verzoeker en vergunningsverkrijger. Dit alleen al zal de nodige overlast met zich meebrengen. Deze overlast wordt door tussenkomende partij nergens in zijn verzoekschrift of zijn nota ontkend of tegengesproken. Er wordt enkel zeer algemeen gesteld dat deze hinder maar moet aanvaard worden door verzoeker omdat er volgens tussenkomende partijen “gelijkaardige” activiteiten reeds aanwezig zijn in de omgeving.

Het gaat dan ook niet op om zoals door de bestendige deputatie in haar bestreden beslissing en tussenkomende partij te verwijzen naar een verderop gelegen hobbyruimte die blijkbaar recentelijk eveneens zou vergund zijn als schrijnwerkerij.

In casu diende er in concreto afgetoetst te worden of de schrijnwerkerij (die professioneel zal gebruikt worden door ██████

) niet te dicht ingeplant was. Deze aftoetsing is niet gebeurd waardoor de bestreden beslissing niet afdoend en concreet beoordeeld werd. Er mag ook niet uit het oog verloren worden dat de gemeente op basis van dezelfde gronden tot een andere vaststelling kwam.

In het verzoekschrift tot tussenkomst en toelichtende nota tracht tussenkomende partij te beklemtonen dat zijn hoofdtaak tuinbouwer is, met welbepaalde nevenactiviteiten als schrijnwerker.

Het volstaat echter de statuten te lezen, in het bijzonder de statutenwijziging van BVBA ██████ (volgen een aantal activiteiten die de bvba mag ondernemen).

Uiteraard kan men stellen dat dit enkel would-be activiteiten zijn. Op de website van ██████ wordt echter vermeld:

“Wij zijn een enthousiast familiebedrijf met meer dan 20 jaar ervaring, gespecialiseerd in tuintimmerwerken. Dit gaat van houten speeltuigen, carports en poorten tot algemene timmerwerken”.

Verder wordt gepreciseerd dat men de speeltuigen, carports, tuinhuisjes, blokhutten, schermen, poorten, hekken, tuinmeubelen, houten speelgoed allemaal zelf produceert. Er wordt opnieuw beklemtoond dat men ook algemene timmerwerken uitvoert.

Het gaat derhalve over een werkelijke schrijnwerkerij en niet over wat schrijnwerkerijactiviteiten als nevenactiviteit van een tuinbouwer.

In een analoge zaak, kwam de Raad van State dan ook tot volgend besluit (zie R.v.St. nr. 207.595 van 23 september 2010 inzake Cosyns, rdnr. 22):

“Evenmin wordt in de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” de inplanting van het complex concreet getoetst aan de omliggende woningen. De summiere motivering beperkt zich tot de vaststelling dat het nieuwe complex “geen grotere ruimtelijke weerslag (heeft) op de omgeving dan de te slopen gebouwen” en dat het kadert “in de gevarieerde baksteenarchitectuur der gebouwen in de omgeving”. Deze motivering gaat niet nader in op de verenigbaarheid van het complex met de onmiddellijk aangrenzende woningen. (...) De bestreden vergunning is bijgevolg niet afdoende gemotiveerd om te kunnen besluiten dat de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving in overeenstemming is.”

De bestendige deputatie heeft inzake de bestaanbaarheid met de onmiddellijke omgeving gewoon een stijlformule gebruikt, ze stelt:

“De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.”

De bestendige deputatie had volgens de geciteerde rechtspraak van de Raad van State in inplanting van de schrijnwerkerij, met de omgeving in concreto moeten beoordelen. Het doet niets ter zake dat er voor een garage reeds een vergunning werd bekomen. Het betreft hier nu om schrijnwerkerij activiteiten die hinderlijk zijn. Dit blijkt uit een aanmaning gevoegd bij het verzoekschrift tot vernietiging. Door tussenkomende partij wordt dit totaal vergeten in zijn verzoekschrift tot tussenkomst en in zijn nota. Verzoeker in tussenkomst stelt gewoon weg dat er een aantal procedures lopende zijn. De bestreden beslissing motiveert op geen afdoende en correcte wijze waarom de bestemmingswijziging bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving.

(b) Tweede onderdeel: betreffende de ‘Verenigbaarheid’ van de schrijnwerkerij met de onmiddellijke omgeving

Tussenkomende partij tracht nu te stellen dat er reeds hinderlijke activiteiten aanwezig zijn in de dezelfde straat. Uit de omgevingstudie blijkt dat er voor het nummer 62 [REDACTED], vooreerst een vergunning verleend was voor een bijgebouw te gebruiken als hobbyruimte. Daarna zou er een bestemmingswijziging vergund zijn voor schrijnwerkerij door de provincie.

Verzoekster merkt op dat er geen enkel onderzoek is gedaan door de provincie naar deze exploitatie. Zo is er geen navraag gedaan naar de milieuvergunning, dan wel de verplichte melding om na te gaan of er effectief schrijnwerkerijactiviteiten worden uitgeoefend én of het hier niet nog steeds om een loutere hobbyruimte gaat. Een precedent karakter kan hier niet aan gegeven worden.

Tussenkomende partij wenst door de bestemmingswijziging zijn hoofdberoep professionele schrijnwerker uit te oefenen, wat verder gaat dan het uitoefenen van schrijnwerkerij activiteiten in een hobbyruimte.

(c) Derde onderdeel: foutieve feitenvinding, waardoor er een verkeerde conclusie is getrokken door de vergunningverlener in het kader van het gelijkheidsbeginsel

Zowel verwerende partij als tussenkomende partij stelt ten onrechte vast dat door het reeds verlenen van een vergunning voor schrijnwerkerij in de onmiddellijke omgeving, dit op zich voldoende is om de bestemmingswijziging toe te laten.

Allereerst dient opgemerkt te worden dat de aangehaalde motieven op verkeerde feiten gebaseerd is. Er wordt in de bestreden beslissing noch in de nota van tussenkomen partij aangetoond dat de activiteiten uitgeoefend in het gebouw gelegen te 62 dezelfde activiteiten zijn als deze die uitgeoefend worden op het perceel van tussenkomen partij.

Er ligt geen afdoende onderzoek voor, waardoor er dan ook ten onrechte overgegaan is tot de stelling dat het hier om een vergelijkbare situatie gaat.

Dat beide situaties niet vergelijkbaar zijn, kan bovendien nu reeds ondersteund worden door volgende niet-limitatieve argumenten:

-de naastliggende hobbyruimte (hoewel stedenbouwkundig vergund als schrijnwerkerij) kan niet aanzien worden als een schrijnwerkerij, uitgebaat door het professioneel bedrijf BVBA [REDACTED]

;

-er is in casu op geen enkele manier rekening gehouden met hinderaspecten/minimum afstandsregels/...

...

De verwerende partij is bij het verlenen van een vergunning voor schrijnwerkerijactiviteiten één stap te ver gegaan en te voorbarig, doordat zij niet afdoende rekening heeft gehouden met (i) de hinderaspecten en (ii) het hinderlijke en storende karakter van een schrijnwerkerij en (iii) de aard en de omvang van het bedrijf.

Om deze reden, kan er dan in se ook geen rekening gehouden worden met dit argument. Het betreft hier niet meer of niet minder dan een 'voldongen wederrechtelijk feit'. Met dergelijke voldongen feiten kan geen rekening gehouden worden in het kader van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning.

In casu is er géén sprake van een rechtens aanvaardbaar motief en al geenszins van een beleidsmatig aanvaardbaar motief. Uit niets blijkt immers waarom in deze omgeving waar géén ambachtelijke bedrijven gevestigd waren, nu plotsklaps wel ambachtelijke bedrijven gevestigd kunnen worden.

(d)Aanvullende overweging ten titel van overvloede: het zogenaamd nodig hebben van een milieuvergunning

In de overwegingen van de deputatie wordt hoe dan ook verwezen naar het nodig hebben van een milieuvergunning voor schrijnwerkerijactiviteiten. Dit is een foutieve en verkeerde overweging en premisse. Het is duidelijk dat men heel ver kan gaan met schrijnwerkerijactiviteiten via een gewone melding. Vandaar dat het essentieel is om de overlast voor de onmiddellijke omgeving te bestuderen wanneer er juist een functiewijziging wordt gevraagd voor schrijnwerkerijactiviteiten - wat geenszins geschiedde.

Integendeel, de deputatie meent dat deze toetsing hoe dan ook later zal gebeuren in het kader van het aanvragen van een milieuvergunning. Wat echter hier is aangetoond, betreft het feit dat men gewoon tot een melding moet overgaan en geenszins tot het aanvragen van een milieuvergunning.

Dit bij wijze van overvloede met betrekking tot de gebrekkige motivatie van het besluit a quo."

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel

1.

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”.

2.

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). Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied wordt toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar is met de bestemming woongebied én dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Aangaande de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet de vergunningverlenende overheid oordelen of, rekening houdend met de aard, de omvang en de hinderaspecten, de betrokken inrichting, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in het woongebied kan worden ingeplant.

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.

In zoverre de verzoekende partij in het eerste onderdeel aanvoert dat bij die beoordeling ook rekening gehouden moet worden met de afstand van het bedrijf tot gebouwen in de omgeving, geeft het aan het begrip “bestaanbaarheid” een verkeerde invulling. De afstand van het bedrijf tot gebouwen en eigendommen in de omgeving kan wel een factor zijn om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te beoordelen, niet om de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming woongebied, of woongebied met landelijk karakter te beoordelen.

Het onderdeel gaat uit van een verkeerde lezing van het begrip “bestaanbaarheid” en is ongegrond.

Ten overvloede wijst de Raad er op dat het oordeel van de verwerende partij dat het bedrijfsgebouw van 72 m², met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,55 meter als zodanig correct omschrijft en bestaanbaar acht met de bestemming woongebied met landelijk karakter, niet onredelijk is, laat staan kennelijk onredelijk.

Tweede onderdeel

3.

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 72m² (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 150m², die door de deputatie d.d. 18.12.2008 werd afgeleverd in dezelfde straat (■■■■■). 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 m² 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.

Het tweede onderdeel is gegrond.

4.

Het derde onderdeel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een bestemming van garage naar werkplaats op een perceel gelegen te ██████
4. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES