

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 september 2023 met nummer RvVb-A-2324-0008

in de zaak met rolnummer 2122-RvVb-0976-A

Verzoekende partij

JEROEN FIERS bv

vertegenwoordigd door Mr. Filip GIJSELS met
woonplaatskeuze te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 56

Verwerende partij

**de provincie OOST-VLAANDEREN, vertegenwoordigd door
de deputatie van de provincieraad**

met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1

Tussenkommende partij

VERNE FOTOGRAFIE bv

vertegenwoordigd door Mr. Stijn VAN HULLE met
woonplaatskeuze te 9930 Lievegem, Zomerlaan 1 bus 0102

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert door neerlegging in het digitaal loket op 18 augustus 2022 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2022, waarmee aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning wordt verleend voor de inrichting van een inpandige bedrijfswoning bij een bestaand atelier/werkruimte (omgevingsnummer: OMV_2021166737).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 januari 2022 ingewilligd.

Het project ligt in 9040 Sint-Amandsberg (Gent) aan de Schuurstraat 74A en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummer 128L5.

II. Rechtspleging

Met een beschikking van 8 december 2022 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht alleen korte debatten vereist. Met het tussenarrest van 2 maart 2023 met nummer RvVb-A-2223-0604 heropent de Raad de debatten naar aanleiding van een ambtshalve middel en wordt de procedure via de gewone rechtspleging verder gezet.

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient geen antwoordnota in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 22 augustus 2023. Ze hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de zaak (artikel 85, §3 Procedurebesluit).

III. Feiten

Op het perceel aan de Schuurstraat 74A te 9040 Gent bevindt zich een bedrijfsgebouw dat is opgedeeld in zes units/ateliers, waarvan drie units zich bevinden op het gelijkvloers en drie op de verdieping.

Op 14 september 2016 wordt voor de bedrijfsruimte een proces-verbaal opgesteld voor het omvormen van drie ateliers (op de verdieping) tot drie woongelegenheden zonder de vereiste vergunning.

Op 26 oktober 2021 vraagt de tussenkomende partij een omgevingsvergunning aan voor de regularisatie van de inrichting van een inpandige bedrijfswoning in een unit op de eerste verdieping in het bedrijfsgebouw.

De units 74A 001 (gelijkvloers) en 74A 101 (verdieping) in de bedrijfsruimte zijn verbonden met een interne trap. De vergunningsaanvraag voorziet de regularisatie van een

bedrijfswoning in een deel van die units, waarbij het woongedeelte een deel van de verdieping inneemt en de fietsenberging op het gelijkvloers is voorzien.

Het perceel ligt deels in een zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder en deels in een zone voor buffergroen (bijzonder plan van aanleg nummer 'Oude Bareel' van 22 mei 1997).

Het dossier wordt behandeld volgens de vereenvoudigde procedure. Er wordt geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent weigert op 13 januari 2022 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 februari 2022 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 5 april 2022 ongunstig.

De tussenkomende partij dient een aangepast plan in waarop de footprint van de conciërgewoning wordt verlaagd van ongeveer 120m² tot 75,09m² netto-vloeroppervlakte. De vrijgekomen ruimte op de bovenverdieping zal worden ingevuld als bureelruimte en vergaderruimte.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 april 2022 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 mei 2022 brengt de tussenkomende partij een verklaring bij van de overige eigenaars van de bedrijfsruimte en verzoekt zij om een termijnverlenging. De verwerende partij gaat op 4 mei 2022 akkoord met de termijnverlenging.

De verwerende partij verklaart het beroep op 24 juni 2022 gegrond en verleent een omgevingsvergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Verwante procedures

Naast het huidige beroep heeft de Raad nog een beroep ontvangen. Dat beroep is gekend onder het rolnummer 2122-RvVb-0971-A.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

In het tussenarrest van 2 maart 2023 met nummer RvVb-A-2223-0604 heeft de Raad reeds geoordeeld dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij de procedure beschikt en heeft hij de opgeworpen excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partij verworpen.

In haar schriftelijke uiteenzetting volhardt de tussenkomende partij niet langer in haar exceptie. De verwerende partij heeft geen bijkomende antwoordnota ingediend. Er zijn dus geen redenen om over het belang van de verzoekende partij anders te oordelen dan in het voormeld tussenarrest van 2 maart 2023.

VI. Onderzoek van het ambtshalve middel

1.

In zijn tussenarrest nr. RvVb-A-2223-0604 van 2 maart 2023 doet de Raad onder het punt VI. 'Ambtshalve middel' de volgende vaststellingen:

- Het aanvraagdossier heeft zowel in eerste aanleg als in graad van beroep het vereenvoudigd traject gevolgd.
- Uit artikel 13, 1°, a) en b) 9) Omgevingsvergunningsbesluit volgt dat de vereenvoudigde procedure niet kan worden toegepast wanneer de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg en er nood zou zijn om gebruik te maken van de afwijkingsbepalingen uit hoofdstuk IV 'afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften' van IV 'Vergunningenbeleid van de VCRO om de vergunning te verlenen.
- Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij stellen in hun beslissingen *de facto* vast dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Oude Bareel' (hierna: BPA).

De Raad stelt in zijn tussenarrest vervolgens ambtshalve de vraag of de vergunningsaanvraag wel kon worden behandeld volgens de vereenvoudigde procedure. Om de partijen de mogelijkheid te bieden een standpunt in te nemen over de ambtshalve vraag, is de procedure via de gewone procedure voortgezet.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat de vereenvoudigde procedure niet kon worden gevolgd en zet dat als volgt uiteen:

“De verzoekende partij sluit zich aan bij het middel dat ambtshalve door de Raad werd opgeworpen in het arrest van 02/03/2023 en is van oordeel dat dit middel tot de vernietiging van de bestreden beslissing dient te leiden.

De verzoekende partij verwijst naar de uiteenzetting van het ambtshalve middel in het arrest van 02/03/2023.

In de bestreden beslissing van de deputatie wordt aangenomen dat de bestemming “wonen” niet toegelaten is (ook niet als nevenbestemming) in de zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder, zoals volgt uit het bijzonder plan van aanleg OUDE BAREEL waarin het perceel gelegen is.

Hieruit volgt dat het aangevraagde (het inrichten van een woongelegenheden in een bedrijfspand), althans in beginsel en volgens de redenering in de bestreden beslissing, niet in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (van het bijzonder plan van aanleg) en dat er dus van die stedenbouwkundige voorschriften dient afgeweken te worden om voor het aangevraagde toch een vergunning te verlenen.

Volgens de deputatie in het bestreden besluit kan een dergelijke afwijking in casu steun vinden in:

1/ het feit dat de gewestplanvoorschriften met betrekking tot industriegebieden en kmo-zones een woonentiteit toestaan (*“voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten”*);

2/ de billijkheid, met name wordt het “billijk” geacht de woonentiteit toe te laten, net zoals dit ook reeds zowel door de stad Gent als de deputatie principieel toegelaten werd op het achterliggend bedrijf van FIERS PROJECTS BV;

Nog los van de rechtsgrond voor een dergelijke vorm van afwijking, die volgens de verzoekende partij geen steun vindt in de wet, is het in ieder geval zo dat volgens de eigen redenering van de deputatie in het bestreden besluit de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden om behandeld te worden volgens de vereenvoudigde procedure, zoals deze voorwaarden volgen uit artikel 17, §2, eerste lid, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 13, 1° van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Immers, in zoverre het aangevraagde niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg en er dus nood is aan een afwijkingsbepaling om de aanvraag toch

te vergunnen, kan de vereenvoudigde procedure niet worden toegepast, maar dient de gewone procedure toegepast te worden, d.w.z. met inbegrip van het organiseren van een openbaar onderzoek, dat er in casu niet is geweest, waardoor de verzoekende partij uiteindelijk geen bezwaar heeft kunnen indienen, noch partij is kunnen zijn in de procedure van het administratief beroep en er voor de verzoekende partij nog enkel een vernietigingsberoep openstond bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op een ogenblik dat – in casu – de vergunning reeds verleend was.

Artikel 84, 2de lid van het Omgevingsvergunningsbesluit bepaalt: (...).

In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft vastgesteld dat de aanvraag principieel niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, doch dat er om bepaalde redenen kan afgeweken worden van deze bepalingen, had zij (tijdens de vereenvoudigde vergunningsprocedure) dienen vast te stellen dat de gewone vergunningsprocedure van toepassing is en had zij de procedure dienen stop te zetten en de vergunningsaanvrager daarvan op de hoogte dienen te brengen, waarna de aanvrager een vergunningsaanvraag kon indienen conform de gewone vergunningsprocedure.

Door dit na te laten schendt de bestreden beslissing in ieder geval het bepaalde in artikel 84, 2de lid van het Omgevingsvergunningsbesluit.

De verwerende partij blijkt geen antwoordnota ingediend te hebben, waaruit enkel maar kan afgeleid worden dat zij zich neerlegt bij het ambtshalve middel.

Volgens de tussenkomende partij is haar aanvraag tot de creatie van een woongelegenhed in een bedrijfspand niet strijdig met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, in zoverre wordt geoordeeld dat deze woonfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, wat volgens de tussenkomende partij in casu het geval zou zijn, althans na een beperkte planaanpassing in de fase van laatste administratieve aanleg.”

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

“Vooreerst moet worden opgemerkt dat het BPA geenszins conciërgewoning uitsluit, zodat er alvast geen strijdigheid met het BPA *an sich* kan worden aangenomen (bij wege van uitdrukkelijke verbodsbepaling).

Daarenboven moet worden vastgesteld dat NV FIERS exact zelf een conciërgewoning in het gebied vergund heeft gekregen, middels toepassing van de vereenvoudigde procedure.

III.21. Anders dan het bestreden besluit aanneemt, is een conciërgewoning immers niet strijdig met de BPA-bestemming, en evenmin *ipso facto* strijdig, en *ergo a fortiori* in die mate dat er dan toepassing moet worden gemaakt van de gewone procedure (incl. openbaar onderzoek).

III.22. Uw Raad oordeelde omtrent een gelijklopende problematiek reeds eerder (in de afwijzing van het vierde middel in RvVb 2 april 2019, nr. RvVb/A/1819/0791) dat een conciërgewoning -die ondergeschikt van aard is- geenszins strijdig is met de gewestplanbestemming recreatiegebied.

(...)

III.23. *Mutatis mutandis, in casu.*

Ook hier is de conciërgewoning beperkt in footprint -en dient zij tot conciërgefunctie- van alle units.

Ten onrechte nam het CBS Gent aan dat de conciërgewoning niet beperkt zou zijn geweest, hetgeen reeds als volgt werd weerlegd in het ingediende administratieve beroep: (...)

Inderdaad, het CBS Gent weigerde bij haar beoordeling de volledige blok in ogenschouw te nemen, en wenste enkel af te toetsen aan het atelier VERNE, hoewel de conciërgewoning (in de vorm van haar bewakingsfunctie) niet enkel voor VERNE FOTOGRAFIE moet dienen.

Hiermee wordt overigens ook de (gepleite) suggestie van verzoeker NV fiers weggenomen dat er alsnog volledige bewoning in het gebouw (door middel van voor elke unit een conciërgewoning in te plannen) zou worden voorzien. Dit kan eenvoudig niet.

III.24. In graad van beroep heeft de Deputatie dit ondergeschikt karakter (ten dienste van alle units) ook verankerd gewild, en ontegensprekelijk ook verkregen met de uiteindelijk bekomen verklaring van alle overige mede-eigenaars, die hiermee integraal akkoord zijn gegaan (stuk 3). Daarenboven moet worden opgemerkt dat de beperkte planaanpassing in graad van beroep geenszins invloed heeft gehad op het ondergeschikt karakter. In acht genomen de volledige grootte van de units, was zelfs in het in graad van eerste aanleg voorgelegde plan ondergeschikt van aard (nu ook in dat geval slechts 1 volledig unit van alle 6 units de conciërgefunctie zou hebben gekregen)

Louter om elke discussie te vermijden heeft tussenkomende partij de footprint van haar unit alsnog verkleind (en de thans reeds aanwezig burelen) gewoon hernomen, en behouden. Thans is zelfs geen volledige unit (eerder de helft van 1 unit – zie beperkt aangepast plan) ter conciërgefunctie van de overige 5 units.

De conciërgewoning *is en was a priori weldegelijk beperkt en ondergeschikt van aard*. In lijn met het hoger vermelde arrest van Uw Raad is, spijs de andersluidende (op dit punt verkeerde motivering van de beide vergunningverlenende overheden), er geen strijdigheid met het BPA.

III.25. Terecht, net zoals voor de verzoekende partij NV FIERS, werd de eenvoudige procedure gevolgd bij de vergunningverlening, en is de correcte procedure gevolgd, zodat deze niet hoefde te worden stopgezet.”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het omgevingsloket blijkt dat de administratieve procedure via het vereenvoudigd traject is verlopen.

Artikel 17 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet) omschrijft de soorten vergunningsprocedures:

“§ 1.

Er bestaan twee onderscheiden procedures voor het verlenen van de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg, namelijk:

- 1° de gewone vergunningsprocedure, vermeld in afdeling 2;
- 2° de vereenvoudigde vergunningsprocedure, vermeld in afdeling 3.

§ 2.

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing voor:

- 1° een beperkte verandering van een vergund project;
- 2° een project dat uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM;
- 3° de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst, tenzij de wijziging of aanvulling van de indelingslijst tot gevolg heeft dat een milieueffectrapport of een omgevingsveiligheidsrapport moet worden opgesteld of een passende beoordeling moet worden uitgevoerd;
- 4° de types van projecten die door de Vlaamse Regering worden aangewezen.

De Vlaamse Regering bepaalt de criteria waaronder de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een verandering van een vergund project beperkt is als vermeld in het eerste lid, 1°.

§ 3.

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is niet van toepassing voor projecten waarvoor de vergunningsaanvraag minstens een van de volgende bijlagen moet omvatten:

- 1° een milieueffectrapport;
- 2° een veiligheidsrapport;
- 3° een passende beoordeling als vermeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

§ 4.

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is niet van toepassing voor projecten waarvoor met toepassing van artikel 31 een beslissing van de gemeenteraad vereist is over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.”

De artikelen 11, 12, 13 en 14 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit) vormen de uitwerking van artikel 17, §2, eerste lid, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 13, 1° Omgevingsvergunningsbesluit bepaalt dat de vereenvoudigde vergunningsprocedure onder meer van toepassing is op:

“1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de

aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

- a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en **het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;**
- b) de handelingen hebben geen betrekking op:
 - (...)
 - 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO” [eigen onderlijning]

Zoals de Raad reeds in zijn tussenarrest van 2 maart 2023 aangaf, volgt uit voorgaande bepalingen dat de vereenvoudigde procedure niet kan worden toegepast wanneer de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg en er nood zou zijn om gebruik te maken van de afwijkingsbepalingen uit hoofdstuk IV ‘Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften’ van Titel IV ‘Vergunningenbeleid’ van de VCRO om de vergunning te verlenen.

2.

2.1

Uit het aanvraagdossier blijkt dat de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een perceel dat gelegen is binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg ‘Oude Barreel’ (hierna: BPA) met name in een zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder met als stedenbouwkundig voorschrift:

“De activiteiten van de bedrijven moeten verenigbaar zijn met deze van de hoofdfunctie van het gebied, namelijk woongebied. Deze bedrijven mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen. Het aanleggen van parkeergelegenheden is toegelaten.”

2.2.

De vergunningverlenende overheid heeft als taak na te gaan welke de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften zijn, en vervolgens of een aanvraag er al dan niet mee verenigbaar is. Indien de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA of de verordening, moet de aanvraag geweigerd worden, tenzij op geldige wijze wordt afgeweken van de betrokken voorschriften.

In de beslissing van 13 januari 2022 (in eerste administratieve aanleg) stelt het college van burgemeester en schepenen vast dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de BPA-voorschriften:

“De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. De aanvraag is strijdig met de bestemming van het BPA nl. dienstverlenende en producerende bedrijven. De functie wonen is door de grote oppervlakte van de conciërgewoning niet ondergeschikt aan de bestemming bedrijvigheid van het BPA.

(...)

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid BPA Oude Bareel) en dus onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De conciërgewoning is te groot t.o.v. de bedrijfsoppervlakte en de noodzaak ervan wordt niet aangetoond.”

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij over de verenigbaarheid van de aanvraag met het BPA:

“Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich volgens het bestemmingsplan van het BPA ‘Oude Bareel’ volledig in een zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder. In de zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder geldt volgend voorschrift: (...)

De bestemming ‘wonen’ is niet toegelaten in deze zone, ook niet als nevenbestemming. Omtrent de functie/term ‘conciërgewoning’ wordt in de voorschriften van het BPA niets vermeld. De gewestplanvoorschriften m.b.t. industriegebieden en kmo-zones staan wel dergelijke woonentiteit toe (“Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.”). Het is billijk ook in de bedrijfssite van deze aanvraag principieel een conciërgewoning toe te laten, net zoals dit ook reeds zowel door Stad Gent als de deputatie principieel toegelaten werd op het achterliggend bedrijf Fiers Projects bv (zie dossier met OMV referentie 2021036651, waarin de conciërgewoning enkel en alleen geweigerd werd omwille van een strijdigheid met art. 30 ABR, meer bepaald omdat de slaapkamer ervan geen natuurlijk daglicht kon ontvangen).”

3.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om te onderzoeken welke vergunningsprocedure van toepassing is. Gelet op de devolutieve werking van het beroep, moet ook de vergunningverlenende overheid in graad van bestuurlijk beroep onderzoeken of

de juiste vergunningsprocedure wordt gevolgd. Wordt vastgesteld dat de gewone procedure van toepassing is, moet de vereenvoudigde procedure worden stopgezet (artikel 84 Omgevingsvergunningsbesluit).

Los van de vraag naar de wettigheid van de doorgevoerde legaliteitstoets door de verwerende partij en de mogelijkheid om af te wijken van de BPA-voorschriften, blijkt uit het dossier dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij *de facto* vaststellen dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften van het BPA.

De verwerende partij stelt vast dat een woonbestemming in principe niet voorzien is volgens de voorschriften van het BPA, maar verleent om 'billijkheidsredenen' alsnog een vergunning omdat de gewestplanvoorschriften voor industriegebieden en KMO-zones wel een conciërgewoning in dergelijke zones zouden toelaten. Deze beoordeling kan niet begrepen worden als zou zij daarmee bedoelen dat de aanvraag wel conform de BPA-voorschriften is, en blijkt het tegendeel uit het bestemmingsvoorschrift zelf dat niet voorziet in 'wonen'. Hierbij stipt de Raad aan dat niet kan vooruitgelopen worden op de vraag of en op welke rechtsgrond een afwijking kan worden toegestaan, deze beoordeling dient in eerste instantie te gebeuren door de vergunningverlenende overheid.

Gelet op artikel 13, 1°, a) en b) 9) en artikel 84 Omgevingsvergunningsbesluit, had die vaststelling de verwerende partij ertoe moeten aanzetten om de vereenvoudigde procedure stop te zetten. Door alsnog inhoudelijk een beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij miskent de verwerende partij de hiervoor aangehaalde bepalingen.

De stelling van de tussenkomende partij opgebouwd rond de aanname dat er geen "strijdigheid met het BPA *an sich* kan worden aangenomen" omdat het BPA niet in een uitdrukkelijke verbodsbepaling voorziet, is niet correct. Daaruit volgt evenmin dat zou moeten aangenomen worden dat de aanvraag wel in overeenstemming is met de BPA-voorschriften. Ook de overige argumenten over de aanwezigheid van een conciërgewoning bij de verzoekende partij of andere rechtspraak, doet geen afbreuk aan het voorgaande. De tussenkomende partij verliest klaarblijkelijk uit het oog dat elke aanvraag op haar eigen merites wordt beoordeeld en zij geen rechten kan putten uit (beweerde) precedënten. De tussenkomende partij slaagt er niet in de vaststelling dat de verkeerde procedure - de vereenvoudigde in plaats van de gewone - is gevolgd, te weerleggen.

Het ambtshalve middel is gegrond.

VII. Indeplaatsstelling

1.

De Raad beschikt in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid, zoals vervat in artikel 37, §2, DBRC-decreet. Het artikel luidt, in zijn toepasselijke versie, als volgt:

“§ 1. Als de verwerende partij na een gehele of gedeeltelijke vernietiging gehouden is een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen, beveelt een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij om met inachtneming van de overwegingen die in zijn uitspraak zijn opgenomen, een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

(...)

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Onder het geval, vermeld in het eerste lid, worden ook de gevallen van feitelijke of naderhand gebonden bevoegdheid verstaan die volgen uit de toepassing van de regelgeving in het licht van de concrete gegevens en omstandigheden van het dossier.”

De Raad kan zijn arrest in de plaats stellen van de bestreden beslissing, en desgevallend zelf de gevraagde omgevingsvergunning weigeren, in zoverre de verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid beschikt over een feitelijke of naderhand gebonden bevoegdheid waarmee bedoeld wordt dat “de oorspronkelijk discretionaire bevoegdheid door de concrete omstandigheden is verdampt/versmald, opgebruikt.” (*Parl. St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 699/1, 13-14).

2.

Zoals volgt uit de gegrondverklaring van het ambtshalve middel, heeft de vergunningsaanvraag, volgens de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij over het gebrek aan overeenstemming met de voorschriften van het BPA, ten onrechte de vereenvoudigde in plaats van de gewone vergunningsprocedure doorlopen. Die onregelmatigheid kan niet worden hersteld. De ongeldigheid van de gevolgde procedure laat de verwerende partij geen andere mogelijkheid dan de vergunning te weigeren. Haar bevoegdheid is gebonden.

Er bestaat grond om het vernietigingsarrest in de plaats te stellen van de uitspraak van de verwerende partij over het bestuurlijk beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 januari 2022.

VIII. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad stelt zijn arrest in de plaats van de nieuw te nemen beslissing en weigert de omgevingsvergunning voor de inrichting van een inpandige bedrijfswoning bij een bestaand atelier/werkruimte, op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent) aan de Schuurstraat 74A.
3. De kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 7 september 2023 door de zevende kamer.

De griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Sofie BOEYKENS