

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0468
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0256-A

Verzoekende partij	de bv HOUTHANDEL CLAESEN vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren vastgesteld bij beslissing van 4 mei 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een herbouwde opslagloods voor hout, het bouwen van een kantoorgebouw, het plaatsen van een container, de opslag van hout en het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te 3700 Tongeren, Hasseltsesteenweg 436, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 288F, 288G, 288V, 288W, 283/02P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 januari 2020.

Advocaat Emile PLAS loco advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

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

Het dossier kent een historiek, zowel op vergunnings- als op handhavingsvlak en wordt hierna kort geschetst.

1.

Op 5 augustus 1985 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren een regularisatievergunning voor de toenmalig bestaande loods afgegeven.

Op 23 februari 1987 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren een tijdelijke vergunning voor de uitbreiding van een houtopslagplaats afgegeven. In deze vergunning werd gestipuleerd dat de werken of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, niet langer dan mei 1988 mogen in stand blijven.

Eind 2010 gaat een bestaande loods teloor ingevolge hevige sneeuwval. In de loop van 2012 bouwt de verzoekende partij zonder vergunning een nieuwe loods.

2.

Op 18 oktober 2012 werd naar aanleiding van de onvergunde inrichting van het terrein en de oprichting van een loods in functie van een houthandel/schrijnwerkerij een proces-verbaal opgemaakt.

Op 28 maart 2013 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een herstellvordering geformuleerd, omvattende het voorstel tot herstel in de oorspronkelijke staat.

Deze herstellvordering werd door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 28 mei 2013 gunstig geadviseerd.

Vervolgens werd met betrekking tot deze herstellvordering een gerechtelijke procedure ingeleid bij de Rechtbank van eerste aanleg te Tongeren en werd vonnis uitgesproken op 5 december 2017.

Tegen dit vonnis werd door verzoekende partij hoger beroep ingesteld bij het hof van beroep van Antwerpen. Op 26 september 2018 werd in dit dossier een tussenarrest uitgesproken, waarin wordt overwogen dat *“de herstellvordering is niet voldoende gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening nu zij verzuimt rekening te houden met de ruimtelijke impact van de vooraf bestaande en vergunde toestand”* waarna het hof besluit *“verklaart de herstellvordering, ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur kennelijk onredelijk en verklaart deze derhalve ongegrond”*.

Vervolgens werd de heropening der debatten bevolen op de terechtzitting van 24 oktober 2018 teneinde de partijen toe te laten standpunt in te nemen omtrent de herstelmaatregelen. Het eindarrest werd uitgesproken op 19 juni 2019 waarbij de verzoekende partij veroordeeld werd tot een meerwaardesom van 45.000 euro. Het arrest is definitief.

3.

De verzoekende partij dient op 12 april 2013 een (eerste) stedenbouwkundige aanvraag in voor *“de regularisatie van een handelspand/opslagloods, het bouwen van een kantoorgebouw, het plaatsen van een container, de opslag van hout en het aanleggen van verharding”*.

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Tongeren weigert op 21 juni 2013 de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij tekent tegen deze weigeringsbeslissing op 19 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist op 17 september 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Tegen deze weigeringsbeslissing werd door de verzoekende partij een vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad. Bij arrest van 19 mei 2015 nummer A/2015/0305 werd het beroep ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Tegen het arrest van de Raad werd een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij de arresten van 16 februari 2016 nummer 223.832 en van 7 juli 2016 nummer 235.385 werd dit cassatieberoep afgewezen.

4.

De verzoekende partij dient op 20 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren een nieuwe (tweede) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“regulariseren van een herbouwde opslagloods voor hout, het bouwen van een kantoorgebouw, het plaatsen van een container, de opslag van hout en het aanleggen van verhardingen”* op de percelen gelegen te 3700 Tongeren, Hasseltsesseenweg 436.

De verzoekende partij merkt op dat het voorwerp van de aanvraag niet correct is opgenomen in de bestreden beslissing, niettegenstaande de aanvraag op dit vlak duidelijk is. In die zin wordt opgemerkt dat de regularisatie enkel betrekking heeft op de *“loods die evenwijdig is ingeplant met de Hasseltsesseenweg”*, de *“te regulariseren container”* (voorlopig in gebruik als bureel), de nog te realiseren uitbreiding van het infiltratiebekken en de nog aan te leggen groenbuffer. Over de overige buitenaanleg (verhardingen) stelt de verzoekende partij dat deze als vergund geacht dient beschouwd te worden. De bouw van een kantoorgebouw wordt niet gevraagd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Sint-Truiden - Tongeren’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 april 2000 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘zonevrije bedrijventuinen’, met uitdovende bedrijvigheid. Omwille van het uitdovend karakter en het ontbreken van een bestemmingsplan werd de opname van het bedrijf in het bijzonder plan van aanleg niet goedgekeurd door de bevoegde minister.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2018 tot en met 17 februari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 8 februari 2018 ongunstig en stelt in essentie dat er geen sprake is van vergunde constructies die in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 4.4.22 VCRO (herstelwerken na vernieling of beschadiging ingevolge heikracht) dat een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toelaat. Voor het overige acht zij de aanvraag niet verenigbaar met de gewestplanbestemming.

Het college van burgemeester en schepenen neemt geen beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn. Op 4 mei 2018 stelt zij vast dat er sprake is van een stilzwijgende weigering.

Tegen die stilzwijgende weigering tekent de verzoekende partij op 20 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Er wordt een hoorzitting gehouden op 28 augustus 2018 om 11u00.

De verzoekende partij dient op 5 september 2018 een replieknota in bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2018, na plaatsbezoek, opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij verklaart het beroep op 27 september 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van:

- de artikelen 4.7.21, §1, 4.7.22 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en
- het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat zij pas op de hoorzitting van 28 augustus 2018 kennis kreeg van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2018. Door deze late kennisgeving kon zij zich niet met kennis van zaken voorbereiden op de hoorzitting en werd zij bovendien ter zitting geconfronteerd met nieuwe elementen, zoals het (vermeend) ontbreken van het advies van de waterbeheerder en de (vermeende) afwezigheid van het houden van een openbaar onderzoek. Zij is van oordeel dat de hoorplicht werd geschonden.

De verzoekende partij stelt in een tweede middelonderdeel dat de bestreden beslissing genomen werd zonder dat haar replieknota van 5 september 2018, neergelegd na de hoorzitting, in aanmerking werd genomen. In het bijzonder heeft de verwerende partij de opmerkingen omtrent de feitelijke en juridische plaatselijke toestand, die foutief zouden weergegeven zijn in het verslag

van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het verslag van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, niet betrokken in haar beoordeling. Integendeel, de bestreden beslissing is gebaseerd op deze foutieve vaststellingen en overwegingen. Zij stelt dat hierdoor het motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

De verzoekende partij stelt in een derde middelonderdeel dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in hoofdzaak heeft gesteund op een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2019 opgemaakt naar aanleiding van een plaatsbezoek. Zowel het plaatsbezoek als het verslag en de toen gemaakte foto's dateren van na de hoorzitting. Zij stelt dat de hoorplicht en het recht op tegenspraak, vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO is geschonden.

De verzoekende partij stelt tot slot in een vierde middelonderdeel dat de verwerende partij haar beslissing *blindelings* steunt op het verslag van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, niettegenstaande zij haar op 26 september 2018 onmiddellijk in kennis stelde van het tussenarrest van het hof van beroep van Antwerpen van diezelfde datum waarin de herstellvordering kennelijk onredelijk wordt verklaard. Zij stelt dat de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel hierdoor zijn geschonden.

2

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2018 via mailbericht op 28 augustus 2018 om 8u33 werd overgemaakt aan de raadsman van verzoekende partij. Zij stelt dat het verslag slechts 4 pagina's omvat en ook mondeling werd uitgebracht op de hoorzitting van eenzelfde datum. Verder merkt zij op dat de verzoekende partij nadien nog een replieknota kon bijbrengen, hetgeen zij ook deed op 5 september 2018. De verzoekende partij maakt in deze replieknota geen enkel voorbehoud over het tijdstip van het verslag of over het verloop van de hoorzitting. Tot slot merkt zij op dat in de bestreden beslissing ook de *"feitelijke onjuistheden uit het verslag van de PSA aangaande het openbaar onderzoek en het advies van de waterbeheerder, waarop werd gewezen in de schriftelijke replieknota van de PSA werden in rekening genomen"*.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede middelonderdeel dat de replieknota van de verzoekende partij wel werd betrokken in de bestreden beslissing, en verwijst hiervoor naar een tekstpassage in de bestreden beslissing. Zij stelt tot slot dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde middelonderdeel dat er inderdaad na de hoorzitting nog een plaatsbezoek is uitgevoerd, en dat zij *"op basis hiervan deels de beoordeling van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft genuanceerd"*, doch dat dit niet noodzakelijk als een determinerend element moet beschouwd worden. Zij stelt dat deze beoordeling reeds mogelijk was op grond van het fotomateriaal gevoegd bij de het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 september 2018.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het vierde middelonderdeel dat zij een eigen beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en niet *"blindelings"* het verslag van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 2013 heeft overgenomen. Tot slot merkt zij op dat het tussenarrest van het hof van beroep van Antwerpen van 26 september 2018, waarbij de herstellvordering wordt afgewezen, niet noodzakelijk betrokken dient te worden in de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat een hoorzitting slechts nut heeft wanneer de betrokkenen voorafgaand in kennis worden gesteld van alle elementen die de verwerende partij zal betrekken in haar beslissing. Ondanks herhaald aandringen mocht zij pas ter zitting van 28 augustus 2018 kennis nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2018, zodat zij niet in de mogelijkheid was grondige voorbereidingen te treffen. De verzoekende partij heeft tegen deze gang van zaken uitdrukkelijk geprotesteerd tijdens de hoorzitting en in haar replieknota van 5 september 2018.

Vervolgens benadrukt de verzoekende partij dat na de hoorzitting nog allerhande stukken aan het dossier werden toegevoegd, waaronder het verslag van 12 september 2018 en een fotodossier, beide opgesteld ter gelegenheid van een plaatsbezoek. Zij meent dat deze nieuwe elementen een decisief motief vormen bij de beoordeling van de aanvraag en aldus de basis vormen van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij betwist dat haar replieknota van 5 september 2018 betrokken werd in de beoordeling, en stelt dat een loutere formele verwijzing naar deze nota niet volstaat. De door verwerende partij geciteerde passage betreft enkel een bewijs van de formele kennisname, niet van enige inhoudelijke beoordeling.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich ten onrechte gesteund heeft op het verslag van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 28 mei 2013, nu het hof van beroep zich op 26 september 2018 duidelijk heeft uitgesproken over de ongegrondheid van de herstellvordering.

Beoordeling door de Raad

1. De toepasselijke regelgeving

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

In de mate dat de hoorplicht door een norm is voorgeschreven maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, moet het optreden van de overheid evenwel getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

De hoorplicht heeft tot doel de betrokken partijen toe te laten, indien zij dit wensen, op nuttige wijze hun standpunt te verwoorden met betrekking tot alle gegevens van het administratief dossier, en meer bepaald hun opmerkingen te geven met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2. Ten gronde

De schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, en in het bijzonder de daarin vervatte hoorplicht, wordt door de verzoekende partij uiteengezet in het eerste en derde middelonderdeel.

2.1

De Raad stelt vast dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2018 met een mailbericht van 28 augustus 2018 van 8u33 uur werd overgemaakt aan de raadsman van de verzoekende partij (stuk 12, administratief dossier). De hoorzitting vond plaats op 28 augustus 2018 om 11u00 (stuk 7, administratief dossier). Het is aannemelijk dat de raadsman van de verzoekende partij, met kantoor te Antwerpen, op het ogenblik van het verzenden van het verslag reeds vertrokken was naar de zitting in het provinciehuis te Limburg.

Er kan niet betwist worden dat het verslag niet binnen een redelijke termijn voor de hoorzitting werd bezorgd aan de verzoekende partij die hierom tot driemaal toe verzocht. Zij verzocht hierom in haar beroepschrift van 20 juni 2018, haar brief van 30 juli 2018 en haar brief van 27 augustus 2018 (stukken 17d en 17f, stukkenbundel verzoekende partij). In dit laatste bericht verzocht verzoekende partij ook om een uitstel van de hoorzitting bij gebreke aan tijdig verslag (stuk 17g, stukkenbundel verzoekende partij).

Uit de notulen van de hoorzitting blijkt ook dat de verzoekende partij zich heeft beklaagd over deze laattijdige kennisgeving (stuk 13, administratief dossier). In tegenstelling tot de beweringen van de verwerende partij heeft de verzoekende partij zich hierover ook beklaagd in haar replieknota van 5 september 2018 en voorbehoud geformuleerd (pagina 2 *in fine*, stuk 17i, stukkenbundel verzoekende partij).

De werkwijze van de verwerende partij, namelijk het overmaken van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enkele uren voorafgaand aan de hoorzitting is niet redelijk, omdat het de beroepsindieners niet toelaat zich degelijk voor te bereiden op de zitting.

Dit geldt des te meer in voorliggend dossier aangezien blijkbaar in het verslag verkeerdelijk werd gesteld dat er geen openbaar onderzoek had plaatsgevonden terwijl dit wel het geval was, en een legaliteitsbelemmering op grond van het vermeend ontbreken van het advies van de waterbeheerder werd opgeworpen, terwijl een gunstig advies voorhanden was.

De Raad besluit evenwel dat er geen sprake is van een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, omdat de verzoekende partij in de gelegenheid werd gesteld haar opmerkingen op het verslag van 27 augustus 2018 na de hoorzitting nog over te maken. De verzoekende partij heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en diende op 5 september 2019 een replieknota in.

2.2

In het derde middelonderdeel leidt de verzoekende partij de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, en de daarin vervatte hoorplicht, af uit het feit dat de bestreden beslissing voornamelijk is gesteund op een plaatsbezoek uitgevoerd na de hoorzitting en weergegeven in een verslag en een fotobundel.

De verwerende partij betwist niet dat er een plaatsbezoek heeft plaatsgevonden, dat er een fotobundel, alsook een verslag van dit plaatsbezoek werd opgemaakt.

Uit het dossier blijkt dat inderdaad na de hoorzitting van 28 augustus 2018 door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een plaatsbezoek werd uitgevoerd, waarbij een fotobundel werd opgemaakt (stuk 15, administratief dossier, getiteld "*foto's tijdens een plaatsbezoek na de hoorzitting*").

De datum waarop deze afstapping is uitgevoerd wordt niet medegedeeld, maar het staat vast dat dit onderzoek plaatsvond **na** de hoorzitting en **na** de neerlegging van de replieknota van verzoekende partij van 5 september 2018.

Van deze afstapping is blijktbaar op 12 september 2018 een verslag opgemaakt, waarin werd besloten dat de aanvraag op grond van de bevindingen ter plaatse niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (stuk 18, administratief dossier). De stedenbouwkundige aanvraag werd hierbij ongunstig geadviseerd. Dit verslag werd overgemaakt aan de verwerende partij, met vraag om een beslissing te nemen over het dossier.

De verzoekende partij werd niet geïnformeerd over dit onderzoek ter plaatse en werd evenmin in kennis gesteld van het verslag van 12 september 2018.

Onderzoek van de bestreden beslissing leert dat de bevindingen van het plaatsbezoek, zoals opgenomen in het verslag en het fotobundel, als decisieve elementen in aanmerking zijn genomen bij de beoordeling van de aanvraag.

Immers, in de bestreden beslissing wordt het verslag van 12 september 2018, dat een neerslag bevat van de bevindingen ter plaatse, woordelijk overgenomen. Daarover wordt in de bestreden beslissing gesteld:

“... ”

Overwegende dat ter plaatse na de hoorzitting en ontvangst van de replieknota werd vastgesteld dat:

- de vergund geachte bedrijfssite te dicht bij de omliggende woningen Hasseltsesteenweg 426, 428 en 434 ligt waardoor de ruimte voor het aanleggen van groenbuffers ontbreekt en de bedrijfssite storend werkt in het straatbeeld en ten aanzien van de achtertuinzones van de omliggende woningen,*
- de linkse (deels vergund geachte) bestaande loods (938,47m²) door de inplanting te dicht bij de woningen Hasseltsesteenweg 426 en 428 en het ontbreken van een groenbuffer en materiaalgebruik en vormgeving visueel-vormelijk storend werkt in het straatbeeld (komende van Tongeren),*
- het achterliggend gebied een open en gaaf glooiend landschap is, dat de niet vergunde achterliggende loods (504,50m² bestaande opslag) zichtbaar is vanuit dit gebied maar zich voldoende integreert in het achterliggend landschap (zie foto's plaatsbezoek) door gepaste inplanting, groenaanplanting (gedeeltelijke groenbuffer achter de loods), materiaal- en kleurgebruik (donkere materialen) en schaal (kleinschalige loods),*
- dat in de onmiddellijke omgeving verschillende vergelijkbare gebouwen voorkomen.*

dat de huidige site niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

“... ”

Deze overweging vormt blijkbaar de hoofdreden waarom tot onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt besloten en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

Ook blijkt uit de verwijzing “*zie foto's plaatsbezoek*” in de bestreden beslissing onmiskenbaar dat deze foto's wel degelijk de basis vormden in de beoordeling. De verwerende partij tracht in haar antwoordnota onder rubriek II.1.3 (pagina 8) thans ten onrechte voor te houden dat ander fotomateriaal als basis zou gebruikt zijn.

Uit het administratief dossier blijkt dat aan het verslag van 27 augustus 2018 tien bijlagen gevoegd zijn, waarvan de meeste dateren van een latere datum. De bijlagen 11.1 (uittreksel uit het gewestplan), 11.4 (kaart inzake de watertoets) zijn gedateerd op 3 september 2018 en de bijlagen 11.2 (orthofoto), 11.3 (uittreksel uit het kadastraal plan) en 11.9 (uittreksel uit het KBO) zijn

gedateerd op 13 september 2018. Bovendien herhaalt de verwerende partij zelf, en blijkt dit ook uit haar mailbericht van 28 augustus 2018 (stuk 12, administratief dossier) dat het aan de verzoekende partij overgemaakte verslag bestond uit 4 pagina's, en er van bijlagen geen sprake is.

Ook wordt opgemerkt dat de verwerende partij in haar antwoordnota (rubriek I.6) het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2018 op 'geknutselde' wijze citeert. Immers op pagina 4 wordt tussen de twee onderdelen van dit verslag ("*wettelijke en reglementaire voorschriften*" en "*verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*") volgende zin geschoven "*Voortgaande op deze gegevens en na een onderzoek ter plaatse werd de aanvraag ongunstig beoordeeld. Hiervoor werden in het advies de volgende redenen opgegeven: (...).*". De verwerende partij tracht hiermee de indruk te wekken dat het plaatsbezoek ook de basis vormde van het eerste verslag van 27 augustus 2018, terwijl uit de stukken duidelijk blijkt dat het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden na de hoorzitting van 28 augustus 2018 en is verwoord in het verslag van 12 september 2018.

Deze vaststellingen, waarbij de verwerende partij in haar antwoordnota ingaat tegen de stukken van het administratief dossier, roepen ernstige vragen op over de waarachtigheid van de beweringen van de verwerende partij en de wijze waarop zij het betrokken dossier heeft voorbereid zowel bij de behandeling van het administratief beroep als in het kader van de voorliggende vernietigingsprocedure.

In elk geval staat vast dat de verzoekende partij niet in de gelegenheid is gesteld tegenspraak te voeren over de stukkenbundel dat aan de verwerende partij werd voorgelegd, in het bijzonder wat betreft de stukken 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 en 11.9 van het administratief dossier, en de vaststellingen opgenomen in het verslag van 12 september 2018 (stuk 18, administratief dossier) en de fotobundel (stuk 15, administratief dossier) opgemaakt ter gelegenheid van het plaatsbezoek.

De verzoekende partij is niet in de mogelijkheid gesteld om argumenten te ontwikkelen tegen het standpunt in het verslag van 12 september 2018, de fotobundel en de overige door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgebrachte stukken. Evenmin kreeg zij de kans om zelf stukken of fotomateriaal over de voor haar ongunstige bevindingen waarnaar in het verslag wordt verwezen en die deden besluiten tot onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het debat te brengen.

3.

Het tweede en vierde middelonderdeel worden niet verder onderzocht aangezien die niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien die niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

VI. KOSTEN

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.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Er is aanleiding om de door de verzoekende partij gevorderde rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 september 2018, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een herbouwde opslagloods voor hout, het bouwen van een kantoorgebouw, het plaatsen van een container, de opslag van hout en het aanleggen van verhardingen op de percelen gelegen te 3700 Tongeren, Hasseltsesteenweg 436 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 288F, 288G, 288V, 288W, 283/02P.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 januari 2020 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH