

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-S-1920-0322
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0993-SA

| | |
|----------------------|--|
| Verzoekende partijen | 1. mevrouw Rita DE CORTE 2. de heer Johan DEWART vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128 |
| Verwerende partij | de provincie OOST-VLAANDEREN , vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Jan VENNEMAN (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 26 februari 2019 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande schuur en het bouwen en exploiteren van een nieuwe ambachtelijke brouwerij op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Lichtelarenstraat 34, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0702G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

4.

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

1.

De aanvrager dient op 21 oktober 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande schuur en het bouwen en exploiteren van een nieuwe ambachtelijke brouwerij.

De aanvraag beoogt zowel stedenbouwkundige handelingen als de exploitatie van één of meerdere ingedeelde inrichtingen.

2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het toepasselijke algemeen plan van aanleg 'Lochristi', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 (hierna: APA), in een landelijke woonzone type I.

3.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 november 2018 tot en met 27 december 2018, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op 7 februari 2019 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 26 februari 2019 een omgevingsvergunning, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

“ ...

ONDERWERP VAN DE AANVRAAG ...

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

De bestaande schuur achteraan op het perceel wordt gesloopt en in de plaats wordt een nieuwe loods gebouwd waarin een ambachtelijke brouwerij wordt ondergebracht. Het nieuwe gebouw is van het type 1 bouwlaag en een afgeknot zadeldak (kroonlijsthoogte 3m en nokhoogte 7,28). Het gebouw wordt opgericht op 1m en meer van de zijdelingse perceelsgrens rechts en op ongeveer 2,10 m van de zijdelingse perceelsgrens links. Het gebouw heeft een oppervlakte van 259m² en wordt volledig onderkelderd.

...

PROCEDURE - OPENBAAR ONDERZOEK

... De bezwaren worden als volgt samengevat en beoordeeld:

- Het bezwaar dat er herbouwd wordt op kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt gegrond bevonden. Gelet op de omvang van de constructie zijn de afstanden tot de perceelsgrens te beperkt.

- Het bezwaar betreffende veel grotere afmetingen van de nieuwbouw dan de bestaande toestand wordt gegrond bevonden. Het volume van de nieuwe constructie is veel ruimer dan de bestaande constructie. Vooral de hoogte van de constructie in combinatie met de grote oppervlakte en de beperkte afstanden tot de perceelsgrens maakt dat de constructie voor visuele hinder zal zorgen naar de aanpalende percelen toe welke de gewone burenhinder overstijgt en niet aanvaardbaar is.

- Het bezwaar betreffende de hoogte van het bedrijfsgebouw wordt gegrond bevonden. De hoogte is inderdaad niet in overeenstemming met APA (de nok heeft een hoogte van 7,28m terwijl bedrijfsgebouwen maximaal 5m hoog mogen zijn). Ook kan hier moeilijk van een

beperkte afwijking gesproken worden gezien 58% van het gebouw hoger is dan 5m en meer dan 1/3 van het gebouw meer dan 1 m afwijkt van de maximaal toegelaten hoogte.

...

PLANNINGSCONTEXT

... Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

ADVIES M.B.T. DE STEDENBOUWKUNDIGE LUIK

Toetsing aan de voorschriften en plannen

De aanvraag is qua bestemming in overeenstemming met ... het APA, maar de afmetingen van de nieuwe constructie voldoen niet aan de voorschriften van het APA. Het volume is hoger dan 5m (nok heeft een hoogte van 7,28m) terwijl bedrijfsgebouwen maximaal 5m hoog mogen zijn. Ook kan hier moeilijk van een beperkte afwijking gesproken worden in de zin van artikel 4.4.1 van de VCRO gezien 58% van het gebouw hoger is dan 5m en meer dan 1/3 van het gebouw meer dan 1 m afwijkt van de maximaal toegelaten hoogte. Het aangevraagde volume komt aldus niet in aanmerking voor vergunning.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het volume van de nieuwe constructie is veel ruimer dan de bestaande constructie. Vooral de hoogte van de constructie in combinatie met de grote oppervlakte en de beperkte afstanden tot de perceelsgrens maakt dat de constructie voor visuele hinder zal zorgen naar de aanpalende percelen toe welke de gewone burenhinder overstijgt en niet aanvaardbaar is.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 28 maart 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 7 mei 2019 ongunstig, met verwijzing naar de motivering van haar weigeringsbeslissing.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren:

“ ...

2.7 Evaluatie stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De juridische toets

... Voorliggende aanvraag wijkt echter af van het APA op vlak van hoogte van de bedrijfsgebouwen. ...

Op basis van artikel 4.4.1. van het VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan. Voorliggende aanvraag betreft een afwijking van 2,28 meter ten opzichte van de toegestane hoogte van 5 meter. Dit betreft een afwijking van ruim 45%. Dit kan bezwaarlijk als een beperkte afwijkingen worden toegestaan.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval het algemeen plan van aanleg) niet als 'beperkt' te beschouwen is ... De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25% niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden ...

De bezwaarindiener argumenteert dat de afwijking op het apa in voorliggende aanvraag gaat om een bestaande constructie, die gedeeltelijk herbouwd wordt. Art. 1.1. van de overgangsbepalingen van het algemeen plan van aanleg stelt dat voor niet-agrarische gebouwen 'een bestaand bouwwerk, woning of bedrijfsgebouw, dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp APA bestond of in uitvoering was, en dat afwijkt van de zonering van het APA of binnen een niet geëigende zone staat, mag behouden worden en de bestaande exploitatievergunning voor eenzelfde bedrijfstak kan verlengd worden.' Voorliggende aanvraag betreft echter het slopen van de bestaande schuur en het herbouwen van een nieuwe loods. Het betreft geenszins een bestaand gebouw, dan wel een bouwen van nieuwe loods. Bijgevolg dient de nieuwe loods zich te conformeren met de voorschriften van het algemeen plan van aanleg. Bovendien blijkt uit de aangeleverde plannen dat de bestaande schuur een nokhoogte van 5,8 meter heeft.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het algemeen plan van aanleg. De aanvraag dient omwille van een legaliteitsbelemmering geweigerd te worden.

2.7.2 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 25 juni 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 juli 2019 gegrond en verleent zij een omgevingsvergunning onder voorwaarden, in afwijking van het advies van de provinciale omgevingsambtenaar inzake de stedenbouwkundige handelingen:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag ...

1.4.2 Aanvraag stedenbouwkundige handelingen

Het huidige bijgebouw achteraan op het perceel wordt gesloopt en in de plaats wordt een nieuwe loods gebouwd waarin een ambachtelijke brouwerij wordt ondergebracht. Het nieuwe gebouw is van het type 1 bouwlaag en een afgeknot zadeldak. De hellende dakrichting van het nieuwe bijgebouw wordt veranderd van richting. Hierdoor zijn de zijgevels (ter hoogte van perceelsgrenzen) 3 meter hoog over de hele lengte. De kroonlijsthoogte bedraagt 3 meter, de nokhoogte 7,28 meter. Het gebouw wordt opgericht op 1 meter en meer van de zijdelingse perceelsgrens rechts en op ongeveer 2,10 meter van de zijdelingse perceelsgrens links. Het gebouw heeft een oppervlakte van 259 m² en wordt grotendeels onderkelderd (231 m²).

...

2.6 Resultaten openbaar onderzoek

... De bezwaren worden als volgt samengevat en beoordeeld:

- Er wordt herbouwd op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Het standpunt van de gemeente wordt gevolgd. “Gelet op de omvang van de constructie zijn de afstanden tot de perceelsgrens beperkt.”*
- De afmetingen van de nieuwbouw zijn veel groter dan de bestaande toestand. Het standpunt van de gemeente wordt gevolgd. “Het volume van de nieuwe constructie is veel ruimer dan de bestaande constructie. Vooral de hoogte in combinatie met de grote oppervlakte en de beperkte afstand tot de perceelsgrens maakt dat de constructie voor visuele hinder zal zorgen naar de aanpalende percelen welke de gewone burenhinder overstijgt en niet aanvaardbaar is.”*
- De hoogte van het bedrijfsgebouw is niet in overeenstemming met het APA (de nok heeft een hoogte van 7,28m terwijl bedrijfsgebouwen maximaal 5m hoog mogen zijn). Dit bezwaar is gegrond, zie 2.7.1. juridische aspecten.*

...

2.7 Evaluatie stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De juridische toets

... Voorliggende aanvraag wijkt echter af van het APA op vlak van hoogte van de bedrijfsgebouwen. De aanvraag voorziet een nokhoogte van 7,28 m terwijl de voorschriften van het APA slechts een hoogte van 5 m toestaan voor bedrijfsgebouwen (art. 6.2.3.)

De voetafdruk van het gebouw blijft identiek en wordt zelf verminderd ten over staan van de huidige voetafdruk. De nieuwe kroonlijsthoogte is 7,28 m tegenover huidige kroonlijsthoogte van 5,8 meter. Deze wijkt nu reeds af van het APA dat max 5m voor bedrijfsgebouwen voorziet. Op basis van artikel 4.4.1. van het VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan. Voorliggende aanvraag betreft een afwijking van 1,68 m ten opzichte van de bestaande hoogte van het gebouw . Dit kan ons inziens dan ook als een beperkte afwijking worden gezien. De afwijking ten over staan van de huidige situatie beperkt zich tot 25%.

De afwijking wordt toegestaan omwille van het feit dat lagertanks kleiner dan 5 meter niet bestaan. Deze zijn allemaal minimaal 6 meter. Deze dienen dan nog te kunnen worden gevuld zodat bijkomende ruimte nodig is.

2.7.2 De goede ruimtelijke ordening

... In vergelijking met het voormalige serrebedrijf (bestaande uit 2 serres en een bijgebouw) is de bebouwing in de achtertuinzone nu beperkt. De voetafdruk van de nieuwbouw wordt verminderd ten overstaan van de huidige voetafdruk. Dit komt de omgeving ten goede. De nieuwbouw loods wordt op ongeveer dezelfde plaats als het te slopen bijgebouw ingeplant. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens is identiek. Ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt dichter gebouwd, echter de kroonlijsthoogte blijft beperkt tot 3m waar de huidige toestand een gebouw met kroonlijst 4,60m vooraan en 3,10m achteraan had en waarbij de nok evenwijdig met de straat liep waardoor de nokhoogte van 5,80m veel meer visuele hinder veroorzaakte bij de naburen dan nu het geval zal zijn. Teneinde de loods voldoende te integreren in de omgeving is het wenselijk een groene buffer rondom te voorzien ...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat de loods van de brouwerij zal zijn opgericht vooraleer de zaak ten gronde zal zijn behandeld, terwijl de kans dat hiervan naderhand de afbraak wordt bevolen klein is. Zij stellen dat zij verschillende nadelige gevolgen zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij wijzen met name op visuele hinder, doordat “een grootschalig bouwblok wordt opgericht binnen het zicht van hun woning en tuin”, waardoor hun

“uitzicht vergoed verknoeid zal zijn”, waarbij zij benadrukken dat “de ingebruikname niet is vereist voor de onomkeerbare visuele hinder eens de (ruw)bouw voltooid is”. Zij wijzen tevens op geluids- en geurhinder ingevolge de exploitatie van de brouwerij in tweede bouworde, en op mobiliteitshinder.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is omwille van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing beoogt de sloop van een bestaande schuur in slechte bouwfysische staat in tweede bouworde, en de oprichting op dezelfde plaats van een nieuwe loods voor een brouwerij met één bouwlaag en een afgeknot zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 3m en een nokhoogte van 7,28m. Het gebouw heeft een oppervlakte van 259m² en wordt ingeplant tot op circa 2,10m van de linker perceelgrens met de eerste verzoekende partij. De verzoekende partijen wijzen onder meer op de visuele hinder van het nieuwe gebouw, gelet op de hoogte en de oppervlakte hiervan en de inplanting op korte afstand van de perceelgrens.

3.

De eerste verzoekende partij is bewoner van de eengezinswoning met achterliggende tuin, die rechtsreeks paalt aan de linkerzijde van het bouwperceel. Zij kijkt heden blijkens de bijgebrachte foto's vanuit haar woning en tuin uit op de bestaande schuur die is opgericht in tweede bouworde, en in de plaats waarvan de hogere loods wordt voorzien. De tweede verzoekende partij is bewoner van de eengezinswoning met tuin naast deze van de eerste verzoekende partij, en heeft vanop haar perceel eveneens zicht op de bouwplaats.

De verzoekende partijen maken aan de hand van hun uiteenzetting en stukken, in het bijzonder de foto's en de situatieschetsen, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en met name de (ruw)bouw van de nieuwe loods in tweede bouworde, nefast zal zijn voor hun woonklimaat, gelet op het gabarit en de inplanting van deze loods. Deze visie wordt overigens ook onderschreven door de provinciale omgevingsambtenaar in het kader van de behandeling van de bezwaren, terwijl dit standpunt ook in de bestreden beslissing zonder meer wordt overgenomen. Voorts overweegt de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat de nokhoogte van de te slopen loods *“veel meer visuele hinder veroorzaakte bij de naburen dan nu het geval zal zijn”*, zodat zij ook met deze overweging erkent dat de nieuwe loods visuele hinder zal teweegbrengen voor de verzoekende partijen.

4.

De verzoekende partijen maken eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, in het bijzonder het voorwerp en de situering van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat op korte termijn zowel de sloop van de bestaande loods als (ten minste) de ruwbouw van de nieuwe loods kunnen worden uitgevoerd. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zullen de verzoekende partijen wel reeds (kunnen) worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, in het bijzonder met de visuele hinder door de ingrijpende wijziging van het uitzicht vanuit hun woningen en tuinen, dat naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zal kunnen worden hersteld. Er kan van de verzoekende partijen redelijkerwijze niet worden verwacht dat zij de intenties van de aanvrager inzake de aanvang van de werken aantonen, temeer aangezien laatstgenoemde in huidige procedure niet tussenkomt en ter zake dus geen duidelijkheid verschaft.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is er voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 6.2.3 APA, van de artikelen 4.3.1, §1, a), 4.4.1 en 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 63/1 decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVD), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel argumenteren zij in essentie dat de aanvraag diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met artikel 6.2.3 APA, waarvan *in casu* niet geldig kon worden afgeweken. Zij stellen dat er overeenkomstig dit artikel voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte wordt toegelaten van 5m, terwijl de nieuwe loods een hoogte heeft van 7,28m. Zij menen dat een afwijking van de maximumhoogte van 45,60% over de gehele lengte van het gebouw kennelijk geen beperkte afwijking is in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat als afwijkingsbepaling restrictief moet worden geïnterpreteerd, en dat daarbij ten onrechte wordt verwezen naar de kroonlijsthoogte van de te slopen loods van 5,80m.

In een tweede onderdeel argumenteren zij in essentie dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar inzake de afwijking van het APA niet volgt. Zij stellen ook dat niet blijkt op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat er wat betreft de bouwhoogte van de nieuwe loods sprake is van een toegelaten beperkte afwijking van het APA. In de rand hiervan stellen zij dat de verwijzing naar de minimale hoogte van een lagertank niet dienstig is als grondslag om een afwijking toe te staan op de stedenbouwkundige voorschriften.

Beoordeling door de Raad

1.

Een vergunning dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, b VCRO onder meer een reglementaire bepaling, opgenomen in een plan van aanleg. De verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan het geldende APA, waarbij ze in beginsel niet kan worden vergund als ze daarmee strijdig is en er geen afwijking kan worden toegestaan.

2.

Het bouwperceel ligt volgens het APA in een landelijke woonzone type 1, waarvoor artikel 6.2.3 APA bepaalt dat *“de hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5m”*. Dit blijkt uit het administratief dossier en wordt door partijen niet betwist. Het wordt evenmin betwist dat de nieuwe loods voor de brouwerij een bedrijfsgebouw is in de zin van dit artikel. De verwerende partij diende dan ook concreet te onderzoeken en motiveren of de hoogte van de nieuwe loods conform is met de maximaal toegelaten bouwhoogte, en zoniet of de gevraagde afwijking hiervan kan worden beschouwd als een toegelaten beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Dit artikel moet in het licht van de mogelijkheid om af te wijken van verordenende stedenbouwkundige voorschriften restrictief worden geïnterpreteerd, waarbij volgens de parlementaire voorbereiding *“het begrip ‘beperkte afwijking’ erop wijst dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan”* (Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 136, nr. 430).

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent, in het bijzonder wat betreft het al dan niet beperkt karakter van de afwijking van de maximale bouwhoogte, niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de redenen op te geven die verband houden met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften en waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste gezicht niet dat zorgvuldig is onderzocht en afdoende is gemotiveerd waarom de afwijking op de maximale bouwhoogte overeenkomstig artikel 6.2.3 APA kan worden beschouwd als een toegelaten beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De aanvraag voorziet een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 7,28m, terwijl het APA de hoogte van bedrijfsgebouwen beperkt tot 5m. De verwerende partij oordeelt dat dit een beperkte afwijking vormt omdat *“de voetafdruk van het gebouw identiek blijft en zelfs wordt verminderd ten over staan van de huidige voetafdruk”* en omdat *“de nieuwe kroonlijsthoogte 7,28m is tegenover huidige kroonlijsthoogte van 5,8m”, die “nu reeds afwijkt van het APA”, zodat “voorliggende aanvraag een afwijking betreft van 1,68m ten opzichte van de bestaande hoogte van het gebouw”, waardoor “de afwijking ten over staan van de huidige situatie zich beperkt tot 25%”*. Zij wijst ook op de vaststelling *“dat lagertanks kleiner dan 5 meter niet bestaan”* en *“deze allemaal*

minimaal 6 meter zijn", terwijl ze *"dan nog dienen te kunnen worden gevuld zodat bijkomende ruimte nodig is"*. Geen van deze redenen vormt op het eerste gezicht een afdoende motivering om een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van 7,28m te vergunnen op een plaats waar de maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen is beperkt tot maximum 5m.

In zoverre de verwerende partij het beperkt karakter van de afwijking motiveert op basis van een vergelijking tussen de voetafdruk van het nieuwe gebouw en deze van het bestaande gebouw wordt vastgesteld dat dit motief vreemd is aan de bouwhoogte van het nieuwe bedrijfsgebouw. In zoverre zij daarbij de kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw vergelijkt met deze van het bestaande gebouw, die beiden afwijken van het APA, gaat zij vooreerst voorbij aan de vaststelling dat het beperkt karakter van de afwijking moet worden beoordeeld ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte overeenkomstig artikel 6.2.3 APA, en niet ten opzichte van de bouwhoogte van het bestaande gebouw. Een afwijking van 2,28m ten opzichte van de maximaal toegestane hoogte van 5m vormt een afwijking van ruim 45% en kan op het eerste gezicht redelijkerwijze niet worden beschouwd als een beperkte afwijking, temeer gelet op de restrictieve interpretatie van de 'uitzonderingsmogelijkheid' in artikel 4.4.1, §1 VCRO. Bovendien maakt zij ten onrechte abstractie van de vaststelling dat het bestaande gebouw wordt gesloopt, terwijl het APA volgens het niet tegengesproken advies van de provinciale omgevingsambtenaar overigens enkel een overgangsregeling voorziet in functie van het behoud van niet-agrarische gebouwen die op het ogenblik van het APA reeds bestaan. Zelfs in de foutieve hypothese van de verwerende partij, dat de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw van 5,8m een maatstaf vormt voor de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking op de maximaal toegelaten bouwhoogte van 5m, zou een bouwhoogte van 7,28m redelijkerwijze nog steeds niet kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking. De verwerende partij wijst bij haar beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking tenslotte tevergeefs op de hoogte van de lagertanks die in functie van de brouwerij in de nieuwe loods worden voorzien, vermits ook dit gegeven vreemd is aan de maximaal toegelaten bouwhoogte van een bedrijfsgebouw binnen het APA en geen pertinente reden vormt om hiervan af te wijken.

4.

Voormeld oordeel geldt des te meer in het licht van de overwegingen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg en in het advies van de provinciale omgevingsambtenaar, waarin telkens gemotiveerd wordt geoordeeld dat de afwijking van 2,28m op de maximaal toegestane hoogte van 5m redelijkerwijze niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van voormelde andersluidende standpunten inzake de mogelijkheid om af te wijken van het APA, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel nochtans dat ze haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert, temeer gelet op artikel 63/1, lid 3 OVD. Ze neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing op het eerste gezicht ten onrechte en zonder afdoende motivering dat de afwijking op de maximaal toegestane hoogte van bedrijfsgebouwen in artikel 6.2.3 APA redelijkerwijze kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, temeer gelet op het andersluidend gemotiveerd standpunt daarover van het college van burgemeester en schepenen en van de provinciale omgevingsambtenaar.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juli 2019, waarbij aan de aanvrager een omgevingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het slopen van een bestaande schuur en het bouwen en exploiteren van een nieuwe ambachtelijke brouwerij op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Lichtelarenstraat 34, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0702G, wordt bevolen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 december 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE