

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0583
in de zaak met rolnummer 1314/0727/A/2/0713

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BALEN vertegenwoordigd door advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Diestseweg 155 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkomenende partij | de heer Jozef DIERCKX vertegenwoordigd door advocaat Irene DIJKMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2431 Laakdal, Oude Geelsebaan 96/1 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 juli 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw op een perceel gelegen te 2490 Balen, Akkerstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 38 K2, 35 M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 oktober 2014 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 juli 2016. Op verzoek van de partijen wordt de zaak uitgesteld.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Met de oprichting van het gebouw werd begonnen alvorens enige vergunning werd verkregen. De werken werden stilgelegd bij proces-verbaal van 22 september 2009.

Een eerste aanvraag tot regularisatie werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 21 april 2010. Het beroep van de tussenkomen partij werd door de verwerende partij als ongegrond afgewezen op 26 augustus 2010.

Een nieuwe regularisatieaanvraag werd door de verzoekende partij geweigerd op 22 februari 2012.

De tussenkomen partij en zijn echtgenote mevrouw Maria VAN HERCK dienen op 11 mei 2012 nogmaals bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie en verdere afwerking van een gebouw bij een dierenartsenpraktijk met bestemming hydrotherapie voor honden”* op een perceel gelegen te 2490 Balen, Akkerstraat 14.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 6, ‘Gasthuisstraat’ goedgekeurd op 18 april 1963, in een zone voor koeren en tuinen I (203).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 mei 2012 tot en met 20 juni 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij weigert op 18 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en zijn echtgenote. Het college beslist:

“ ...

In het geldende BPA is de mogelijkheid voorzien tot het bouwen van werkplaatsen voor kleinbedrijven, doch is een dierenartsenpraktijk moeilijk een kleinbedrijf te noemen, eerder een vrij beroep.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen kan een afwijking toestaan van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg of de verkaveling cfr. artikel 4.4.1., inzake de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, evenals de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

De afwijkingsaanvraag betreft het optrekken van de maximumhoogte van 4m naar 7m nokhoogte, en het vergroten van de maximum toelaatbare oppervlakte.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk niet aanvaardbaar gezien de afwijking strijdig is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. Dit is geen gangbare hoogte in de omgeving; het gebouw is niet in verhouding tot de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Om die reden wordt de afwijking niet toegestaan.

...

Het bezwaar wordt aanvaard en bijgetreden gezien de omvang van het gebouw in strijd is met het BPA, en tevens niet kan aanvaard worden in deze omgeving. Een bijgebouw van 7m hoogte op ongeveer 3m van de perceelsgrens is geen normaal gangbare hoogte en volume voor een bijgebouw. De bestemming is onduidelijk.

...

De maximaal normaal gangbare oppervlakte voor bijgebouwen van rond de 75 m² wordt ruimschoots overschreden. Het BPA laat als maximale oppervlakte 50 m² toe. Huidig gebouw heeft een oppervlakte van +- 130 m².

De inplanting is ingetekend op 3m en 3,24m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.

De aanpalende eigenaars trekken deze afstand in twijfel.

Het gebouw past zowel qua oppervlakte als qua hoogte niet in de omgeving. Het woongenot van de omgeving wordt verstoord, wat blijkt uit de ingediende klachten in vorig dossier, en huidige klacht. Het aangevraagde bedrijfsgebouw had in vorige aanvraag als functie stockage bij dierenartsenpraktijk, ruimte voor radiologie en echografie, en overdekte staanplaats voor bedrijfsvoertuigen en aanhangwagens. In huidige aanvraag wordt het gebouw aangevraagd als hydrotherapiecentrum voor honden.

De bijgevoegde foto's bij het dossier zijn niet erg duidelijk. Het betreffende gebouw staat op geen enkele foto duidelijk weergegeven. Op foto 5 is de lange afstand tussen woning en dit gebouw zichtbaar, en ziet men ook hoe de hoge constructie met rood pannen dak opvalt in deze landelijke omgeving. De materiaalkeuze nl. roodbruine gevelstenen zijn evenwel in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, doch laten zulke grote constructie nog meer opvallen in de omgeving. Blijkbaar zou het gebouw reeds voor de stillegging der werken opgericht zijn in staalstructuur met terracotta dakpannen. Volgens de plannen worden de gevels afgewerkt in roodbruine bakstenen. Volgens de nota in een houten gevelbekleding, wat ook afwijkend is van de voorschriften. Gezien de ligging achteraan het perceel, lijkt het gebouw zeer moeilijk bereikbaar voor voorgestelde functies. Er wordt evenwel een toegang voorzien met 3 parkeerplaatsen aan het achtergebouw. Dit is echter niet wenselijk, en zorgt ook voor overlast voor de omwonenden.

Het voorstel tot regularisatie van het gebouw voldoet niet aan de normaal gangbare stedenbouwkundige voorschriften en sluit zowel qua volume als inplanting niet aan binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Bovendien zou het uitoefenen van gevraagde functie hinderlijk zijn voor de omwonenden. Dergelijke functie in een achterliggend bijgebouw ontwricht het specifieke karakter van de woonwijk en kan om reden van goede ruimtelijke ordening niet in huidige zone aanvaard worden.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 oktober 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 oktober 2012 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

2.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij op 13 december 2012 bij de Raad een vordering tot vernietiging in.

De Raad heeft met het arrest van 1 april 2014 met nummer A/2014/0240 het beroep van de verzoekende partij tegen de bestreden beslissing ontvankelijk en gegrond verklaard. De Raad heeft met hetzelfde arrest de bestreden beslissing vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

3.

Na het vernietigingsarrest wordt de administratieve beroepsprocedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Gelet op de uitspraak van de Raad stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor om de beslissing aan te passen met volgende motivering:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is tevens gelegen in een BPA, hetgeen een verfijning van de gewestplanbestemming betreft. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van dit BPA.

Volgens dit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr.6 Gasthuisstraat, dd. 18 april 1963 situeert de aanvraag zich in koeren en tuinen I (203).

In deze zone zijn werkplaatsen voor kleinbedrijf toegestaan. De functie kan min of meer in overeenstemming worden gebracht met het BPA.

De bouwhoogte voor werkplaatsen voor kleinbedrijven bedraagt maximaal 4m. Het te regulariseren gebouw heeft een totale hoogte van 7m en is dus niet in overeenstemming met dit voorschrift.

De muren worden uitgevoerd in baksteen overeenkomstig de plannen.

De inplanting van het gebouw is op minder dan 20 meter van de uiterste grenzen van de bouwstroken gelegen. Het bijgebouw bevindt zich op ongeveer 3 meter van de achterste bouwstrook van de percelen gelegen aan de zijde van Holven. Er dient volgens het BPA een afstand van 20m gerespecteerd te worden.

Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat afwijkingen toe op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA wat de afmetingen en inplanting van gebouwen betreft, mits het voeren van een openbaar onderzoek. Het dient echter te gaan om beperkte afwijkingen. Dit is hier niet het geval.

De afwijking op de bouwhoogte van 4m naar 7m is bijna een verdubbeling van de bouwhoogte. Dit kan moeilijk beschouwd worden als een beperkte afwijking.

De inplanting dient zich op minstens 20m uit de bouwstroken te bevinden en bevindt zich op 3m ervandaan. Dit kan ook moeilijk als een beperkte afwijking beschouwd worden.

Art. 4.4.1 VCRO kan niet worden toegepast voor deze aanvraag.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de kern van Balen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande bebouwing van 1 bouwlaag onder zadeldak en een appartementsgebouw van 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op het perceel bevinden zich reeds een woning met dierenartsenpraktijk en verschillende, tamelijk omvangrijke bijgebouwen. De aanvraag wordt omschreven als het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw. Het zal worden bestemd als ruimte voor hydrotherapie, horende bij een dierenartsenpraktijk in de vooraan gelegen woning.

Het gebouw bevindt zich achteraan op het terrein en wordt ontsloten via een aftakking van de oprit naar een bestaand bijgebouw. M.a.w. het gebouw heeft een aparte oprit, los van de woning naar de Akkerstraat. Er worden tevens 3 parkeerplaatsen voorzien vlak bij het bedrijfsgebouw. Gezien het een bedrijfsgebouw bij een woning betreft kan niet aanvaard worden dat de activiteiten zich volledig achteraan op het terrein afspelen. Dit levert hinder naar de aanpalende woningen die zich vlak achter het perceel bevinden.

Ook bevindt het gebouw zich te dicht bij de perceelsgrenzen en strookt de hoogte niet met de toegelaten hoogte voor bijgebouwen. De toegelaten hoogte wordt met meer dan het dubbel overschreden. Zowel het volume als de bouwhoogte sluiten hierdoor niet aan bij de schaal van de omgeving en zorgen ervoor dat de draagkracht overschreden wordt.

Dit blijkt ook uit de strijdigheid met de voorschriften van het BPA, zoals hoger vermeld. De goede ruimtelijke ordening ligt grotendeels vervat in de voorschriften van het BPA.

De vorige aanvraag, die werd geweigerd door deputatie, was nagenoeg gelijk aan deze aanvraag. Toen werd geoordeeld door de deputatie dat 'in de toekomst een aanvraag voor een gebouw dicht bij de huidige praktijk en met lagere nokhoogte eventueel voor vergunning in aanmerking kon komen'. Uiteraard dient dit te gebeuren met in achtnaam van de voorschriften van het BPA. Gezien noch de nokhoogte, noch de inplanting van het gebouw fundamenteel zijn gewijzigd kan de aanvraag nog steeds niet aanvaard worden en brengt ze nog steeds de goede aanleg van plaats in het gedrang.

Dit gebouw wordt volgens de bijgebrachte foto's momenteel benut om te sleutelen aan (leger)voertuigen. Volgens omwonenden bracht dit reeds- geluids- en geuroverlast met zich mee. Dit zal niet verbeteren wanneer het gebouw zal benut worden als onderdeel van de dierenartsenpraktijk waar cliënteel tot achteraan in de tuinzone kunnen rijden om te

parkeren. Deze aanwezigheid van mensen, andere dan de bewoners van het perceel vormen een onaanvaardbare druk op dit binnengebied. De privacy en de rust van omwonenden wordt hierdoor verstoord, temeer daar het gebouw op amper 3m van de perceelsgrens voorzien wordt.

Bovendien vormen de tuinen van de verschillende omliggende percelen één groenzone waar bijgebouwen van een dergelijke omvang niet voorkomen. Ook ruimtelijk vormt het overgedimensioneerde (bij)gebouw met haar abnormale nokhoogte een hinderfactor voor de omwonenden.

Voorgesteld wordt het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...

Na de hoorzitting van 17 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 juni 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

7. Arrest Raad voor Vergunningsbetwisting

De beslissing van de deputatie werd bij de Raad voor Vergunningsbetwisting aangevochten door het College van burgemeester en schepenen van Balen bijgestaan en vertegenwoordigd door Devos & Van den Eynde, met als adres Diestseweg 155, 2440 Geel, met verzoek tot nietigverklaring van het besluit van deputatie.

Bij arrest van 1 april 2014 heeft de Raad de beslissing van deputatie van 4 oktober 2012 vernietigd.

....

De deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits inachtnaam van de bepalingen van het arrest.

(...)

11. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is tevens gelegen in een BPA, hetgeen een verfijning van de gewestplanbestemming betreft. De aanvraag is volgens de deputatie in overeenstemming met dit plan.

In deze zone zijn werkplaatsen voor kleinbedrijf toegestaan. De functie kan in overeenstemming worden gebracht met het BPA.

De bouwhoogte voor werkplaatsen voor kleinbedrijven bedraagt maximaal 4m. Het te regulariseren gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,70m en een nokhoogte van 7m.

De kroonlijsthoogte dient als referentie van de maximaal toegelaten bouwhoogte gebruikt te worden en niet de nokhoogte. De aanvraag is daarmee conform het BPA.

De muren worden uitgevoerd in baksteen overeenkomstig de plannen.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden. De voorwaarden uit het advies van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.

Watertoets:

(...)

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het BPA bepaalt in grote mate de elementen van goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet hieraan.

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de kern van Balen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande bebouwing van 1 bouwlaag onder zadeldak en een appartementsgebouw van 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op het perceel bevinden zich reeds een woning met dierenartsenpraktijk en verschillende, tamelijk omvangrijke bijgebouwen. De aanvraag wordt omschreven als het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw. Het zal worden bestemd als ruimte voor hydrotherapie, horende bij een dierenartsenpraktijk in de vooraan gelegen woning.

Het gebouw bevindt zich achteraan op het terrein en wordt ontsloten via een aftakking van de oprit naar een bestaand bijgebouw. M.a.w. het gebouw heeft een aparte oprit, los van de woning naar de Akkerstraat. Er worden tevens 3 parkeerplaatsen voorzien vlak bij het bedrijfsgebouw.

De constructie is bestaande en wordt omgebouwd en verder afgewerkt zodat de kwaliteit van het gebouw erop vooruit gaat. De ruimtelijk impact op de omgeving neemt niet toe, gelet het gaat om een bestaande situatie en er geen sprake is van een volumetoename van het bestaande.

De parkeerplaatsen en toegang tot het gebouw bevinden zich aan de tuinzijde van de aanvrager. De geluidshinder van cliënteel die het terrein betreden en van parkerende wagens wordt gebufferd door het gebouw zelf en nog een ander bijgebouw. Ook visueel zijn deze aan het oog van burens onttrokken.

Het gebouw wordt op minstens 3m van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit is een algemeen stedenbouwkundig aanvaarde afstand t.o.v. aanpalende percelen. In principe mogen bijgebouwen zelfs tot tegen de perceelsgrens ingeplant worden.

De te verwachten hinder zal, gelet op de inplanting weggericht van de tuinen van omwonenden en gelet op het feit dat er geen lawaai-opwekkende activiteiten plaats vinden

in het gebouw, beperkt zijn en zeker niet intensiever dan bij een werkplaats, hetgeen het BPA ook toestaat.

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.

....

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 juni 2014 gelet op hoger vermelde motivering.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing slechts bij wijze van stijlformule verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar de determinerende overwegingen van dit verslag niet opneemt. Zij verwijst naar de overwegingen van het verslag inzake de afwijkingen op het BPA en inzake de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast stelt zij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom dit advies niet wordt gevolgd.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat het in dit geval niet gaat om een louter formeel gebrek waaraan met toepassing van de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 4.8.4 VCRO kan verholpen worden.

In een tweede middel roep de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° V.C.R.O. en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur,

met name het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij roept tevens de schending in van het gezag van gewijsde van het arrest van 1 april 2014 met nummer A/2014/0240.

De verzoekende partij verwijst naar het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg (BPA) en stelt dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA, met name wat betreft de bouwhoogte en de afstand tot de achterste bouwzone van de percelen gelegen aan de straat Holven. Beide afwijkingen acht zij niet beperkt.

De verzoekende partij voert aan dat de stelling in de bestreden beslissing dat de kroonlijsthoogte als referentie zou dienen voor de maximale bouwhoogte geen rechtsgrond vindt in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, en argumenteert dat met de toegelaten bouwhoogte de nokhoogte wordt bedoeld. Zij verwijst nog naar het betrokken onderdeel van het arrest van de Raad van 1 april 2014 inzake de vorige bestreden beslissing, waarbij in dezelfde zin wordt geoordeeld. De verzoekende partij stelt hierbij vast dat de bestreden beslissing hieromtrent net dezelfde overwegingen aanhaalt als in de door de Raad vernietigde beslissing.

Daarnaast stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing geen overwegingen inzake de afwijkende inplantingswijze op minder dan 20 meter bevat terwijl dit uitdrukkelijk was aangehaald in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt vast dat de verwerende partij het verslag niet weerlegt met betrekking tot dit punt.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij betoogt, in antwoord op het eerste middel, dat de verwerende partij wel degelijk op gemotiveerde wijze op de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar antwoordt en te kennen geeft waarom zij hiervan afwijkt. In tegenstelling tot haar eerdere beslissing zou de verwerende partij tevens op zorgvuldige en concrete wijze onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Met name wordt gekeken naar de omvang van de constructie, te weten de oppervlakte en de inplanting achteraan het perceel, en het aantal parkeerplaatsen. Zij wijst er op dat de Raad de opportuniteit van deze overwegingen niet mag beoordelen.

De tussenkomende partij stelt nog dat op het argument inzake de perceelsgrens en de toegelaten bouwhoogte reeds geantwoord was, en merkt hierbij op dat er zich in dezelfde straat op zeer korte afstand van haar woning een vergund appartementsgebouw bevindt met een veel hogere nokhoogte, hierbij verwijzende naar het bijgevoegde fotodossier.

In ondergeschikte orde verzoekt de tussenkomende partij om de toepassing van de bestuurlijke lus in het geval een motiveringsgebrek wordt vastgesteld.

Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij kon oordelen dat het bedrijfsgebouw, als deel van een dierenartsenpraktijk, kadert in de omschrijving van het BPA en dat dit een opportuniteitsbeoordeling betreft. Bovendien zouden dierenartsenpraktijken zich in het algemeen aan de rand van een dorp bevinden en niet in bijvoorbeeld een industriezone of een handelszone. De betrokken praktijk is volgens de tussenkomende partij niet belastend, gezien het cliënteel op afspraak komt en nooit in grote getale.

Wat betreft de overeenstemming met het BPA stelt de tussenkomende partij dat de architect bevestigt dat de inplanting van 20 meter afstand niet de afstand tot de perceelsgrenzen betreft maar wel een afstand van minimaal 20 meter achter de achterste bouwlijn, waaraan in het

voorliggend dossier voldaan zou zijn. Inzake de bouwhoogte meent de tussenkomende partij dat de grondoppervlakte van een werkplaats met een nokhoogte van slechts 4 meter uiterst beperkt en niet zinvol is voor een kleinbedrijf. Zij verwijst hierbij naar een aantal plannen opgesteld door de architect.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de tussenkomende partij beoogt het regulariseren en het afwerken van een bedrijfsgebouw bij een dierenartsenpraktijk. Het gebouw zou functioneren als ruimte voor hydrotherapie. Het gebouw is 13,30 meter lang en 9,82 meter breed. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,70 meter en de nokhoogte 7 meter.

Met de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in het op 18 april 1963 goedgekeurde BPA nr. 6 'Gasthuisstraat', meer bepaald in een zone voor koeren en tuinen I (103).

De inplantingsplaats grenst aan de tuin van de bezwaarindiener.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag in strijd met het BPA omwille van de maximale bouwhoogte die overschreden wordt en het feit dat de afstand tot de achterste bouwstroken niet gerespecteerd wordt. De bestreden beslissing daarentegen meent dat de aanvraag in overeenstemming is met het BPA.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij de andersluidende motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende heeft weerlegd, meer concreet wijst zij naar de gebrekkige beoordeling van de bouwhoogte en de inplantingsplaats in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

2.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 VCRO omdat de bestreden beslissing slechts een stijlformule bevat en geen herneming of zelfs maar samenvatting bevat van de determinerende motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij vermeldt hierbij ook de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht.

Artikel 4.7.23 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te voeren, dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar

maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat zij zich niet kan aansluiten bij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op het einde van het overwegend gedeelte wordt gesteld: *“De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 juni 2014 gelet op hoger vermelde motivering”*.

Artikel 4.7.23 VCRO is niet geschonden wat de formele motiveringsplicht betreft inzake het tot uiting brengen of het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet werd gevolgd. De bestreden beslissing is wat dat betreft duidelijk formeel gemotiveerd en geeft te kennen dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen.

3.

3.1

Voor de aan de verwerende partij ten laste gelegde (materiële) motiveringsplicht ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die opgenomen worden in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij niet afdoende de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegd.

Er dient opgemerkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bindend is voor de verwerende partij. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen moet zij dan wel, zeker wanneer doorheen de administratieve procedure reeds bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, en reeds een vernietigingsarrest is tussengekomen, des te zorgvuldiger en precies motiveren waarom zij het verslag niet bijtreedt. Uit de beslissing zal moeten blijken dat het verslag bij de beoordeling werd betrokken.

3.2

Wat de motivering van de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het BPA betreft, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing ook na het arrest van de Raad van 1 april 2014 geen afdoende en zorgvuldige beoordeling bevat.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De relevante stedenbouwkundige voorschriften voor gebouwen in de zone ‘Koeren en Tuinen’ van het BPA ‘Gasthuisstraat’ (artikel 2, 203) zijn de volgende:

“1° Bebouwing:

...

b) Werkplaatsen voor kleinbedrijven. Inplanting op minimum 20 m afstand van de uiterste grens der bouwstroken.

2° Bouwhoogte:

...

b) Werkplaatsen voor kleinbedrijven: maximum 4m.

...

4° Daken:

...

b) Werkplaatsen voor kleinbedrijven: plat dak, boogvormig dak of zadeldak"

3.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees op een strijdigheid van de aanvraag met bovenvermelde voorschriften van het BPA inzake de inplanting van het bedrijfsgebouw. Hij stelde vast dat het te regulariseren gebouw zich op ongeveer 3 meter van de achterste bouwstrook van de percelen gelegen aan de zijde van Holven bevindt, zodat de in het BPA bepaalde afstand van 20 meter niet gerespecteerd wordt.

De verwerende partij dient niet op alle tijdens het administratief beroep aangevoerde argumenten en bezwaren te antwoorden, maar wanneer zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij zoals reeds gesteld, op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, minstens over de andersluidende elementen in dit verslag motiveren waarom zij een andere mening heeft en haar (andersluidende) beoordeling baseren op eigen onderzoek en feitenvinding. De vergunningverlenende overheid dient, zoals reeds hiervoor gesteld, haar beslissing dan ook wat haar afwijkende standpunt betreft des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij dit aspect van de aanvraag in het geheel niet aftoetst aan de toepasselijke voorschriften van het BPA. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet of werd onderzocht of het bijgebouw een afstand van minimum 20 meter respecteert van de uiterste grens van de bouwstroken. Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat dit niet het geval is, kon de verwerende partij niet zonder meer voorbij gaan aan de opgeworpen legaliteitsbelemmering.

De verwerende partij stelt terzake enkel het volgende, en dit bij het onderdeel inzake de goede ruimtelijke ordening: *"het gebouw wordt op minstens 3m van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit is een algemeen stedenbouwkundig aanvaarde afstand t.o.v. de aanpalende percelen. In principe mogen bijgebouwen zelfs tot tegen de perceelsgrens ingeplant worden"*.

De Raad stelt vast dat deze overweging betrekking heeft op de inplantingsplaats en een beoordeling weergeeft inzake de verenigbaarheid van het gebouw met de goede ruimtelijke ordening en eventuele hinderaspecten, maar geen beoordeling is inzake de verenigbaarheid met de voorschriften van het BPA "minstens 20 meter van de uiterste bouwstroken".

3.4

Daarnaast stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat het gebouw een totale hoogte heeft van 7 meter, terwijl de maximale bouwhoogte in het BPA voor werkplaatsen voor kleinbedrijven 4 meter bedraagt.

De verwerende partij oordeelt dat het bijgebouw een kroonlijsthoogte heeft van 3,70 meter en een nokhoogte van 7 meter. Volgens haar dient de kroonlijsthoogte als referentie gebruikt te worden voor de maximaal toegelaten bouwhoogte en niet de nokhoogte, zodat zij de aanvraag conform het BPA acht. Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij letterlijk de bewoordingen van haar eerdere beslissing herneemt. Nochtans bevond de Raad het middel

van de verzoekende partij aangaande dit aspect gegrond en oordeelde zij in het arrest van 1 april 2014 terzake het volgende:

“ ...

Het BPA bevat voor de zone “koeren en hovingen 2” geen verduidelijking of de “nokhoogte” of de “kroonlijsthoogte” wordt bedoeld wanneer wordt gesteld dat de “bouwhoogte” van de “werkplaatsen voor kleinbedrijven” maximum 4m mag bedragen.

Bij gebrek aan verduidelijking in het BPA moet het begrip bouwhoogte in de spraakgebruikelijke zin begrepen worden als de totale hoogte gemeten tussen het straatniveau en het hoogste punt van het gebouw, in het ontwerp de nok.

Er kan dus niet, zoals de verwerende partij doet, verwezen worden naar een referentie van de kroonlijsthoogte uit andere voorschriften van het BPA.

Het feit dat in het voorschrift van de hoofdgebouwen (artikel 2, 201 van het BPA) wel expliciet wordt gesteld dat wordt gemeten vanaf het peil van het voetpad tot de bovenkant van de kroonlijst, doet dus niet ter zake. Dit wordt niet vermeld bij de bouwhoogte van de gebouwen in de zone voor koeren en hovingen en dus kan er ook geen rekening mee gehouden worden. Het betreft bovendien ook een andere bestemmingszone volgens het BPA.

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen rekening lijkt te houden met de in het vernietigingsarrest van de Raad beslechte rechtspunten.

Voor zover de tussenkommende partij verwijst naar een appartementsgebouw in de omgeving met een veel hogere nokhoogte, dient de Raad op te merken dat de tussenkommende partij hierbij niet aantoont dat voor het appartementsgebouw dezelfde stedenbouwkundige voorschriften gelden als voor het betrokken bedrijfsgebouw, zodat de vergelijking niet zonder meer kan gemaakt worden. Beide gebouwen zijn immers in een andere zone van het BPA gelegen.

Daarnaast kan geen rekening worden gehouden met de argumentatie in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partij dat volgens de architect zou voldaan zijn aan een minimale afstand van 20 meter achter de achterste bouwlijn en dat de bouwhoogte onrealistisch zou zijn. Geen van deze elementen worden immers betrokken in bestreden beslissing, en bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien merkt de Raad ten overvloede op dat in de betreffende voorschriften van het BPA voor het dak geen minimum of maximum hellingsgraad bepaald staat, zodat met een kleinere hellingsgraad van het dak een constructie wel degelijk een maximum hoogte van 4 meter kan hebben.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

Gezien de tussenkommende partij op de openbare zitting van 13 december 2016 verklaart afstand te doen van de vraag om de bestuurlijke lus toe te passen, dient hier niet verder te worden op ingegaan.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende werd onderzocht en gemotiveerd. Zo wijst zij erop dat de visueel-vormelijke elementen niet worden besproken. Anderzijds meent zij dat de aanpalenden wel degelijk hinder ondervinden van de aanvraag gelet op de oppervlakte en de hoogte van het bedrijfsgebouw, de functie en de ligging achteraan het perceel met de bijhorende toegang met drie parkeerplaatsen.

Daarnaast verwijst de verzoekende partij tevens naar de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010 waarin gesteld wordt dat *‘het ontwerp niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening’* en *‘dat in de toekomst een aanvraag voor een gebouw dicht bij de huidige praktijk en met lagere nokhoogte eventueel wel voor vergunning in aanmerking kan komen’*. Zij meent dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook terecht stelt dat de aanvraag nog steeds niet kan aanvaard worden gezien noch de nokhoogte, noch de inplanting van het gebouw fundamenteel zijn gewijzigd. Gelet op het voorgaande had de verwerende partij afdoende moeten motiveren waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd heeft.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomen partij argumenteert dat dergelijke eenmanszaak waarbij de dieren meestal na afspraak worden behandeld absoluut niet hinderlijk is voor de onmiddellijke omgeving. Zij meent tevens dat het voorziene gebouwtje achter de bestaande gebouwen op esthetisch en milieuvlak geen enkele impact op de omgeving heeft, maar juist zorgt voor de leefbaarheid van het dorp. Voorts stelt de tussenkomen partij dat de argumentatie van de verzoekende partij ten aanzien van vroegere beslissingen irrelevant is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de beoordeling van het eerste en tweede middel blijkt dat de verwerende partij de aanvraag gebrekkig heeft getoetst aan de voorschriften van het toepasselijke BPA. Dit volstaat om tot vernietiging van de bestreden beslissing over te gaan.

Ten overvloede wijst de Raad erop dat het niet aan hem toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij, die inzake deze beoordeling een discretionaire bevoegdheid heeft. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct en voldoende concreet heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verwerende partij beperkt zich inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de volgende overwegingen:

“ ...

Het BPA bepaalt in grote mate de elementen van goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet hieraan.

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de rand van de kern van Balen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande bebouwing van 1 bouwlaag onder zadeldak en een appartementsgebouw van 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op het perceel bevinden zich reeds een woning met dierenartsenpraktijk en verschillende, tamelijk omvangrijke bijgebouwen. De aanvraag wordt omschreven als het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw. Het zal worden bestemd als ruimte voor hydrotherapie, horende bij een dierenartsenpraktijk in de vooraan gelegen woning.

Het gebouw bevindt zich achteraan op het terrein en wordt ontsloten via een aftakking van de oprit naar een bestaand bijgebouw. M.a.w. het gebouw heeft een aparte oprit, los van de woning naar de Akkerstraat. Er worden tevens 3 parkeerplaatsen voorzien vlak bij het bedrijfsgebouw.

De constructie is bestaande en wordt omgebouwd en verder afgewerkt zodat de kwaliteit van het gebouw erop vooruit gaat. De ruimtelijk impact op de omgeving neemt niet toe, gelet het gaat om een bestaande situatie en er geen sprake is van een volumetoename van het bestaande.

De parkeerplaatsen en toegang tot het gebouw bevinden zich aan de tuinzijde van de aanvrager. De geluidshinder van cliënteel die het terrein betreden en van parkerende wagens wordt gebufferd door het gebouw zelf en nog een ander bijgebouw. Ook visueel zijn deze aan het oog van burennootrokken.

Het gebouw wordt op minstens 3m van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit is een algemeen stedenbouwkundig aanvaarde afstand t.o.v. aanpalende percelen. In principe mogen bijgebouwen zelfs tot tegen de perceelsgrens ingeplant worden.

De te verwachten hinder zal, gelet op de inplanting weggericht van de tuinen van omwonenden en gelet op het feit dat er geen lawaai-opwekkende activiteiten plaats vinden in het gebouw, beperkt zijn en zeker niet intensiever dan bij een werkplaats, hetgeen het BPA ook toestaat.

...”

Tegenover deze beoordeling staat het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld wordt dat door het feit dat de activiteiten zich volledig achteraan het terrein afspelen, er hinder naar de aanpalende woningen wordt gevormd, dat het gebouw zich te dicht bij de perceelsgrenzen bevindt, dat het volume en de bouwhoogte niet aansluiten bij de schaal van de omgeving en dat de draagkracht wordt overschreden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst ook naar de eerste weigering van de verwerende partij omdat het gebouw te ver van de huidige praktijk was gelegen. Daarnaast wijst hij er op dat de huidige functie van het gebouw, met name het gebruik voor het sleutelen aan voertuigen, reeds geluids- en geuroverlast met zich meebrengt en dit niet zal verbeteren wanneer het cliënteel van de dierenartsenpraktijk tot achteraan in de tuinzone zal rijden om daar te parkeren. De aanwezigheid van mensen, andere dan de bewoners, zou een onaanvaardbare druk op het binnengebied vormen en, gelet op de

afstand van slechts drie meter, leiden tot verstoring van de privacy en rust van de omwonenden. Ruimtelijk gezien zou het gebouw ook hinderlijk zijn gezien bijgebouwen van dergelijke omvang niet voorkomen in de groenzone gevormd door de tuinen van de omliggende percelen.

De hierboven geciteerde motivering van de verwerende partij kan niet beschouwd worden als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Inzake de schaal van het gebouw en de impact hiervan op de omgeving beperkt zij zich tot een vergelijking met de bestaande toestand, terwijl de aanvraag onder meer de regularisatie betreft voor de bouw van een **nieuw** bedrijfsgebouw. De verwerende partij dient dan ook, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gedaan, de ruimtelijke impact van de inplanting van een nieuw bedrijfsgebouw te beoordelen, rekening houdende met de locatie, het volume, de hoogte en de draagkracht ten aanzien van de omgeving in zijn geheel.

In het arrest van 1 april 2014 heeft de Raad reeds als volgt geoordeeld:

“ ...

De Raad stelt vast dat de voorschriften van het BPA wel duidelijke voorschriften bevat omtrent de bouwhoogte, gevelmaterialen, dakvorm en afsluitingen. Echter blijft het BPA vaag omtrent de invulling van het begrip “werkplaatsen voor kleinbedrijven” en wordt er geen maximale oppervlakte voor het bijgebouw weergegeven. De schaal van de werkplaats wordt niet vastgelegd in het BPA.

Het BPA bevat niet alle relevante aandachtspunten van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Er dient dus wel degelijk een onderzoek te gebeuren naar de mogelijke hinder van het bijgebouw voor de aanpalenden en naar de schaal van het gebouw.

...

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het BPA in grote mate de elementen van goede ruimtelijke ordening bepaalt, dat de aanvraag voldoet aan het BPA, dat de aanvraag “functioneel inpasbaar” is bij de bestaande dierenartsenpraktijk en dat de hinder naar de aanpalenden beperkt is.

De verwerende partij heeft nagelaten om op een zorgvuldige en concrete wijze na te gaan of het aangevraagde ontwerp verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Immers wordt geen enkele aandacht besteed aan omvang (oppervlakte) van de constructie gecombineerd met de inplanting helemaal achteraan het perceel en wordt er geen woord gerept over de drie parkeerplaatsen. Over de functionele inpasbaarheid van het bedrijfsgebouw wordt enkel de impact beoordeeld met de bestaande dierenartsenpraktijk. Het louter stellen dat de hinder naar de aanpalenden beperkt is, is een kennelijk onredelijke motivering om de impact van een bijkomende praktijkruimte van een dierenarts te onderzoeken. De tussenkomen partij kan in latere procedurestukken de beperktheid van de hinder niet a posteriori aantonen. De motieven van de verenigbaarheid met goede ruimtelijke ordening moeten in de bestreden beslissing zelf tot uiting worden gebracht.

Het voorgaande klemmt des te meer gelet op het feit dat de verwerende partij bij een eerdere aanvraag op 26 augustus 2010 een vergunning voor een gelijkaardige aanvraag voor een bijgebouw aan de tussenkomen partij weigerde omdat het te dicht bij de perceelsgrenzen werd ingepland, de omvang van het gebouw niet in verhouding stond met de aanwezige eengezinswoningen en het beter was dat het gebouw “gegroepeerd had gestaan met de reeds aanwezige bijgebouwen op de percelen met kadasternummers 38h2 en 38m”.

...”

Een gewijzigde houding inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vergt vanwege de verwerende partij een zwaardere motiveringsplicht.

De verwerende partij heeft nagelaten haar gewijzigde houding afdoende te verantwoorden.

Aangezien de beoordeling door de verwerende partij van de goede ruimtelijke ordening afhankelijk is van de al dan niet toepasselijkheid van het BPA op de aanvraag, volstaat de beoordeling van het eerste en tweede middel om tot de vernietiging te besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Rekening houdende met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt en gelet op de in deel VI.A. van dit arrest gedane vaststellingen en overwegingen, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de tussenkommende partij, en meer specifiek bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften voor gebouwen in de zone ‘Koeren en Tuinen’ van het BPA (artikel 2, 203), tevens de voorschriften inzake de inplantingswijze bij de beoordeling te betrekken. Daarnaast kan in de nieuwe beslissing het motief waarbij de kroonlijsthoogte als referentie wordt gebruikt voor de maximaal toegelaten bouwhoogte niet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA inzake de bouwhoogte worden betrokken.

De verwerende partij dient bij het nemen van de nieuwe beslissing ook artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de ruimtelijke impact van de inplanting van een nieuw bedrijfsgebouw met dergelijke omvang en op deze locatie ten aanzien van de omgeving.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jozef DIERICKX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2104, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw op een perceel gelegen te 2490 Balen, Akkerstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 38 K2, 35 M
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de injunctie opgelegd in onderdeel VII van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS