

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0661
in de zaak met rolnummer 1415/0167/A/4/0178

Verzoekende partij	de nv GESBO vertegenwoordigd door advocaten Lies DU GARDEIN, Isabelle LARMUSEAU en Stijn VANDAMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv IMMO VERMEULEN en de heer Gaston VERMEULEN tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 11 juni 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het vervangen van een hellend dak door een plat dak op een perceel gelegen te Balen, Hulsen 113, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 1342X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Saartje SPRIET loco advocaten Isabelle LARMUSEAU, Stijn VANDAMME en Lies DU GARDEIN voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt 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

De verzoekende partij dient op 13 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het vervangen van een hellend dak door een plat dak" op een perceel gelegen te Balen, Hulsen 113.

Uit de toelichtende nota blijkt dat het dak reeds werd vervangen en dat een regularisatie van de werken wordt gevraagd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied (eerste 50m vanaf de rooilijn) en achterliggend agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 10 maart 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Ambachtelijke zone Hulsen'.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

**BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG, DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING
VERENIGBAARHEID MET VOORSCHRIFTEN INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING**

Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het dak van de oorspronkelijke woning op het terrein. Deze woning wordt vandaag gebruikt als burelen/toonzaal. Gelet op de slechte toestand van de houtconstructie wordt het dak volledig verwijderd en vervangen door een plat dak met isolatie.

Het verwijderen van een hellend dak vergroot de uniformiteit van het geheel vermits de overige bedrijfsgebouwen voorzien zijn van een plat dak.

...

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997) omdat het een KMO betreft.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in het centrum van Hulsen, waar in de onmiddellijke omgeving zowel woningen, handelszaken en een schoolomgeving voorkomen. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie.

Visueel-vormelijke elementen

De voorliggende aanvraag voorziet in het verwijderen van een hellend dak en het plaatsen van een plat dak met isolatie. De overige constructies zijn reeds voorzien van een plat dak. Het gevraagde vormt een geheel met de bestaande bedrijfsgebouwen.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen bezwaar tegen het gevraagde. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag wordt dan ook gunstig geëvalueerd.

...

Tegen deze beslissing tekenen de nv IMMO VERMEULEN en de heer Gaston VERMEULEN op 14 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 september 2016 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2. Ontvankelijkheid

...

Art. 4.7.21 § 2 van de VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep kan instellen bij de deputatie.

Uit het voorliggend beroepschrift blijkt dat de hinder of nadelen voldoende concreet zijn omschreven en dat er een verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

...

9. Beoordeling

Volgens het gewestplan van Herentals-Mol (...) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

...

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

De aanvraag is gelegen binnen het BPA nr. 16 d.d. 10/03/1987. Echter, in het kader van de milieuvergunningsaanvraag oordeelde de Raad van State reeds dat het BPA buiten toepassing dient gelaten te worden. Dit arrest d.d. 23/06/2011 stelt namelijk dat het BPA onwettig is aangezien de goedkeuring van het BPA niet motiveert waarom het BPA afwijkt van de gewestplanbestemming (van landbouwgebied en woongebied naar ambachtelijke zone). Het gaat hier wel degelijk om een industrieel bedrijf, gelet op de productieprocessen die er plaats vinden (verwerking metaal, hout, kunststof, verandabouw..)

Hieruit kan niets ander geconcludeerd worden dan dat ook bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen op deze site het BPA buiten toepassing dient gelaten te worden. zodoende moet enkel rekening gehouden te worden met de gewestplanbestemming. De functie van de site en derhalve de gevraagde uitbreiding stemmen niet overeen met de gewestplanbestemming.

De aanvraag betreft de verbouwing van een zonevreemd bedrijf. Artikel 4.4.16 VCRO bepaalt dat een verbouwing van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, mogelijk is.

Artikel 4.4.11 VCRO stelt tevens dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. De afweging t.o.v. de goede ruimtelijke ordening

wordt verder in dit besluit gemaakt. Uit deze afweging blijkt dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het gevraagde is strijdig met voormeld artikel.

Aangezien moet gekeken worden naar de gewestplanbestemming, zijnde o.m. agrarisch gebied en aangezien de site ook gelegen is in habitatrictlijngebied, dient advies gevraagd te worden aan het Agentschap voor Natuur en Bos een aan het departement Landbouw en Visserij. In eerste aanleg werden deze adviezen echter niet opgevraagd. Deze adviezen zijn echter noodzakelijk, nu het BPA buiten toepassing dient gelaten te worden.

...

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

Het bedrijf en derhalve ook de gevraagde verbouwing is allesbehalve inpasbaar in zijn omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in open of halfopen bebouwing op ruime percelen aan de zijde van het gehucht Hulsen (dat zeer kleinschalig is). Deze woningen bestaan uit één of twee bouwlagen, voornamelijk met hellend dak. Het bedrijf heeft een schaal en een industrieel uitzicht dat daar zeker niet op aansluit.

Achter het bedrijf bevindt zich een nog tamelijk ongerept landschap bestaande uit weiden en bossen waardoor de Grote Nete meandert. De vallei van de grote Nete vormt een habitatrictlijngebied waaraan de site van de aanvrager deels onmiddellijk paalt. Ook hieruit blijkt dat een bedrijf met een industrieel karakter (productie van ramen, deuren, veranda's, verwerking van grondstoffen als hout, metaal en kunststof) hier niet thuishoort.

Het aangevraagde kadert echter in de modernisering van dit bedrijf waarvan de beroeper aantoonbaar wel degelijk hinder ondervindt, voornamelijk geluidsoverlast t.g.v. de activiteiten en dagelijks gegenereerde hoeveelheid vrachtverkeer. Bovendien vergroot het project het contrast tussen het industrieel karakter van het bedrijfsgebouw en het residentiële karakter van de onmiddellijke omgeving.

Ook uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (richtinggevende gedeelte) blijkt dat het bedrijf Gesbo, door de jaren heen te grootschalig is geworden en dat het wenselijk is de woonfunctie (in het deel dat gelegen is in woongebied) op termijn te herstellen. Het GRS geeft daarbij de voorkeur aan een uitdovingsbeleid voor het bedrijf zodat de woonbestemming herstelt kan worden. Het zuidelijke deel van de site zou een open ruimtebescherming krijgen, aansluitend bij de vallei van de Grote Nete. Er is sprake van een nieuw RUP met nabestemming om dit uitdovingsbeleid te ondersteunen. Dit RUP is er in concreto nog niet.

Gelet op het voorgaande kunnen er momenteel enkel instandhoudingswerken op deze site toegelaten worden. Het toestaan van modernisering werkt de bestendiging van een dergelijk bedrijf in de hand, terwijl net uit het voorgaande blijkt dat het handhaven van dit bedrijf op deze locatie niet wenselijk is. Zoals ook blijkt uit het ruimtelijk structuurplan van Balen is het opportuun om voor dit bedrijf uit te kijken naar mogelijkheden voor herlokalisatie. Deze beoordeling ligt in dezelfde lijn als alle voorgaande deputatiebesluiten in het kader van andere stedenbouwkundige aanvragen voor deze site (...).

..."

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.

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen dat de verwerende partij een kennelijk onzorgvuldige beoordeling van het vergunningsdossier heeft gemaakt en de aanvraag foutief heeft afgetoetst aan de toepasselijke bestemmingsvoorschriften. Zij stelt dat de vergunningsaanvraag enkel gelegen is in het woongebied zodat de verwerende partij onterecht beslist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

De verwerende partij heeft volgens haar op basis van een verkeerd uitgangspunt (met name ligging in woongebied én agrarisch gebied), geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, terwijl ook de stelling dat het gaat om de verbouwing van een zonevreemd bedrijf foutief is. Het voorwerp van de aanvraag blijft immers beperkt tot de showroom, die géén deel uitmaakt van de milieuvergunningsplichtige inrichting, en dus evenmin als een verbouwing van een zonevreemd bedrijf kan worden beschouwd.

De verzoekende partij merkt voor zoveel als nodig op dat het voorwerp van de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied en verwijst hiervoor het inrichtingsbesluit. In de mate dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, zijn constructies in functie van ambachtelijke bedrijven toegelaten in woongebied zodat ook de verwijzing naar artikel 4.4.19 VCRO foutief is nu het niet gaat om een zonevreemde uitbreiding.

De activiteiten van de verzoekende partij bestaan uit het maken van ramen, deuren en veranda's in hout, aluminium en glas. In tegenstelling tot wat de deputatie aanneemt, moeten deze activiteiten als ambachtelijk worden beschouwd, en als dusdanig verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. De verzoekende partij verwijst terzake naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Aangezien de verzoekende partij haar activiteiten enerzijds afstemt op de specifieke verlangens van de consument, gelet op het maatwerk, is de handmatige tussenkomst van arbeiders essentieel een noodzakelijkheid. Nu het gebruik van machines niet is uitgesloten om te spreken van ambacht, dient te worden vastgesteld dat het hier wel degelijk om een ambachtelijk bedrijf gaat.

De verzoekende partij wijst er nog op dat in de omzendbrief van 8 juli 1997 een niet-limitatieve (en niet-bindende) opsomming gegeven wordt van een aantal criteria om het onderscheid met de

bestemming industrie te maken. Hierbij wordt onder andere verwezen naar de aard van de productie, de grootte van de onderneming, de tewerkstelling, de wegeninfrastructuur en de hinderlijkheid. Ook de (niet-bindende) toetsing aan deze criteria tonen duidelijk aan dat de activiteiten van de verzoekende partij wel degelijk ambachtelijk zijn. Dit wordt bovendien bevestigd in het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen. Hoewel dit advies betrekking had op het BPA Hulsen, met bestemming 'Ambachtelijke zone', is dit volgens de verzoekende partij nog steeds relevant omdat het ambachtelijke karakter van het bedrijf werd bevestigd.

Uit dit alles dient volgens haar te worden besloten dat de inrichting een ambachtelijk bedrijf is, en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Zelfs in de mate dat toch het volledige bedrijf wordt beoordeeld en niet louter het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag, wordt de goede ruimtelijke ordening niet geschaad.

De verzoekende partij besluit dat er geen sprake is van een zonevreemde constructie en de verbouwing van het dak toelaatbaar is binnen de gewestplanbestemming woongebied.

De verzoekende partij zet in een tweede onderdeel uiteen dat een stedenbouwkundige vergunning enkel kan geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de beperkte impact van de verbouwing en het veelvuldig voorkomen van andere platte daken in dezelfde straat, kan volgens haar bezwaarlijk worden aangenomen dat de vergunningsaanvraag omwille van een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening zou moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. De bestemmingsconformiteit en de impact die de volledige inrichting heeft op de goede ruimtelijke ordening werden reeds beoordeeld naar aanleiding van de – overigens definitief verleende – stedenbouwkundige vergunningen en de milieuvergunning voor deze inrichting. Naar aanleiding van deze beoordeling werd vastgesteld dat de inrichting in overeenstemming kon worden gebracht met de gewestplanbestemming en niet omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening in een afzonderlijk gebied moet worden ingebracht.

De verzoekende partij stelt nog dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de aanvraag voor de verbouwing van het dak van de showroom niet inpasbaar zou zijn, louter omdat deze zich naast een milieuvergunningsplichtige inrichting zou bevinden.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat in de beslissing vastgesteld wordt dat de aanvraag zich zowel situeert in woongebied (voor de eerste 50m vanaf de rooilijn) als in agrarisch gebied. Zoals blijkt uit de bijgevoegde kaart (en uit de plannen van de architect), kan worden vastgesteld dat het gebouw – waaraan de gevraagde werken werden uitgevoerd – een aantal keer uitgebreid is, waardoor het een langgerekt aaneengesloten geheel betreft. Het feit dat de werken aan het gebouw worden voorzien in het gedeelte dat gelegen is in het woongebied doet hieraan geen afbreuk. Het gebouw is voor het grootste gedeelte effectief gelegen in agrarisch gebied.

De bestreden beslissing stelt volgens de verwerende partij correct dat de aanvraag (in casu het gebouw waaraan de werken werden uitgevoerd) deels gelegen is in agrarisch gebied.

De verwerende partij vervolgt dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar een BPA "Hulsen Ambachtelijke Zone", goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 10 maart 1987, dat werd opgemaakt in functie van het bedrijf, om de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied op te lossen.

Dit BPA werd door de Raad van State buiten toepassing gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet omdat niet gemotiveerd werd waarom het BPA afwijkt van de gewestplanbestemming. Bijgevolg wordt in de bestreden beslissing terecht gesteld dat de bepalingen van dit BPA evenmin kunnen worden toegepast op huidige aanvraag. Dit aspect wordt door de verzoekende partij niet betwist.

De verwerende partij leidt hieruit af dat de aanvraag getoetst moet worden aan de bepalingen inzake woongebied en inzake agrarisch gebied, gezien het gebouw in zijn totaliteit in beide bestemmingsgebieden gelegen is en dezelfde functie heeft, met name een bedrijf dat veranda's produceert en verkoopt. De verzoekende partij betwist niet dat de uitgeoefende activiteiten in strijd zijn met de bestemming agrarisch gebied.

De verwerende partij merkt op dat zij geen nader onderzoek heeft gedaan naar de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.16 VCRO omdat onmiddellijk verwezen is naar artikel 4.4.11 VCRO waaruit blijkt dat – zowel inzake woongebied als inzake agrarisch gebied (met toepassing van de artikelen in zake zonevreemdheid) – de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet doorstaan.

De verwerende partij heeft de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in art. 4.3.1 § 1 eerste lid VCRO en geoordeeld dat de aanvraag hiermee strijdig is. Hieruit volgt dat vergunning alleen al om deze reden geweigerd moet worden, nog los van de gewestplanbestemming.

De verwerende partij antwoordt op het tweede onderdeel dat de verzoekende partij de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij ten onrechte beperkt tot een vergelijking van (de dakvormen in) de omgeving, terwijl de verwerende partij bij het beoordelen van het “aangevraagde” ook rekening houdt met de aard van het gebouw waar de werken aan uitgevoerd zijn en hoe dit in verhouding staat met de andere aspecten van goede ruimtelijke ordening (zoals schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen, functionele inpasbaarheid), en met de beleidsmatig gewenst ontwikkelingen voor dit gebied. Het gevraagde moet bijgevolg niet enkel beoordeeld worden in functie van de uitgevoerde werken (vervangen dak), maar er dient eveneens rekening te worden gehouden met het gebruik/de functie van het gebouw waaraan deze werken uitgevoerd worden.

Volgens de verwerende partij is er een aanmerkelijk verschil tussen het gebouw – bedrijf – van de verzoekende partij en de woningen in de omgeving. Dat deze overweging in overeenstemming is met de feiten blijkt ook uit de fotoreportage die in het verzoekschrift werd opgenomen. De omgeving is langs de straatkant effectief gekenmerkt door woningen in open of halfopen bebouwing op ruime percelen. Ze bestaan zonder uitzondering uit één of twee bouwlagen, voornamelijk met hellend dak. Wat schaal en uitzicht betreft sluit het gebouw (vooraan showroom, achteraan werkplaats) niet aan bij de bestaande residentiële dorpsomgeving.

De verwerende partij argumenteert verder dat de activiteiten van het bedrijf niet aanvaardbaar zijn in de nabijheid van een nog tamelijk ongerept landschap, bestaande uit weiden en bossen, en in de nabijheid van de aanpalende residentiële woning.

Het achterste gedeelte van het bedrijfsgebouw is daarenboven gelegen in het Habitatrichtlijngebied “Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langendonken en Goor.”

De verwerende partij stelt vast dat het voorwerp van de aanvraag de modernisering beoogt van dat bedrijf, dat op zich al niet past in de omgeving. Het is dan ook aannemelijk dat vergunningen

in functie van dit bedrijf – hoe beperkt ook – in deze omstandigheden dienen te worden geweigerd op basis van strijdigheid met de goede plaatselijke ordening. Er anders over oordelen zou betekenen dat het bedrijf steeds maar verder kan verbouwen en uitbreiden op grond van afzonderlijke vergunningen wat niet kan worden toegestaan.

De verwerende partij vervolgt dat artikel 4.3.1 VCRO aan het vergunningverlenende bestuursorgaan uitdrukkelijk toelaat om rekening te houden met de “*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*”. Het structuurplan van Balen bevat dergelijke specifieke bepalingen rond de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van verzoekende partij.

De verwerende partij verwijst tevens naar het arrest van de Raad van State d.d. 10 juli 2014 m.b.t. de milieuvergunning van de verzoekende partij.

Bijgevolg dient volgens haar ook om die reden de aanvraag voor de verbouwing (hoe beperkt ook en ook al wordt deze uitgevoerd in het gedeelte van het gebouw dat gelegen is in woongebied) in functie van de bedrijvigheid te worden geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij dupliceert met betrekking tot het eerste onderdeel van het middel dat het voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing volledig gelegen is in woongebied. Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft betrekking op het gebouw van de showroom met burelen, en dus niet op de bedrijfsgebouwen waar de milieuvergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden. Het is volgens haar bijgevolg irrelevant welke activiteiten er in de achterliggende gebouwen plaatsvinden, nu de beoordeling van de aanvraag beperkt moet worden tot het voorwerp van de aanvraag zelf.

De verzoekende partij geeft aan dat de aanvraag enkel de omvorming van een hellend dak boven een deel van de burelen naar een plat dak betreft. Zij meent dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag van de aanvraag kunstmatig uitbreidt, door gebruik te maken van de aanduiding van alle gebouwen op het gewestplan. Los van de rechtspraak dat dergelijke aanduiding slechts indicatief is, gaat deze bewering van één langgerekt gebouw in tegen de werkelijke situatie ter plaatse. Deze bewering is volgens de verzoekende partij bovendien een post factum verklaring die niet in de bestreden beslissing vermeld is en bijgevolg niet aanvaard kan worden als afdoende motivering.

Het gebrek aan afdoende motivering over de ligging in woongebied is volgens de verzoekende partij des te schrijnender, nu hier nadrukkelijk op werd gewezen tijdens de hoorzitting alsook in de toelichtende nota die op 16 september 2014 werd neergelegd. In werkelijkheid is de aangevraagde verbouwing wel degelijk integraal gelegen in het woongebied. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag diende af te toetsen aan de bestemmingsvoorschriften van het woongebied, en minstens dat zij aan de hand van bewijzen had moeten aantonen dat het voorwerp van de aanvraag toch in agrarisch gebied was gelegen (*quod non*).

De verzoekende partij stelt nog dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet moet onderzoeken of de vestiging verenigbaar is met de bestemming van de omliggende zones. Het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed daarvan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend in het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met de bestemming.

De verzoekende partij herhaalt dat de aanvraag louter betrekking heeft op het verbouwen van een hellend dak dat deels boven de burelen stond. Ten onrechte beweert de verwerende partij dat er sprake zou zijn van één enkel gebouw en 'dit gebouw' voor het grootste deel in agrarisch gebied gelegen zou zijn. Enkel de bedrijfshallen achteraan liggen in agrarisch gebied maar staan 6 meter van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. De enige 'verbinding' tussen beide gebouwen betreft een glazen veranda. De loutere aanwezigheid van een glazen veranda tussen twee gebouwen betekent echter geenszins dat het zou gaan om één onlosmakelijk verbonden gebouw. Zowel de bedrijfshallen als de burelen/showroom zijn op zichzelf geheel overdekt, en met muren omgeven, en dus te beschouwen als afzonderlijke gebouwen. De ingang van beide gebouwen is duidelijk van elkaar te onderscheiden.

De verzoekende partij werpt ten overvloede op dat het voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag de omvorming van een bestaand hellend dak betreft dat volledig in woongebied ligt, zodat niet kan worden begrepen hoe verwerende partij zich halsstarrig blijft vastklampen aan de vermelding van de ligging in agrarisch gebied.

De verwerende partij maakt eveneens een fout door te stellen dat het gaat om een zonevreemde uitbreiding van het bedrijf. Het gaat om het vervangen van een hellend naar plat dak, zodat er volgens de verzoekende partij geen sprake is van een uitbreiding. De verbouwing is niet zonevreemd nu het bewuste hellend dak volledig gelegen is in woongebied. Dit dak houdt ook geen verband met enige verwerkende activiteit. Het bevindt zich louter boven de burelen in woongebied, en heeft niets te maken met de milieuvergunningsplichtige activiteiten in agrarisch gebied.

De verzoekende partij antwoordt wat het tweede onderdeel betreft dat de verwerende partij ten onrechte niet enkel het voorwerp van de aanvraag heeft beoordeeld doch ook de impact van de volledige bedrijvigheid. Dit gaat volgens haar lijnrecht in tegen de duidelijke bepalingen van de VCRO die de beslissingsbevoegdheid van verwerende partij beperkt tot het voorwerp van de aanvraag.

De verzoekende partij herhaalt dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet in functie staat van de verwerkende en milieuvergunningsplichtige activiteit maar enkel betrekking heeft op het dak boven de burelen en de showroom.

Bovendien was deze bedrijvigheid reeds het voorwerp van een eerdere administratieve beslissing, zodat de verwerende partij manifest het legaliteitsbeginsel schond door geen rekening te houden met de definitieve beslissing van 28 mei 2013 inzake de milieuvergunning. In deze beslissing werd immers toepassing gemaakt van artikel 5.6.7. VCRO en werd geoordeeld dat de inrichting hoofdzakelijk vergund was en dat de exploitatie de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Hoewel de verwerende partij lijnrecht ingaat tegen deze eerdere definitieve beslissing, wordt het andersluidend oordeel niet omstandig en zelfs manifest foutief gemotiveerd.

Het staat volgens de verzoekende partij vast dat de beslissing van 28 mei 2013 op het ogenblik van de bestreden beslissing als een definitieve en wettige beslissing diende te worden beschouwd, des te meer nu intussen een recente milieuvergunning voorhanden is van 16 december 2014. De verzoekende partij leidt hieruit af dat de verwerende partij niet anders kon beslissen dan dat de inrichting verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Het is immers vaste rechtspraak dat de vergunningverlenende overheid individuele, definitief geworden uitvoerbare besluiten, niet buiten toepassing mag laten bij de eigen beoordeling van een vergunningsaanvraag. Artikel 159 GW geldt immers enkel voor hoven en rechtbanken, niet voor organen van een actief bestuur. De verwerende partij was wettelijk verplicht om rekening te houden met deze beslissing, en bijgevolg ook met het oordeel dat de inrichting overeenkomstig

artikel 5.6.7. VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In ieder geval is het de vergunningverlenende overheden niet toegelaten om zelf een individuele bestuurshandeling te toetsen op haar wettigheid overeenkomstig artikel 159 GW, nu deze toets enkel toekomt aan de rechterlijke macht.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel rekening mocht houden met de impact van de verbouwing van het dak omdat de bestemmingsconformiteit en de impact die de volledige inrichting heeft op de goede ruimtelijke ordening reeds beoordeeld was naar aanleiding van de definitieve stedenbouwkundige vergunningen voor deze inrichting, alsook in het kader van de milieuvergunning.

De verzoekende partij betwist overigens de motivering over de goede ruimtelijke ordening en stelt dat de schaal van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, niet kennelijk verschilt van de woningen in de omgeving. Zij verwijst naar de woning van de beroepsindieners die minstens even breed en hoog is als het gebouw waar de burelen en showrooms in gevestigd zijn. Helemaal onbegrijpelijk is volgens haar de verwijzing naar een achterliggend 'ongerept' landschap. Vooreerst is dit gebied allesbehalve ongerept, en werd zowel in 2008 als bij de recente milieuvergunning van 2014 bevestigd dat de activiteiten van de verzoekende partij geen negatief effect hebben op dit gebied. Het is aan de verwerende partij om op geloofwaardige basis toe te lichten hoe een eenmalige omvorming van dakstructuur enig effect zou hebben op een achterliggend gebied, van waar noch het hellend noch het plat dak zichtbaar zijn. Bovendien wordt er geen enkele activiteit uitgeoefend in dit dak, zodat er evenmin enig ander effect zou kunnen worden weerhouden.

Finaal zijn ook de aangehaalde hinderaspecten ongegrond. De verzoekende partij verwijst naar de uitgebreide motivering in de beslissing van de Vlaamse minister van Omgeving over de milieuvergunning, waarin elk vermeend hinderaspect werd beoordeeld en uiteindelijk niet werd weerhouden.

In tweede instantie beweert verwerende partij ten onrechte dat de woningen in de omgeving voornamelijk een hellend dak zouden hebben. De verzoekende partij verwijst naar foto's waaruit het tegendeel blijkt.

Finaal stelt de verzoekende partij vast dat verwerende partij ten onrechte rekening houdt met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' die zij meent af te leiden uit indicatieve bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, terwijl de gemeente uitdrukkelijk heeft aangegeven dat haar beleid noch haar gemeentelijk structuurplan vereisen dat de activiteiten van de verzoekende partij moeten stopgezet worden. In de recente beslissing over de milieuvergunning van 16 december 2014 werd wél rekening gehouden met het standpunt van de gemeente Balen over het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, met name dat de activiteiten van de verzoekende partij probleemloos behouden kunnen blijven en de nabestemming pas zal worden gerealiseerd na de stopzetting van het bedrijf.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de regularisatie van het wegnemen van het zadeldakgedeelte van een dakconstructie en de omvorming naar een plat dak aan de rechterzijde van het hoofdgebouw aan de straatzijde. Het is niet betwist dat het gebouw waarop de regularisatie betrekking heeft, gelegen is in woongebied. Het gebouw is evenwel via een veranda verbonden met bedrijfsgebouwen die gelegen zijn in agrarisch gebied. Het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften hangt nauw samen met de

vraag of de verwerende partij binnen de perken van het voorwerp van de ingediende aanvraag is gebleven door alle gebouwen als één geheel te beschouwen en in hun geheel te toetsen aan de bestemmingsvoorschriften, deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied. Volgens de verzoekende partij betreft de aanvraag louter de vervanging van een bestaand zadeldak van het gebouw gelegen langs de straatzijde, geheel gelegen in woongebied, en diende de verwerende partij de aanvraag enkel te toetsen aan de bestemmingsvoorschriften van het woongebied zonder rekening te houden met de overige bedrijfsgebouwen.

2.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning bepaalt in principe soeverein het voorwerp van de door hem ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Weliswaar bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag en zo nodig de aanvraag kan herkwalficeren indien zij van oordeel is dat het werkelijk voorwerp van de aanvraag verschilt van het in de aanvraag uitgedrukte voorwerp. Evenwel staat het devolutief karakter van het administratief beroep niet toe dat de verwerende partij haar beoordeling uitbreidt naar zaken die geen deel uitmaken van de vergunningsaanvraag.

3.

De aanvraag heeft louter betrekking op de vervanging van een zadeldakgedeelte van een deel van het gebouw langs de straatzijde, geheel gelegen in woongebied. Uit de voorliggende gegevens van het dossier blijkt niet dat de aanvraag enige uitbreiding van de gebouwen beoogt (in welk geval zowel de beoordeling van de planologische verenigbaarheid als van de goede ruimtelijke ordening zou kunnen verantwoord worden vanuit het oogpunt van de gehele bestaande bedrijfssite). Los van de vraag of het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft al dan niet een samenhangend geheel vormt met andere gebouwen, die zich geheel of gedeeltelijk in een andere bestemmingszone bevinden, oordeelt de verwerende partij *in casu* ultra petita door de planologische verenigbaarheid te toetsen aan een agrarische bestemming van een ander gebouw, dat geen voorwerp is van de ingediende aanvraag. De verzoekende partij merkt bovendien niet onterecht op dat het gaat over telkens volledig gesloten (met muren omgeven) gebouwen met elk een aparte toegang die met mekaar enkel verbonden worden door een glazen veranda.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing bovendien nergens waarop zij zich steunt om het aangevraagde, volledig gelegen in woongebied, tevens te toetsen op haar verenigbaarheid met het achterliggend agrarisch gebied en te stellen dat het gaat over een zonevreemde verbouwingsaanvraag. De Raad kan in het kader van de hem toevertrouwde legaliteitstoets enkel rekening houden met de inhoudelijke motivering die terug te vinden is in de bestreden beslissing. Door ondanks de beperkte draagwijdte en voorwerp van de ingediende aanvraag de volledige bedrijfssite van de verzoekende partij als uitgangspunt in aanmerking te nemen, treedt de verwerende partij buiten het kader van de ingediende aanvraag en schendt zij artikel 5.1 van het Inrichtingsbesluit.

4.

De verwerende partij beoordeelt de aanvraag als niet inpasbaar in zijn omgeving omdat deze gekenmerkt wordt door kleinschalige woningen met voornamelijk hellend dak. Zij stelt dat het bedrijf een schaal en uitzicht heeft dat daarop niet aansluit, en als industrieel bedrijf niet thuishoort in een nog tamelijk ongerept landschap en een in essentie residentiële omgeving. Zij oordeelt, mede op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het wenselijk is om de woonfunctie te herstellen en slechts instandhoudingswerken toe te laten.

Uit bovenstaande samenvatting van de bestreden beslissing blijkt dat de goede ruimtelijke ordening in essentie eveneens beoordeeld wordt met als uitgangspunt het geheel van de bedrijfsgebouwen van de verzoekende partij. De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan weliswaar over een discretionaire bevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar zulks laat haar niet toe buiten het voorwerp van de aanvraag te treden. Door ondanks het beperkte voorwerp van de vergunningsaanvraag dat enkel betrekking heeft op de regularisatie van de vervanging van een bestaand dakgedeelte, de goede ruimtelijke ordening te beoordelen vanuit het oogpunt van het geheel aan bedrijfsgebouwen, en te stellen dat de schaal en het industrieel karakter van het bedrijf niet thuishoort in een residentiële omgeving, oordeelt de verwerende partij ultra petita en schendt zij artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De verzoekende partij overtuigt anderzijds waar zij stelt dat platte daken geen uitzondering zijn in de onmiddellijke omgeving, waarbij zij verwijst naar een duidelijke fotoreportage. Hieruit blijkt alleszins dat platte bedaking wél frequent aanwezig is in de omgeving. Door –overigens zonder duidelijke concrete onderbouwing- te stellen dat de woningen in de omgeving voornamelijk bestaan uit een hellend dak geeft de verwerende partij in haar beslissing zelf impliciet aan dat er ook woningen met platte bedaking aanwezig zijn. Het is voor de Raad overigens niet direct duidelijk waarom de aangevraagde platte bedaking niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, nu de aanvraag eenvormigheid nastreeft ten aanzien van de reeds bestaande en overheersende – en definitief vergunde- platte bedaking van het aanpalend gedeelte van hetzelfde gebouw van de verzoekende partij eveneens aan de straatzijde gelegen. Het is evenwel duidelijk dat de verwerende partij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in essentie kadert vanuit het volledige bedrijfsgegeven en niet vanuit het beperkte voorwerp van de aanvraag. Ook de toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de beoordeling met betrekking tot gewenste beleidsmatige doelstellingen, vertrekt onterecht vanuit dezelfde visie.

In het licht van wat voorafgaat is de bestreden beslissing op dit punt gesteund op een onzorgvuldig onderzoek van het voorwerp van de aanvraag en is zij niet afdoende gemotiveerd.

Het middel is gegrond.

B. TWEEDE MIDDEL

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de beroepsindieners niet aangetoond hebben welke hinder zij precies zouden kunnen ondervinden van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. Zoals hoger uiteengezet, heeft de bestreden vergunning betrekking op de verbouwing van een hellend dak naar een plat dak. Uit hun beroepsschrift blijkt dat hun hinder en nadeel louter voortvloeit uit de exploitatie van de milieuvergunningsplichtige inrichting, en geen causaal verband vertoont met het voorwerp van de aanvraag.

Evenmin kan er volgens de verzoekende partij sprake zijn van visuele hinder omdat het bedrijfsgebouw reeds voor de verbouwing een — definitief vergund — plat dak had aan de kant van de beroepsindieners. Het nieuwe platte dak is gelegen ter hoogte van het rechtergedeelte van het bedrijfsgebouw en bijgevolg niet zichtbaar vanuit de woning van eerste beroepsindiener. Tweede beroepsindiener is een vennootschap uit Aartselaar. Anderzijds kan de verbouwing van

een hellend naar plat dak geen extra visuele hinder met zich meebrengen. In de mate dat er al een impact zou zijn, betekent een plat dak sowieso een verbetering is inzake lichtinval en schaduw.

Er kan volgens de verzoekende partij dan ook niet worden ingezien welke hinder of nadelen de beroepsindieners precies zouden kunnen ondervinden van de verbouwing naar een plat dak.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij had moeten vaststellen dat er geen hinderaspecten verbonden zijn aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag en had de aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO onontvankelijk moeten verklaren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag een modernisering, en bijgevolg ook een bestendiging, beoogt van een bedrijf waarvan aangetoond wordt dat dit geluidshinder en mobiliteitshinder veroorzaakt. Daarenboven valt de lengte van de voorgevel van de showroom en het volume ervan op, en maakt deze een breuk met de aanpalende bebouwing. De voorgevel van de showroom is al disproportioneel groot, maar dat uitzicht wordt nu nog bijkomend (optisch) vergroot door het wijzigen van de dakvorm (ook al is dit enkel aan het rechtergedeelte van het gebouw) naar een plat dak. Hierdoor brengt de aanvraag de erfgoedwaarde van de aanpalende langgevel woning met zadel- en mansardedak van de heer Vermeulen in het gedrang. Deze woning is immers opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De verwerende partij merkt op dat zelfs al zou de Raad van oordeel zijn dat er geen hinder en/of nadelen conform art. 4.7.21 § 2, 2° VCRO zijn aangetoond t.a.v. de nv Immo-Vermeulen, zulks niet wegneemt dat de verwerende partij het beroepschrift terecht onvankelijk heeft verklaard en het beroep behandeld heeft ten aanzien van de eerste beroepsindiener. De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het invoeren van dit middel.

3.

De verzoekende partij dupliceert dat de verwerende partij enkel bevoegd is om de hinder en nadelen van de specifieke aanvraag tot het omvormen van een hellend naar plat dak te onderzoeken en noch eerste noch tweede beroepsindieners enig concreet nadeel of belang kunnen laten gelden bij de aangevraagde omvorming van een hellend naar plat dak boven de burelen.

Het is niet omdat in de bestreden beslissing zonder meer wordt beweerd dat de hinder en nadelen voldoende concreet zijn omschreven, dat er daardoor automatisch een verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing. Dit is niet enkel een ontoelaatbare stijlformule, bovendien is deze stijlformule manifest onjuist en als dusdanig kennelijk niet afdoende als motivering.

Dit knelt volgens de verzoekende partij des te meer nu de verwerende partij expliciet toegeeft dat zij met betrekking tot de beweerdte hinder zonder meer de beweringen uit het beroepschrift heeft overgenomen, terwijl deze beweringen uitgebreid werden weerlegd in de toelichtende nota van verzoekende partij.. De verzoekende partij merkt nog op dat de hinder en nadelen in het kader van de milieuvergunningsprocedure stelselmatig als aanvaardbaar voor mens en leefmilieu werden beoordeeld, zowel in de beslissing van 28 mei 2013 als in de meer recente milieuvergunning van 16 december 2014. Dit gebeurde telkenmale na een omstandig onderzoek naar de diverse hinderaspecten.

Wat betreft het belang van de tweede beroepsindiener die (mee) eigenaar zou zijn van het onroerend goed, heeft de Raad reeds geoordeeld dat 'de loutere beschikking over zakelijke of

persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, deze partij nog niet op zich het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden. Ook het belang van de tweede beroepsindiener werd volgens de verzoekende partij niet concreet aangetoond, des te meer nu een vennootschap bezwaarlijk visuele hinder en geluidshinder kan ervaren.

Aangezien de verwerende partij haar beoordeling heeft gebaseerd op onbestaande hinderaspecten, en bijgevolg had moeten vaststellen dat er geen hinderaspecten verbonden zijn aan het voorwerp strictu sensu van de vergunningsaanvraag, had zij volgens de verzoekende partij de aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO onontvankelijk moeten verklaren.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing motiveert de ontvankelijkheid van het administratief beroepsschrift als volgt:

“Art. 4.7.21 §2 van de VCRO bepaalt dat elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep kan instellen bij de deputatie.

Uit het voorliggend beroepsschrift blijkt dat de hinder of nadelen voldoende concreet omschreven zijn en dat er een verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.”

In het administratief beroepsschrift verantwoorden de beide beroepsindieners hun belang als volgt:

- Zij ondervinden hinder en nadelen ten gevolge van de vestiging en de exploitatie van de verzoekende partij, waarvan de vergunningsaanvraag een verdere bestending en zelfs modernisering uitmaakt; hun woning is gelegen net naast het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- De tweede beroepsindiener leidt als eigenares waardevermindering;
- De dakstructuur brengt visuele hinder teweeg nu de omgeving gekenmerkt wordt door hellende daken en het uitzicht vanuit hun eigendom hierdoor wordt geschaad;
- Het bedrijf van de verzoekende partij vormt een volwaardige industriële vestiging die geen uitstaans meer heeft met een ambachtelijke activiteit. De hieruit voortvloeiende hinderaspecten tasten de woonkwaliteit aan van de eerste beroepsindiener en de rechten van de tweede beroepsindiener als eigenares.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Uit het voorliggend dossier blijkt dat de verzoekende partij het belang van beide beroepsindieners zeer omstandig heeft betwist, zowel tijdens de hoorzitting als in haar schriftelijke toelichting. Indien er, zoals in casu, in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting wordt gevoerd inzake de ontvankelijkheid van het administratief beroep dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt derhalve een verstrengde motiveringsplicht.

Dit is des te meer het geval nu uit het beroepsschrift blijkt dat het belang van de beroepsindieners in essentie verantwoord wordt door te verwijzen naar de exploitatie van het bedrijf en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten. Zoals blijkt uit het eerste middel kan de causaliteit van de opgeworpen hinderaspecten ten aanzien van het beperkte voorwerp van de vergunningsaanvraag ernstig in twijfel getrokken worden, minstens verdient zulks een gemotiveerde beoordeling na een zorgvuldig onderzoek. Weliswaar betrekken de beroepsindieners in hun beroepsschrift de hinderaspecten eveneens op de gewijzigde dakstructuur, doch de verzoekende partij werpt terzake op het eerste gezicht niet onterecht op dat het voorwerp van de aanvraag zich aan de andere zijde van het gebouw bevindt waardoor geen zichthinder aannemelijk is, terwijl het grootste gedeelte van het gebouw, direct aanpalend aan het gebouw van de beroepsindieners, reeds een definitief vergund plat dak bezit. De tweede beroepsindiener werpt tenslotte mogelijke waardevermindering van zijn eigendom op. Zulks is op het eerste gezicht wel aanneembaar in functie van de hinderaspecten eigen aan de volledige bedrijfssite, doch ook hier wordt de causaliteit in functie van de beperkte vergunningsaanvraag door de verzoekende partij niet onterecht in vraag gesteld.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak kon de verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet beperken tot een loutere verwijzing naar het administratief beroepsschrift om het beroep ontvankelijk te verklaren. De Raad beoordeelt de beslissing op dit punt als een loutere stijlclausule. In het licht van de voor de verwerende partij in het kader van het administratief beroep opgeworpen betwisting diende zij integendeel de argumentatie van de verzoekende partij bovendien vermeld in een schriftelijke nota met des te meer zorgvuldigheid te onderzoeken en op afdoende wijze te ontmoeten.

De Raad stelt ten overvloede vast dat de verzoekende partij ter zitting een stuk neerlegt waaruit blijkt dat zij de woning bewoond door en/of eigendom van de beroepsindieners op 18 januari 2016 heeft aangekocht, zodat zich thans de vraag stelt naar het actueel belang van de beroepsindieners als aanpalende derden. Het behoort evenwel de verwerende partij toe, als vergunningverlenend bestuursorgaan in voorkomend geval met dit nieuwe gegeven rekening te houden in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

C. DERDE EN VIERDE MIDDEL

De overige middelen worden niet verder onderzocht nu zij niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de vervanging van een hellend dak door een plat dak op een perceel gelegen te Balen, Hulsen 113 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 1342X.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep binnen een vervaltermijn 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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoende voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH