

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0032 van 29 januari 2013
in de zaak 1112/0770/A/2/0690

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc BOES en Wim MERTENS

waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 27 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een loods voor een paardenstalling en toebehoren.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc BOES die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een loods voor werkplaats, berging en paardenstalling”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, voor de eerste 50m uit de weg gelegen in woongebied en achterliggend in agrarisch gebied. De aanvraag is beperkt tot het woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2009 tot en met 8 oktober 2009, wordt 1 bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 23 september 2009 advies uit. Het stelt dat, gelet op de inplanting in woongebied, de werken slechts kunnen gedoogd worden en laat de appreciatie aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 15 januari 2010 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 27 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De brandweer van Zaventem brengt op 24 januari 2010, nog een advies uit en stelt dat het gebouw niet bereikbaar is voor de brandweervoertuigen zodat een brandweg, die voldoet aan de gespecificeerde voorwaarden, dient te worden gerealiseerd.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 27 januari 2010 tekent de verzoekende partij op 25 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

Het tweede weigeringsmotief betreft het volume van de ontworpen loods, en dit in samenhang met de aanpalende loods in het kader van een bedrijvigheid. Deze loods werd vergund op 31 maart 2010 in het kader van de para-agrarische bedrijvigheid op dit perceel. De inplanting van de nieuwe loods zou reiken tot op ca. 6m vanaf het perceel van de bezwaarindieners, vlak voorbij de achtergevellijn van deze woning. Aan de straatzijde blijft dit aanpalende perceel nog open en bebouwbaar.

An sich kan het uitgangspunt om te koppelen met een bedrijfsgebouw op een aanpalend perceel onderschreven worden en wordt op deze wijze een versnippering van de ruimte vermeden. Hier dient echter gesteld dat de ontworpen aanpalende loods een bijzonder groot bouwprofiel heeft van 6m kroonlijsthoogte en ruim 9m nokhoogte. Het is geenszins aangetoond dat voor het onderbrengen van toebehoren voor het houden van paarden en enkele stallen een dergelijke hoogte benodigd is. Ook al kan een overname van het bouwprofiel van het aanpalende gebouw tot een zekere architecturale samenhang leiden, wordt hierdoor tot een opvatting overgegaan waarbij een enorm volume gecreëerd wordt van meer dan 2500m². Dit gebouw zou een zeer grote hoogte hebben tot op slechts ca. 6 à 6.5m vanaf het links aanpalende residentiële perceel. Dit is overdreven voor een bijgebouw met recreatieve doeleinden in de normale tuinstrook.

Een dergelijk volume overschrijdt de draagkracht van het perceel en van de plaats. Hier dient uitgegaan te worden van een lager volume dat een grotere afstand tot de linkse perceelsgrens behoudt. Hierbij kan een koppeling met de aanpalende loods nog steeds vooropgesteld worden, maar dan op een wijze dat niet strikt het bouwprofiel van de aanpalende loods wordt overgenomen. Daarbij dient nog opgemerkt dat voor de realisatie van deze aanpalende loods geen waarborgen bestaan, zodat een gemeenschappelijke aanvraag hier was aangewezen. Gezien dit niet gebeurde dient eerst de realisatie afgewacht te worden van deze loods. In het andere geval is een inplanting tot in de rechtse perceelsgrens niet te verantwoorden

...”

Na de hoorzitting van 27 mei 2010, beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

1. De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden dat de stalling niet in verhouding zou staan tot het aantal paarden. Hier dient tegenover gesteld dat de bedoelde loods ook voor opslag is bestemd en dat om het even welke functie (tenzij zwaar belastend) kan worden overwogen binnen het woongebied. De aanvrager toont nog aan over gronden te beschikken (1 ha eigendom, 2 ha pacht en 75are in optie voor eigendom) en geeft aan te willen uitbreiden naar zes paarden. Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager nog aan inmiddels 6 paarden te bezitten. Deze gegevens zijn slechts doorslaggevend voor gebouwen in agrarisch gebied, omdat hier restrictief wordt omgesprongen met nieuwe bebouwing en limitatief met bestemmingen wordt omgesprongen. In woongebied dient in de eerste plaats de verenigbaarheid onderzocht te worden en daarbij de impact op de onmiddellijke omgeving. De aanvraag komt neer op een bijgebouw voor een recreatieve functie waarbij dient gewaakt of de schaalgrootte inpasbaar is in de omgeving. In principe wordt het gestimuleerd om waar mogelijk stallingen en/of bijgebouwen aan te sluiten bij de bestaande gebouwen in de woongebieden. De verhouding van de staloppervlakte in

relatie tot de paarden kan hierbij als louter indicatief meegenomen worden, maar de nadruk binnen het gebouw ligt op opslag in functie van deze recreatieve activiteit.

2. Het tweede weigeringsmotief betreft het volume van de ontworpen loods en dit in samenhang met de aanpalende loods in het kader van een bedrijvigheid. Deze loods werd vergund op 31 maart 2010 in het kader van de para-agrarische bedrijvigheid op dit perceel. Deze vergunning kadert binnen een planologisch attest dat eerder werd bekomen. Het bekomen van het planologisch attest waarborgt dat er een kortetermijnbehoefte is aan deze loods en dat deze ook zal gerealiseerd worden. De inplanting van de nieuwe loods zou reiken tot op ca. 6m vanaf het perceel van de bezwaarindieners, vlak voorbij de achtergevellijn van deze woning. Aan de straatzijde blijft dit aanpalende perceel nog open en bebouwbaar.

Het uitgangspunt om het gebouw te koppelen met een bedrijfsgebouw op een aanpalend perceel dient onderschreven te worden. Op deze wijze wordt een versnippering van de ruimte vermeden. De aanvrager toont afdoend aan dat voorgestelde oppervlakte en hoogte benodigd zijn om alle toebehoren voor de activiteit te stockeren. De plateaus boven de stallen zullen ook aangewend worden als berging voor onder meer de koetsen. De ruime centrale doorgang biedt de mogelijkheid om met onder meer strowagens doorheen het gebouw te rijden en overdekt af te laden. De architectuur van het gebouw is verzorgd opgevat met gevelsteen. De afstand tot de aanpalende woning ligt binnen de gangbare schaduwhoek van 45° die als regel wordt gehanteerd bij hogere gebouwen. In woongebieden behoren constructies in de tuinzones tot de normale inrichting, waarbij de gezichtsbelemmering die ontstaat ook tot de normaal te dragen binder binnen de woongebieden behoort.

...

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 16 juli 2010 jurisdictioneel beroep aan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad vernietigt bij arrest van 20 maart 2012 met nummer A/2012/0101 de eerst bestreden beslissing van 27 mei 2010 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen. In het arrest van 20 maart 2012 wordt het volgende overwogen:

“...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met de bestreden beslissing heeft willen waken over de inpasbaarheid van de “schaalgrootte” in de onmiddellijke omgeving. Zij refereert hiervoor naar de koppeling met een op een aanpalend perceel “nog te realiseren bedrijfsgebouw” waarvan de stedenbouwkundige vergunning op dat ogenblik nog niet definitief is, naar de verzorgde architectuur en de door de aanvrager aangetoonde noodzaak van de voorgestelde oppervlakte en hoogte.

Met de verzoekende partijen dient de Raad evenwel vast te stellen dat door te verwijzen naar een “nog te realiseren bedrijfsgebouw” zonder definitieve stedenbouwkundige vergunning, de toets aan de ‘bestaande toestand’ echter volledig achterwege blijft. Behalve de vermelding dat “de omgeving eerder landelijk en residentieel (is) met een vermenging van open en halfopen bebouwing, bij de overgang naar een open akkerlandschap” bevat de bestreden beslissing geen concrete beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden beslissing voor de aanpalende percelen, waaronder het perceel van de verzoekende partijen.

Het door de verzoekende partijen bewoonde pand komt enkel aan bod door de stelling dat “de afstand tot de aanpalende woning ligt binnen de gangbare schaduwhoek van 45°

die als regel wordt gehanteerd bij hogere gebouwen. In woongebieden behoren constructies in de tuinzones tot de normale inrichting, waarbij de gezichtsbelemmering die ontstaat ook tot de normaal te dragen hinder binnen de woongebieden behoort". Uit deze stelling kan echter onmogelijk afgeleid worden dat de inplanting van het gebouw onderzocht werd in functie van de verenigbaarheid mét en de draagkracht van de onmiddellijke omgeving. Het feit dat de loods in de tuinstrook staat en daardoor tot de normale inrichting en de normale te dragen lasten dient gerekend te worden is hiermee niet aangetoond.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg.

...

Na dit arrest wordt in het kader van de te nemen herstelbeslissing door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw verslag opgesteld. Er wordt geen nieuwe hoorzitting georganiseerd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

5.6 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed voor de eerste 50m vanaf de weg gelegen in een woongebied. De aanvraag is gesitueerd in dit perceelsgedeelte. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een loods voor opslag en stallen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwaterput van 17.500l voor recuperatie is weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstijplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden dat de stalling niet in verhouding zou staan tot het aantal paarden. Hier dient tegenover gesteld te worden dat de bedoelde loods ook voor opslag is bestemd en dat om het even welke functie (tenzij zwaar belastend) kan worden overwogen binnen het woongebied. De aanvrager toont nog aan

over gronden te beschikken (1 ha eigendom, 2 ha pacht en 75 are in optie voor eigendom) en geeft aan te willen uitbreiden naar zes paarden. Deze gegevens zijn slechts doorslaggevend voor gebouwen in agrarisch gebied, omdat hier restrictief wordt omgesprongen met nieuwe bebouwing en limitatief met bestemmingen wordt omgesprongen. In woongebied dient in de eerste plaats de verenigbaarheid onderzocht te worden en daarbij de impact op de onmiddellijke omgeving. De aanvraag komt neer op een bijgebouw voor een recreatieve functie waarbij dient gewaakt te worden of de schaalgrootte inpasbaar is in de omgeving.

In principe wordt het gestimuleerd om waar mogelijk stallen en/of bijgebouwen aan te sluiten bij de bestaande gebouwen in de woongebieden. De verhouding van de staloppervlakte in relatie tot de paarden kan hierbij als louter indicatief meegenomen worden, maar de nadruk binnen het gebouw ligt op opslag in functie van deze recreatieve activiteit.

d) Het tweede weigeringsmotief betreft het volume van de ontworpen loods en dit in samenhang met de aanpalende loods in het kader van een bedrijvigheid. Deze loods werd vergund op 31 maart 2010 in het kader van de para-agrarische bedrijvigheid op dit perceel. De inplanting van de nieuwe loods zou reiken tot op ca. 6m vanaf het perceel van de bezwaarindieners, vlak voorbij de achtergevellijn van deze woning. Aan de straatzijde blijft dit aanpalende perceel nog open en bebouwbaar.

Het uitgangspunt om te koppelen met een bedrijfsgebouw op een aanpalend perceel kan onderschreven worden. Er wordt op deze wijze een versnippering van de ruimte vermeden. Hier dient echter gesteld te worden dat de ontworpen aanpalende loods een bijzonder groot bouwprofiel heeft van 6m kroonlijsthoogte en ruim 9m nokhoogte. Het is geenszins aangetoond dat voor het onderbrengen van toebehoren voor het houden van paarden en enkele stallen een dergelijke hoogte benodigd is. Ook al kan een overname van het bouwprofiel van het aanpalende gebouw tot een zekere architecturale samenhang leiden, wordt hierdoor tot een opvatting overgegaan waarbij een enorm volume gecreëerd wordt van meer dan 2500m³. Dit gebouw zou een zeer grote hoogte hebben tot op slechts ca. 6 à 6.5m vanaf het links aanpalende residentiële perceel. Dit is overdreven voor een bijgebouw met recreatieve doeleinden in de normale tuinstrook.

Een dergelijk volume overschrijdt de draagkracht van het perceel en van de plaats. Hier dient uitgegaan te worden van een lager volume dat een grotere afstand tot de linkse perceelsgrens behoudt. Hierbij kan een koppeling met de aanpalende loods nog steeds vooropgesteld worden, maar dan op een wijze dat niet strikt het bouwprofiel van de aanpalende loods wordt overgenomen. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat voor de realisatie van deze aanpalende loods geen waarborgen bestaan, zodat een gemeenschappelijke aanvraag hier was aangewezen. Gezien dit niet gebeurde dient eerst de realisatie afgewacht te worden van deze loods. In het andere geval is een inplanting tot in de rechtse perceelsgrens niet te verantwoorden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- door de overname van het profiel van een ontworpen aanpalende loods wordt een gebouw voorgesteld van meer dan 9m hoog en een volume van meer dan 2500m³. Dit is overdreven voor een bijgebouw voor recreatieve doeleinden in een normale tuinstrook. De noodzaak aan deze hoogte of dit volume is niet aangetoond;
- de beperkte afstand van ca. 6 à 6.50m vanaf de linkse perceelsgrens, ter hoogte van de achtergevel van de aanpalende woning is, temeer in relatie tot de grote hoogte van het gebouw, niet aanvaardbaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het administratief dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 juni 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 10 juli 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dus overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de hoorplicht.

De verzoekende partij stelt dat zij na ontvangst van het vernietigingsarrest op 11 april 2012 bij de verwerende partij om een nieuwe hoorzitting heeft verzocht. De verwerende partij is daar echter niet op ingegaan waardoor de verzoekende partij haar standpunt over het vernietigingsarrest en de gevolgen daarvan voor de te nemen herstelbeslissing niet kenbaar heeft kunnen maken. De verzoekende partij wijst er op dat zij nochtans van in den beginne gevraagd heeft om gehoord te worden en dat een schriftelijke nota niet gelijk kan gesteld worden met een hoorzitting. Zij stelt tevens dat zij diende gehoord te worden aangaande de motieven die ten grondslag liggen aan het vernietigingsarrest en in het bijzonder met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij antwoordt hierop dat er geen plicht op haar rust om de verzoekende partij opnieuw te horen. Een rechtszoekende moet immers niet opnieuw gehoord worden indien hij reeds bij een eerdere beslissing of bij een ander bestuursorgaan werd gehoord. Verder stelt de verwerende partij nog dat bij vernietiging de administratieve procedure dient hernomen te worden vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan. Volgens de verwerende partij heeft de onregelmatigheid plaatsgevonden in het stadium dat de deputatie de aanvraag heeft beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dus na de hoorzitting. Ten slotte stelt de verwerende partij nog dat de verzoekende partij geen beroep kan doen op artikel 4.2.19 VCRO, aangezien een aanvrager zichzelf geen voorwaarden kan opleggen.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat, indien de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing van standpunt verandert, de verzoekende partij de kans moet krijgen om hierop te reageren. Aangezien de verwerende partij van standpunt is veranderd, is het dan ook essentieel dat ook het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd meegedeeld aan de verzoekende partij. Indien er geen relevante nieuwe gegevens zijn en de beslissing aansluit bij de eerste beslissing is er volgens de verzoekende partij geen nieuwe hoorzitting nodig. Dit gaat echter niet op indien de tweede beslissing tegengesteld is aan de eerste beslissing volgens de verzoekende partij. Het bestuur dient een belanghebbende de kans te geven te reageren over de voorgenomen koerswijziging.

Beoordeling door de Raad

1.

In principe dient, indien een vergunningsbeslissing is vernietigd en het noodzakelijke rechtsherstel vereist dat zij wordt overgedaan, de administratieve procedure hernomen te worden vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan.

2.

De verwerende partij stelt dat dit punt zich bevindt na de hoorzitting, namelijk het moment van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de handelingen die hebben plaatsgevonden na het vernietigingsarrest blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op datum van 7 mei 2012 een nieuw verslag heeft opgemaakt. Dit is de correcte houding na het voorliggende vernietigingsarrest.

Het nemen van een herstelbeslissing vereist immers het opstellen van een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangezien artikel 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat de verwerende partij slechts haar beslissing kan nemen op grond van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij de betrokken partijen gehoord heeft indien deze daarom heeft verzocht.

Deze uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ontegensprekelijk een stuk dat door de overheid die over het beroep uitspraak doet, betrokken moet worden bij de beoordeling van de aanvraag. Dit betekent dan ook dat diegene die verzoekt te worden gehoord, voor de hoorzitting kennis moet krijgen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze daarop nuttige opmerkingen kan formuleren. Hier anders over oordelen zou het hoorrecht van de verzoekende partij volledig uithollen.

3.

Het recht om gehoord te worden, betekent ook dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen, of dat tegengesteld is aan een eerder ingenomen standpunt. Het hoorrecht houdt immers in dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om alzo te pogen een eerder ongunstige beslissing te neutraliseren.

4.

De Raad stelt vast dat het hoorrecht van de verzoekende partij en de hoorplicht in hoofde van de verwerende partij zijn geschonden daar de verwerende partij op basis van het verslag van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een beslissing is gekomen, zonder de verzoekende partij te horen, die daarom had gevraagd. Hierdoor heeft de verwerende partij de in de VCRO aanwezige chronologie niet nageleefd en heeft zij hierdoor de verzoekende partij in de onmogelijkheid geplaatst te reageren op het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Bij het nemen van een herstelbeslissing dient de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw verslag op te stellen en dient een nieuwe hoorzitting georganiseerd te worden, zo de beroepsindiener daarom heeft gevraagd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij houdt het weigeringsmotief dat het gebouw te volumineus is voor de functie geen stand, aangezien de verwerende partij niet betwist dat alle onderdelen van het gebouw verantwoord zijn voor de functie van het gebouw, zowel wat de aard als de omvang betreft.

Voorts heeft, volgens de verzoekende partij, de deputatie alweer geen beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand. Er werd enkel gekeken naar de onmiddellijke omgeving in functie van het rechterperceel en niet in functie van 'de omgeving'. De toets met de decretale aandachtspunten is niet voldoende uitgevoerd.

De verwerende partij antwoordt hierop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanleg in de onmiddellijke omgeving vooreerst dient nagegaan te worden of de constructie aanvaardbaar is op het perceel zelf. Volgens de verwerende partij is het volume manifest overdreven voor een bijgebouw met recreatieve doeleinden. De constructie overschrijdt de draagkracht van het perceel. Voorts stelt de verwerende partij dat het niet betrekken van de regularisatievergunning van andere stallingen bij de beoordeling van de aanvraag geenszins de ingeroepen beginselen of het ingeroepen artikel schendt. De verwerende partij treedt op als orgaan van actief bestuur en dient niet te motiveren waarom zij bepaalde motieven of argumenten niet in haar beoordeling heeft betrokken.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nogmaals dat de verwerende partij niet motiveert waarom de draagkracht is overschreden. Voorts legt het bestreden besluit niet uit waarom de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, naar de andere omliggende percelen toe. Indien de verwerende partij het dossier grondig had onderzocht, zou zij tot een andere conclusie zijn gekomen volgens de verzoekende partij. Zo heeft de meest nabije woning een hogere nok dan de loods van de verzoekende partij en hebben de bewoners van deze woning geen bezwaar ingediend. De buurman die wel bezwaar heeft ingediend heeft echter geen zicht op de loods. De verwerende partij toont niet gefundeerd aan dat de loods onverenigbaar is in zijn omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

2.

De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing voornamelijk laten leiden door de draagkracht van het perceel en de inpasbaarheid van de ontworpen loods ten aanzien van het rechterperceel.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij hiermee het vernietigingsmotief van het arrest van 20 maart 2012 duidelijk heeft miskend. In dit motief had de Raad gesteld dat *'door te verwijzen naar een nog te realiseren bedrijfsgebouw zonder definitieve stedenbouwkundige vergunning, de toets aan de bestaande toestand volledig achterwege blijft'*.

De verwerende partij stelt immers ook nu weer: *"het uitgangspunt om te koppelen met een bedrijfsgebouw op een aanpalend perceel kan onderschreven worden. Er wordt op deze wijze een versnippering van de ruimte vermeden. Hier dient echter gesteld te worden dat de ontworpen aanpalende loods een bijzonder groot bouwprofiel heeft van 6m kroonlijsthoogte en ruim 9m nokhoogte"*.

De Raad stelt bovendien vast, en dit blijkt uit het citaat uit het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat nu een tegengesteld standpunt wordt ingenomen met betrekking tot de hoogte van de aangevraagde loods en de noodzakelijkheid van deze hoogte, terwijl laconiek gesteld wordt *'het is geenszins aangetoond dat voor het onderbrengen van toebehoren voor het houden van paarden en enkele stallen een dergelijke hoogte benodigd is'*.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij omtrent dit tegengesteld standpunt niet werd gehoord.

3.

Het tweede vernietigingsmotief van het arrest van 20 maart 2012 betrof het ontbreken van een concrete beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden beslissing voor de aanpalende percelen, waaronder het perceel van de partijen [REDACTED].

De Raad stelt vast dat de voor het dossier “relevante” omgeving zich niet beperkt tot het betrokken perceel zelf en het rechter aangrenzend perceel waarop het nog te realiseren bedrijfsgebouw zou worden opgetrokken.

Het betrokken perceel wordt aan beide zijden geflankeerd door percelen die bebouwd zijn. Het betrokken perceel zelf is onbebouwd. Toch concludeert de verwerende partij dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden, zonder deze stelling te motiveren. Zij beperkt er zich toe te stellen dat er *“een enorm volume wordt gecreëerd van meer dan 2500m², dit gebouw zou een zeer grote hoogte hebben tot op slechts ca. 6 à 6,5m vanaf het links aanpalende residentiële perceel”* en dat *“de noodzaak aan deze hoogte of dit volume niet is aangetoond”*.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.3, §1, TWEEDE LID, 3° VCRO

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

De Raad legt de verwerende partij op, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de verzoekende partij te horen na mededeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op te stellen in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ondergeschikte orde, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een ‘decretaal opdracht van algemeen belang’ verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een loods voor een paardenstalling en toebehoren op een perceel gelegen te [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een hoorzitting te organiseren en de verzoekende partij te horen na mededeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS