

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0240 van 1 april 2014
in de zaak 1213/0248/A/2/0228

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BALEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Jozef DIERCKX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Irene DIJKMANS
kantoor houdende te 2431 Laakdal, Oude Geelsebaan 96/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij en zijn echtgenote mevrouw Maria VAN HERCK tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 juli 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2490 Balen, Akkerstraat 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 38 K2 en 35 M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 januari 2014.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WIJNANTS die loco advocaat Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Irene DIJKMANS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de openbare zitting van 28 januari 2014 om aan de verzoekende partij de mogelijkheid te geven om de eerste weigeringsbelsissing van 26 augustus 2010 te bezorgen en, indien mogelijk, de toelichting bij het BPA 'Gasthuisstraat'.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 januari 2014, waar de behandeling van vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

De procespartijen zijn niet ter zitting verschenen.

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. TUSSENKOMST

1.

De heer Jozef DIERCKX verzoekt met een aangetekende brief van 13 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Conform artikel 4.8.8 VCRO dienen alle processtukken, en dit op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde zending aan de Raad te worden toegezonden. Noch artikel 1.1.2, 3° VCRO noch artikel 1, eerste lid, 1° en 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordening (B.S. 26 augustus 2009) beschouwen een gewone, niet-aangetekende, ter post afgegeven brief als een beveiligde zending.

De Raad stelt vast dat de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij niet met een aangetekende zending werd verstuurd.

De Raad weert de schriftelijke uiteenzetting dan ook uit de debatten.

IV. FEITEN

Op 11 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij en zijn echtgenote mevrouw Maria VAN HERCK 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”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 april 1963 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 ‘Gasthuisstraat’, meer bepaald in een zone voor koeren en tuinen I (103). De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van 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 tussenkomende partij en mevrouw Maria VAN HERCK. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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 pannendak 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.

...

De tussenkomende partij en zijn echtgenote tekenen tegen deze beslissing 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 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

‘8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel*
- BPA: niet*
- Vlaamse codex: niet*
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk*

Toelichting:

- *overeenstemming met gewestplan. De aanvrager stelt dat er geen rekening wordt gehouden met de gewestplanbestemming. Echter is de aanvraag gelegen in een BPA, hetgeen een verfijning van de gewestplanbestemming betreft.*
- *strijdig met BPA: In deze zone zijn werkplaatsen voor kleinbedrijf toegestaan. De functie kan min of meer in overeenstemming worden geacht 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 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 een afstand van 20m gerespecteerd te worden.*
- *strijdig met art. 4.4.1 VCRO: dit art. 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.*
 - o *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.*
 - o *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.*
- *voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en toegankelijkheid*

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *Het gebouw wordt helemaal vanachter op het terrein voorzien met bijhorende parkeerplaatsen. 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 vast in de voorschriften van het BPA.*
- *De vorige aanvraag die werd geweigerd door de 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'. 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.'*

...

Na de hoorzitting van 2 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 4 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag is volgens de deputatie in overeenstemming met dit plan.

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 kroonlijsthoogte van 3,70m en 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 aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het BPA bepaalt in grote mate de elementen van goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet hieraan. De aanvraag is functioneel inpasbaar bij de bestaande dierenartsenpraktijk. De hinder naar de aanpalenden is beperkt.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 27 september 2012 gelet op hoger vermelde motivering.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. 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 dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 31 oktober 2012.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 13 december 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig 4.8.11, §1, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt ten eerste dat een dierenartsenpraktijk/-ruimte voor hydrotherapie voor honden niet kan beschouwd worden als een werkplaats voor kleinbedrijven. De verzoekende partij meent dat door het aan- en afrijden van klanten en het voorzien van parkeergelegenheid, dit niet de functie van een werkplaats inhoudt.

Verder stelt de verzoekende partij dat de maximaal voorgeschreven bouwhoogte 4m bedraagt terwijl de aangevraagde constructie 7m hoog is. Ook ligt het gebouw op ongeveer 3m van de perceelsgrens, terwijl volgens het BPA een afstand van 20m van de grens der bouwstroken moet worden ingepland.

De verzoekende partij stelt dat er geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden voorzien omdat dit een afwijking van de bestemming zou inhouden.

Ook is een wijziging van de bouwhoogte met 3m of een inplanting op 3m van de perceelsgrens in plaats van 20m geen beperkte wijziging in de zin van artikel 4.4.1 VCRO volgens de verzoekende partij.

De verzoekende partij is het niet eens met de verwerende partij dat de kroonlijsthoogte als referentie zou dienen voor de maximaal toegelaten bouwhoogte omdat dit geen steun vindt in de stedenbouwkundige voorschriften. De verzoekende partij verwijst naar de verschillende dakvormen voor de werkplaatsen en naar het feit dat er bij de andere voorschriften wel uitdrukkelijk naar de kroonlijsthoogte werd verwezen.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat het bedrijfsgebouw kadert in de omschrijving van het BPA, hetgeen een opportuniteitsbeoordeling is waarover de verwerende partij vrij beslist. Dierenartspraktijken bevinden zich volgens de tussenkomende partij nooit in een industriezone of in een handelszone en zijn ook niet belastend voor de omgeving.

De tussenkomende partij stelt dat het gebouw ingepland is op minimaal 20m achter de achterste bouwlijn en dat het BPA-voorschrift niets te maken heeft met de afstand van de perceelsgrenzen.

Met betrekking tot de kroonlijsthoogte verwijst de tussenkomende partij naar de motivering in de bestreden beslissing waaruit een afdoende motivering hierover zou blijken. De tussenkomende partij stelt verder dat de hinder naar de aanpalenden beperkt is en dat er in dezelfde straat op zeer korte afstand van de woning van de tussenkomende partij een vergund appartementsgebouw is met een veel hogere nokhoogte.

4.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar kritiek.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2, 203, 2° van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA schrijft voor de bouwhoogte van de gebouwen in de zone Koeren en Tuinen I het volgende voor:

“a) bergplaatsen, duivenhokken, garages: maximum 3m.

b) werkplaatsen voor kleinbedrijven: maximum 4m.”

In verband met de dakvormen stelt artikel 2, 203, 4° van de voorschriften:

“a) Bergplaatsen, duivenhokken, garages: plat.

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

2.

De verzoekende partij kan niet gevolgd waar zij stelt dat het bijgebouw voor de hydrotherapie, horende bij de dierenartsenpraktijk, niet verenigbaar zou zijn met de bestemming “werkplaatsen voor kleinbedrijven”.

In het BPA worden “werkplaatsen voor kleinbedrijven” niet verder gedefinieerd.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij het feit dat bij werkplaatsen (zoals bijvoorbeeld een aannemer die een aantal werken kan uitvoeren alvorens tot plaatsing van de goederen over te gaan) niet wordt af- en aangereden, gebruikt om te besluiten dat een hydrotherapie ruimte bij een dierenartsenpraktijk niet verenigbaar is met de bestemming.

De aanvraag voorziet de regularisatie van een bijgebouw op het perceel waarop vooraan de woning met dierenartsenpraktijk van de tussenkommende partij is gevestigd. Het bijgebouw is bedoeld voor hydrotherapie voor honden.

De Raad stelt vast dat de planologische verenigbaarheid van de inplanting van de dierenartsenpraktijk gesitueerd aan de straatzijde niet betwist wordt. Het BPA stelt aan de straatzijde geen bijzondere voorwaarde voor de bestemming van het woongebied (louter ‘woonhuizen’), zodat kan geoordeeld worden dat de uitoefening van een vrij beroep, zoals een dierenartsenpraktijk, perfect verzoenbaar is met de voorschriften van het BPA, dat op zich slechts een algemene verfining inhoudt van de aldaar heersende bestemming woongebied.

Het bijgebouw bevindt zich in de zone “koeren en tuinen”, waar volgens de voorschriften van het BPA ‘werkplaatsen voor kleinbedrijven’ toegelaten zijn. De bestreden beslissing stelt ter zake dat “qua functie is de aanvraag in overeenstemming met het BPA”.

Er mag worden aangenomen dat de uitbating van een dierenartsenpraktijk, die gepaard gaat met een hydrotherapie, kan gelijkgesteld worden met een “kleinbedrijf”, nu ook daar een commerciële en/of winstfactor meespeelt. Er mag ook niet uit het oog verloren worden dat het BPA dateert van 1963 en men aan de term “kleinbedrijf” dus niet de betekenis mag hechten die in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met name “industrie op kleine schaal”.

De Raad is dan ook van oordeel dat een bijgebouw voor hydrotherapie voor honden, horende bij een dierenartsenpraktijk, verenigbaar is met de woonbestemming en verenigbaar is met de

functie “werkplaats voor kleinbedrijf”, nu deze termen uit 1963 in evoluerende zin dienen geïnterpreteerd te worden in het licht van de woonbestemming.

3.

Het voorschrift voor het bijgebouw stelt wel expliciet dat er minimum 20m afstand van de uiterste grens van de bouwstroken dient gehouden te worden. Hiermee wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, niet bedoeld dat er 20m afstand met de perceelsgrens moet gehouden worden maar wel met de bouwstroken opgelegd en grafisch aangeduid door het BPA. De verzoekende partij toont niet aan dat het aangevraagde gebouw in overtreding staat met dit voorschrift. De loutere vaststelling dat het gebouw op slechts 3 meter van de perceelsgrenzen staat, is niet voldoende om een schending van het BPA op dit punt vast te stellen.

4.

De verzoekende partij stelt dat de bouwhoogte wordt overschreden door het aangevraagde ontwerp omdat de maximale – totale - bouwhoogte moet begrepen worden als 4 meter terwijl de constructie een ontworpen nokhoogte heeft van 7 meter.

De verzoekende partij kan in haar stelling gevolgd worden.

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.

Bovendien bevat de bestreden beslissing een tegenstrijdigheid. Enerzijds wordt gesteld dat de aanvraag “conform het BPA” is. Echter stelt de verwerende partij ook dat “de aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van dit BPA” en stelt de verwerende partij in haar algemene conclusie “de aanvraag is strijdig met het BPA”. Er kan geen afwijking verleend worden op basis van art. 4.4.1 VCRO”.

De verwerende partij kon niet vaststellen dat de aanvraag conform het BPA is.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

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

De verzoekende partij stelt dat de functionele inpasbaarheid van de aanvraag niet enkel naar de bestaande dierenartsenpraktijk in het hoofdgebouw moet beoordeeld worden, maar ook naar de ruimere omgeving toe. De visueel-vormelijke elementen worden volgens de verzoekende partij ook niet onderzocht.

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat het gebouw zowel qua oppervlakte als qua hoogte niet in de omgeving past. De verzoekende partij stelt dat zowel de drie parkeerplaatsen als het uitoefenen van de bedrijfsactiviteit hinderlijk is voor de omwonenden.

Zij wijst er op dat in een vorige aanvraag, waar de functie van het bijgebouw omschreven stond als 'stockageruimte, ruimte voor radiografie en echografie', de verwerende partij had geoordeeld dat *"in de toekomst een aanvraag voor een gebouw dicht bij de huidige praktijk en met een lagere nokhoogte eventueel voor vergunning in aanmerking kon komen"*. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen enkele motivering geeft voor de wijziging van haar standpunt omtrent de inplantingsplaats en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij onder meer dat de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht heeft nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend oordeelde met betrekking tot de voorschriften van het BPA en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Zij is van oordeel dat de verwerende partij dit andersluidend verslag niet op gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij stelt dat een dergelijke eenmanszaak waarbij de dieren meestal na afspraak worden behandeld absoluut geen hinderlijke invloed heeft op de onmiddellijke omgeving. Het gebouwtje bevindt zich achter de bestaande gebouwen en heeft geen enkele impact op de omgeving. De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat in de onmiddellijke omgeving een appartementsgebouw werd vergund waardoor de verzoekende partij moeilijk kan spreken dat het bedrijfsgebouw storend zou zijn omwille van zijn hoogte en volume.

Met betrekking tot het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beperkt de tussenkomende partij er zich toe te stellen dat de verwerende partij wel degelijk gemotiveerd heeft waarom zij niet met het advies akkoord gaat. Ter staving van het motief uit de bestreden beslissing dat de hinder naar de aanpalenden beperkt is, legt zij een fotodossier neer. Zij vraagt, mocht blijken dat er een gebrek zou zijn aan motivering, om toepassing van de bestuurlijke lus.

4.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat niet de situering van de dierenartsenpraktijk in de woonzone vooraan de straat het probleem vormt maar wel de uitoefening van een hydrotherapie samen met de dierenartsenpraktijk helemaal achteraan op een groot perceel in een afzonderlijk bijgebouw.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een BPA gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van het BPA, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

De verzoekende partij stelt dat de functionele inpasbaarheid naar de ruimere omgeving had moeten beoordeeld worden en dat de visueel-vormelijke elementen nergens werden besproken. Ook heeft de verzoekende partij kritiek op de drie parkeerplaatsen aan het bijgebouw achteraan op het perceel.

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.

2.

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.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn negatief advies gesteld 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 verwees ook naar de eerste weigering van de verwerende partij omdat het gebouw te ver van de huidige praktijk was gelegen.

De verzoekende partij weigerde de vergunning omdat de oppervlakte te groot is, het gebouw niet past in de omgeving qua oppervlakte en qua hoogte, het woongenot van de omgeving wordt verstoord, de drie parkeerplaatsen voor overlast zorgen bij de omwonenden en het uitoefenen van deze functie voor deze omwonenden hinderlijk zou zijn.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij, en toch oordeelt dat de aanvraag 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.

3.

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 tussenkommende 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 tussenkommende 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 kadastrumnummers 38h2 en 38m”.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien niet, minstens niet 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 en ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Verzoek om toepassing van de bestuurlijke lus

De tussenkommende partij verzoekt om toepassing te maken van de bestuurlijke lus indien zou vastgesteld worden dat de bestreden beslissing behept is met een gebrek aan motivering.

Overeenkomstig artikel 4.8.4 VCRO heeft de Raad de bevoegdheid om het vergunningverlenend bestuurorgaan in staat te stellen om nog tijdens de procedure een vastgestelde onregelmatigheid te herstellen of te laten herstellen.

De onregelmatigheden die bij de bespreking van de drie middelen werden vastgesteld betreffen echter niet uitsluitend een gebrek aan formele motivering. De vastgestelde onregelmatigheden betreffen zowel inbreuken op de voorschriften van het toepasselijke BPA en mogelijke

afwijkingen daarop, alsmede inbreuken op de materiële motiveringsplicht en de daarmee samenhangende zorgvuldigheidsplicht.

Het herstellen van deze onregelmatigheden vereist een nieuwe, zorgvuldige beoordeling van het aangevraagde waarbij de belangen van derden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mee in ogenschouw moeten genomen worden.

De vastgestelde onregelmatigheden lenen zich niet tot het toepassen van de bestuurlijke lus, zoals bedoeld in artikel 4.8.4, §1 VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jozef DIERCKX is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij en mevrouw Maria VAN HERCK een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren en afwerken van een bedrijfsgebouw op de percelen gelegen te 2490 Balen, Akkerstraat 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 38 K2 en 35 M.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en mevrouw Maria VAN HERCK en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening 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 op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS