

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0068
in de zaak met rolnummer 1415/0133/A/4/0145

Verzoekende partij	de heer Patrick VERMUYTEN vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT, Bastiaan SCHELSTRAETE en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. De nv AVEVE vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16 2. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOUTERSEM vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 15 maart 2011 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een opslagloods voor granen, vochtige maïs en kunstmeststoffen op een perceel gelegen te 3370 Boutersem, Verbindingsweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 61h.

II. TUSSENKOMST

De eerste en tweede tussenkommende partij verzoeken elk met een aangetekende brief van 30 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 30 maart 2015 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

III. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016. De zaak wordt in voortzetting behandeld op de zitting van 8 november 2016.

Advocaat Jan BOUCKAERT voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaten Peter Flamey en Gregory VERHELST voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de tweede tussenkomende 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.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij heeft op 5 mei 2015 een schriftelijke uiteenzetting overgemaakt, waartoe deze partij uitgenodigd werd per aangetekend schrijven van de Raad verstuurd op 31 maart 2015. De eerste tussenkomende partij toont aan dat deze zending haar pas op 4 mei 2015 werd aangeboden en bewijst daarmee dat ze haar schriftelijke uiteenzetting tijdig heeft ingediend.

V. FEITEN

1.

Op een perceel gelegen aan de Verbindingsweg 2 te Boutersem wordt een opslagplaats voor graan, vochtige maïs en kunstmeststoffen, geëxploiteerd. Op 2 maart 1973 wordt voor dit perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een silogebouw voor granen, op 25 februari 1983 voor het bouwen van een magazijn en op 25 september 2001 voor het installeren van een verplaatsbare mestzak van 980m³. Op het perceel zijn tevens verhardingen aangebracht.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, betreft een nieuwe loods die zou aansluiten aan de linkerzijde van het bestaande silogebouw. De nieuwe loods zou aan de linkerzijde een kroonlijsthoogte hebben van 10,93 meter en met een lessenaarsdak aansluiten op de (hogere) kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw. Op 7 april 2009 (datum van het

ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem de aanvraag in.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2009 tot en met 14 mei 2009, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant adviseert op 14 april 2009 gunstig.

De Watering De Mène brengt op 12 april 2009 een gunstig advies uit.

De GECORO van de gemeente Boutersem adviseert op 29 april 2009 als volgt:

" ...

Onderhavig project werd reeds besproken op de vergadering van de GECORO van 28.01.2009 op basis van een voorontwerp van project, vooraleer de vergunningsaanvraag officieel werd ingediend. Op dat ogenblik werd door de GECORO het volgende advies uitgebracht :

"De bestaande installatie voldoet niet meer aan de huidige behoeften (capaciteit, elevator, transportbanden, poorthoogte). Hierdoor lopen de wachttijden tijdens de oogst op.

De bestaande graansilo heeft een capaciteit van 4500 ton. Na uitbreidingsfase 1 bedraagt de bijkomende capaciteit 1800 ton. De totale capaciteit na uitbreidingsfase 2 bedraagt 5200 ton.

Aandachtspunten voor de GECORO

1. Locatie
2. Reliëf
3. Schaal van het gebouw
4. Materiaal
5. Buffering

De GECORO is van oordeel dat een uitbreiding van de bestaande inrichting in principe kan worden toegelaten. Gelet echter o. m. op de ligging van de inrichting in open landschap en de nabijheid van een waardevol valleigebied, moeten aan deze uitbreiding een aantal randvoorwaarden worden gekoppeld.

Randvoorwaarden

1. De bovengrondse volume-uitbreiding van het gebouw moet in verhouding blijven met de geplande capaciteitsuitbreiding. Het bestaande gebouw heeft reeds een grote impact op het landschap, zodat de toename van het bovengronds bouwvolume zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. Het is dan ook niet opportuun om het bouwvolume nagenoeg te verdubbelen (zoals voorgesteld in de eerste voorontwerpen) voor een eerder beperkte capaciteitsuitbreiding (van 4500 ton naar 5200 ton). Een ondergrondse uitbreiding (bv. door dieper in het talud te werken) verdient de voorkeur.

2. Een voldoende brede en hoge buffer is noodzakelijk. Gelet op de schaal en de ligging van het gebouw lijkt een bufferzone van 3 m ruim onvoldoende.
Richtinggevend voor de bufferstrook is dat deze in principe even breed dient te zijn als de kroonlijsthoogte van het gebouw en dient te worden uitgevoerd in streekeigen beplanting.

3. Het gebouw moet worden uitgevoerd in een aan de omgeving aangepaste (discrete) kleur en met duurzame, hoogwaardige materialen;

4. Het ontwerp van de dakconstructie kan ervoor zorgen dat de impact van het gebouw op het landschap wordt verkleind. Meer bepaald dient-erover gewaakt dat er voldoende variatie zit in het dakvolume, zodat het dak lichter en minder groot lijkt."

De GECORO stelt vast dat bij het indienen van de vergunningsaanvraag, zonder enige verantwoording, geen rekening werd gehouden met de bovenstaande randvoorwaarden.

In het aanvraagdossier wordt bovendien niet gespecificeerd welke capaciteitsuitbreiding wordt beoogd. In het oorspronkelijke ontwerp was er sprake van een aanzienlijk capaciteitsuitbreiding in een eerste fase, die dan zou worden teruggebracht in een tweede fase. In de huidige aanvraag is geen sprake meer van een tweede fase, zodat het perspectief van een capaciteitsvermindering in de tweede fase weg valt.

De voorliggende plannen komen bijgevolg neer op een aanzienlijke capaciteitsuitbreiding zonder dat daar enige milderende maatregel (afbouw in tweede fase, buffering, ondergrondse uitbreiding,...) wordt tegenover gesteld.

De GECORO is van oordeel dat de configuratie en de grootte van het perceel de geplande capaciteitsuitbreiding niet toelaat. Het bestaande gebouw is reeds vrij imposant. Bovendien moet rekening worden gehouden met de ligging van de inrichting in open landschap en de nabijheid van een waardevol valleigebied.

De geplande aanzienlijke capaciteitsuitbreiding gaat niet gepaard met voldoende maatregelen tot buffering. De bestaande groene buffer wordt integendeel afgebouwd, zowel aan de linkerzijde als aan de achterzijde van het gebouw. Aan de linkerzijde moet de bestaande buffer plaats maken voor de uitbreiding van het gebouw zelf en aan de achterzijde van het gebouw maakt de geplande infiltratie-inrichting een degelijke buffering onmogelijk.

Het is zonder meer duidelijk dat het perceel te klein is voor de geplande capaciteitsuitbreiding, zeker wanneer geen van de bestaande activiteiten (bv. mestzak) worden afgebouwd.

De GECORO is van oordeel dat een capaciteitsuitbreiding van de opslagplaats slechts mogelijk is onder de randvoorwaarden gesteld in haar vergadering van 28 januari 2009. De voorliggende aanvraag komt hieraan geenszins tegemoet, zodat de GECORO een negatief advies uitbrengt over de ingediende vergunningsaanvraag.

..."

Op 2 juni 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem het volgende standpunt in:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de ligging te midden van het agrarisch gebied, dat de aanvraag zich richt op het uitbreiden van een bestaande inrichting in functie van landbouw. Gelet op het openbaar onderzoek; de bezwaren en de bezwaarbehandeling door het college.

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de omgeving en dat het voorgestelde project stedenbouwkundige – architecturaal verantwoord is.

Beschikkend gedeelte.

Advies

Voorwaardelijk gunstig geadviseerd in het College van Burgemeester en Schepenen dd. 02/06/2009 op voorwaarde dat:

- *Alle niet-bebouwde delen van het perceel te beplanten met aan het landschap aangepaste hoogstammige bomen. De huidige groenbuffer dient in deze zin verder te worden aangevuld en dit ten laatste in het eerste plantseizoen na de afgifte van de vergunning.*
- *De uitbreiding van de loods dient minimaal een afstand van 3m tot de perceelsgrenzen te behouden.*
- *Zich te schikken naar de bepalingen, wetten en reglementen van het Burgerlijk Wetboek.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 juni 2009 een voorwaardelijk gunstig advies met verwijzing naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem verleent op 30 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning, onder de voorwaarden van haar eerder advies.

2.

De verzoekende partij vordert op 31 augustus 2009 de schorsing en nietigverklaring van deze beslissing van 30 juni 2009 bij de Raad van State. De vordering tot schorsing wordt bij arrest nr. 198.572 van 4 december 2009 verworpen omdat de vergunningsbeslissing reeds was uitgevoerd.

In de procedure tot nietigverklaring adviseerde de auditeur om de vergunningsbeslissing te vernietigen. Volgens het auditoraatsverslag kon het college zich niet vergenoegen met een loutere verwijzing naar het ongunstig karakter van het advies van de GECORO.

3.

Op 15 maart 2011 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem om het vergunningsbesluit van 30 juni 2009 in te trekken. Tegelijk wordt een nieuwe beslissing genomen over de vergunningsaanvraag. De vergunning wordt opnieuw verleend onder dezelfde voorwaarden, maar ditmaal wordt het advies van de GECORO besproken en wel als volgt:

“ ...

Op 29/04/2009 bracht de Gecoro een ongunstig advies uit gezien er volgens haar bij de aanvraag geen rekening werd gehouden bij de eerder geformuleerde randvoorwaarden:

1. De bovengrondse volume-uitbreiding van het gebouw moet in verhouding blijven met de geplande capaciteitsuitbreiding.

Het bestaande gebouw heeft reeds een grote impact op het landschap, zodat de toename van het bovengronds bouwvolume zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. Het is dan

ook niet opportuun om het bouwvolume nagenoeg te verdubbelen (zoals voorgesteld in de eerste voorontwerpen) voor een eerder beperkte capaciteitsuitbreiding (van 4500 ton naar 5200 ton). Een ondergrondse uitbreiding (bv. door dieper in het talud te werken) verdient de voorkeur.

Overwegende dat deze randvoorwaarde, nl. de verhouding tussen het bouwvolume en de opslagcapaciteit, stedenbouwkundig geen grond heeft; Overwegende dat de capaciteit van de inrichting door de uitbreidingswerken toeneemt van 4500 naar 6000 ton;

Overwegende dat het perceel in het midden van een zeer uitgestrekt agrarisch gebied gelegen is, op meer dan 750m van het landelijk woongebied. Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarisch bedrijven, dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor een intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300m en 100m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Overwegende dat de aanvraag zich volledig schikt met haar bestemming en situering in haar omgeving naar deze wetgeving, dat het een uitbreiding betreft van een bestaand vergund bedrijf, dat de activiteiten gebundeld worden zodoende de ruimtelijke impact te minimaliseren, dat het een efficiënte terreinbezetting betreft.

Overwegende dat het bestaande, vergunde gebouw een duidelijk herkenningspunt is in het landschap en dat de uitbreiding ervan zorgt voor een volumeverhoging;

Overwegende dat de hoogte van de aanbouw werd afgestemd op de minimale benodigde hoogte voor moderne landbouwvoertuigen en dat het volume met haar nokhoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van de bestaande loods;

Overwegende dat het huidige ontwerp zorgt voor een vermindering van de wachttijden;

Overwegende dat de visuele impact van het nieuwe volume van op de Willebringsestraat relatief zal meevallen door de grote afstand en het visueel één vlak vormen van het totale volume met een verschijningsvorm die niet veel wijzigt aan de huidige;

Overwegende dat de nieuwe grootte van het gebouw het duidelijkst zal zijn in voor- en achteraanzicht en dat langsheen de zijden van de vallei en de bebouwing langsheen de Doornstraat dit nieuwe volume niet eens zichtbaar is. Integendeel, door de ruimtelijke bundeling van deze opslagfuncties blijft het open landschap eerder gespaard van de visuele vervuiling.

2. Een voldoende brede en hoge buffer is noodzakelijk. Gelet op de schaal en de ligging van het gebouw lijkt een bufferzone van 3 m ruim onvoldoende. Richtinggevend voor de bufferstrook is dat deze in principe even breed dient te zijn als de kroonlijsthoogte van het gebouw en dient te worden uitgevoerd in streekeigen beplanting.

Overwegende dat het volledige gebouw vanwege zijn grootte niet volledig aan het zicht kan onttrokken worden, wat trouwen allesbehalve noodzakelijk is. Doch kan met een juiste groene omkadering het geheel van gebouwen en activiteiten zich beter inpasbaar maken in de omgeving. De volgende voorwaarde wordt geformuleerd; alle niet-bebouwde delen van het perceel te beplanten met aan het landschap aangepaste hoogstammige bomen. De huidige groenbuffer dient in deze zin verder te worden aangevuld ten laatste in het eerste plantseizoen na de afgifte van de vergunning.

3. *Het gebouw moet worden uitgevoerd in een aan de omgeving aangepast (discrete) kleur en met duurzame, hoogwaardige materialen;*

Overwegende dat de voorgestelde kleuren voldoende discreet zijn en niet opvallend in de omgeving; Dat het materiaal gebruik inderdaad niet exact identiek is aan het bestaande materiaal van het bestaande gebouw maar dat wel binnen een zelfde typologie wordt verder geborduurd op de bestaande gebouwenconfiguratie, dat de voorgestelde materialen een ruime toepassing vinden in de huidige architectuur van landbouwbedrijven.

4. *Het ontwerp van de dakconstructie kan ervoor zorgen dat de impact van het gebouw op het landschap wordt verkleind. Meer bepaald dient erover gewaakt dat er voldoende variatie zit in het dakvolume, zodat het dak lichter en minder groot lijkt.*

Overwegende dat de functie en het gebruik van het gebouw een bepaald volume en hoogte eisen; overwegende dat de uitbreiding wordt ingeplant tegen het bestaande volume en dat het gebouw een lessenaarsdak heeft dat aan de rechterzijde aansluit bij de kroonlijst van het bestaande gebouw; Overwegende dat de impact van de uitbreiding op het landschap miniem is gezien de hoogte van het bestaande gebouw nog steeds overheerst.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 5 juli 2011 beslist de verwerende partij op 6 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

4.

Bij arrest van de Raad nr. A/2012/0206 van 23 mei 2012 wordt deze beslissing vernietigd, omwille van een gebrek aan afdoende motivering.

Het dossier wordt na dit arrest door de verwerende partij hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn verslag van 10 augustus 2012 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

5.

Bij arrest van de Raad nr. A/2014/0053 van 21 januari 2014 wordt deze beslissing opnieuw vernietigd, onder meer op grond van volgende overwegingen:

“ ...

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel onder meer aan dat de terreinbezetting op het betrokken bouwperceel “een stuk hoger ligt” dan 50 % en dat de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag “de werkelijkheid op het terrein geweld aan(doen)”. Er zou volgens de verzoekende partij meer verharding zijn aangebracht op het terrein dan vermeld op de bouwplannen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijken volgende gegevens.

In de nota gevoegd bij de aanvraag wordt vermeld dat het voorwerp van de aanvraag het oprichten betreft van een opslagmagazijn voor kunstmeststoffen, granen en vochtige maïs op de bestaande site van de eerste tussenkomende partij aan de Verbindingsweg te Honsem. Er wordt daarbij uitdrukkelijk vermeld dat de bestaande verharding niet wordt gewijzigd.

In de nota van de verzoekende partij die werd neergelegd op de hoorzitting van de verwerende partij wordt het volgende gesteld:

“Door te stellen dat de terreinbezetting ongeveer 50 % bedraagt terwijl het manifest meer is, gaat de PSA opnieuw uit van een feitelijk onjuiste beoordeling van het dossier. Indien Uw Deputatie deze argumentatie zonder meer zou overnemen, zal opnieuw een onwettige beslissing voorliggen. Immers, dergelijke overwegingen zijn strijdig met de motiveringsplicht.”

In de vermelde nota duidt de verzoekende partij op een plan, met arceringen, de verhardingen aan op het bouwperceel die niet zouden zijn aangegeven op de bouwplannen van de aanvraag en waarmee de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen rekening zou hebben gehouden.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende dat “na de uitbreiding (...) de terreinbezetting op ongeveer 50 % (bebouwing, verharding en andere constructies) komt”.

De verwerende partij volgt daarmee, op het punt van de terreinbezetting, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder in het bestreden besluit expliciet te antwoorden op de argumentatie van de verzoekende partij aangehaald onder het vorig randnummer.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat er “een plaatsbezoek (is) uitgevoerd” en er geen verschillen werden vastgesteld tussen de ingediende plannen en de werkelijke situatie.

Op het inplantingsplan gevoegd bij de aanvraag wordt links en rechts van de “bestaande mestzak” een strook “bestaande betonverharding” weergegeven. Aan de rechterzijde van het bouwperceel wordt de bedoelde strook gesitueerd op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De op het bouwplan aangegeven strook, met een breedte van 4 meter, loopt een aantal meter parallel met deze perceelsgrens om vervolgens, vóór het “bestaand magazijn”, een bocht te maken naar links en een breedte te beslaan van 6,65 meter. De afstand tussen de mestzak en de met de zijdelingse grens aangeduide “bestaande betonverharding” wordt op het bouwplan niet aangeduid, maar is duidelijk breder dan de aangeduide verharde strook van 4 meter.

De foto's die de verzoekende partij voorlegt toont aan de rechterzijde van het bouwperceel verharding die zich verder uitstrekt dan “het bestaand magazijn” en een verharding langs “de mestzak” die naar verhouding niet kan overeenstemmen met hetgeen wordt aangeduid op het “situatieplan”. De breedte van de strook verharding, zoals op de voorgelegde foto's te zien, is immers een veelvoud van de breedte van de verhoogde strook langs de mestzak.

De foto's die de eerste tussenkomende partij voorlegt van de "rechterzijde" doet overigens eveneens besluiten dat er wel degelijk verschillen zijn tussen de situatie aangegeven op het bouwplan en de situatie te zien op deze foto's.

De Raad kan aan de hand van de voorgelegde stukken de precieze terreinverharding niet vaststellen en dat is ook niet zijn taak. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om de aanvraag op een zorgvuldige wijze te onderzoeken en deze overheid dient des te zorgvuldig te onderzoeken indien bezwaren daartoe aanleiding geven. De stukken die door de partijen worden voorgelegd zijn alleszins van die aard om aan te tonen dat er verschillen vast te stellen zijn naar terreinverharding met het situatieplan op de bouwplannen.

In welke mate er een verschil is tussen de terreinverharding die de verwerende partij in aanmerking heeft genomen om in de bestreden beslissing vast te stellen dat "na de uitbreiding (...) de terreinbezetting op ongeveer 50 % (bebouwing, verharding en andere constructies) komt", en de werkelijke terreinverharding is, zoals reeds gesteld, niet vast te stellen. Wel volgt uit de voorgaande bespreking dat de verwerende partij, die niet betwist dat de vaststelling in de bestreden beslissing "ongeveer 50 % terreinverharding" steunt op de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag, niet terecht stelt dat er geen verschillen zijn tussen de ingediende plannen en de werkelijke situatie.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij op grond van een zorgvuldig onderzoek heeft vastgesteld dat de terreinverharding op het bouwperceel "ongeveer 50 %" bedraagt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

Het dossier wordt na dit arrest door de verwerende partij hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn verslag van 24 maart 2014 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 april 2014 beslist de verwerende partij op 7 augustus 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een opslagplaats voor kunstmeststoffen, granen en vochtige maïs. Het initiële gebouw uit 1973 bestaat uit een hoofdvolume, met een uitbouw aan de voorgevel en nog een lager bijgebouw tegen de rechtse zijgevel. De nieuwe toevoeging gebeurde tegen de linkse zijgevel. Het hoofdvolume is een rechthoekige constructie van 25.5m bij 17.2m (438m²), met een zadeldak met kroonlijsthoogte van 15.65m en nokhoogte van 19.99m. Aan de voorzijde werd een lager volume met een parallel zadeldak toegevoegd en nog een kleinere uitspringende uitkraging tot boven de nok met een hoogte van 22.65m (liftruimte voor de materialen te transporteren).

Dit silogebouw bestaat uit 6 compartimenten. In de uitbouw vooraan zitten alle technische lokalen voor het transport van het bulkmateriaal en een bureeltje. Dit geheel werd afgewerkt in olijfgroene horizontaal geprofileerde staalplaten en een bedaking in donkergroene

staalplaten. De aanbouw aan de rechtse zijgevel is een laag magazijn met lessenaarsdak en een kroonlijst van 3.52m. Aan de straatzijde werd voor de bestaande bebouwing eerder al een mestzak geplaatst van 22m bij 22m.

De te regulariseren uitbreiding aan de linkse zijgevel betreft een silogebouw met twee grote boxen. Dit is opgevat met een lessenaarsdak waarvan het hoogste punt aansluit onder de kroonlijst van het hoofdgebouw op 15.65m. De kroonlijst van het nieuwe gebouw is 10.06m hoog. Deze hoogte zou nog net het uitkiepen van vrachtwagens mogelijk maken. Dit nieuwe gebouw is tot op een hoogte van 5.53m afgewerkt met ter plaatse gestorte betonwanden en daarboven met grijze vlakke PVC wanden die ook voor het dak zijn gebruikt. Deze wanden vertonen een grote overeenkomst met de bedaking van het initiële hoofdgebouw. De opslagcapaciteit van het geheel wordt met een kwart opgedreven van 6 boxen naar 8 boxen, of ca. 4500 ton naar ca. 6000 ton. In oppervlakte is de verhouding tussen het nieuwe gedeelte en het oude gedeelte ca. 40/60, het bouwvolume neemt met ca. 6142m³ tot ca. 15644m³ toe (ca. 65% volumetoename).

Het gebouw bevindt zich op een perceel van gemiddeld ca. 55m breed en gemiddeld ca. 70m diep (ca. 38are), met de bebouwing op ca. 43m uit de as van de straat. Het terrein zal na de uitbreiding voor ca. 28% bebouwd zijn, de mestzak neemt ca. 484m² in en verder is er een verharde oppervlakte (toegangen) van ca. 420m² opgetekend op plan (ca. 230m² voor de linkse toegang en ca. 190m² voor de rechtse toegang). De terreinbezetting bedraagt volgens de aanvraagplannen (bebouwing, verharding en andere constructies) aldus ca. 50%. Aan de rechtse en achterste perceelsgrenzen zijn groenschermen opgetrokken die ongeveer een hoogte van 10m bereiken, zodat het gebouw hier nog bovenuit steekt. Op de voorste perceelsgrens is een lagere groenbeplanting aanwezig, alsook op het eerste gedeelte van de linkse perceelsgrens. Door de realisatie van de aangevraagde silo werd een groenscherm op de linkse perceelsgrens deels verwijderd, een nieuwe aanplanting met jonge boompjes naast het gebouw heeft al plaatsgevonden.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Verbindingsweg. Deze weg maakt de verbinding tussen de Willebringenstraat en de Doornstraat. De Willebringenstraat verbindt de kern van Willebringen met de Meldertstraat en de Meldertstraat verbindt dan weer de kernen van Opveld en Meldert. De Doornstraat is een lokale straat parallel aan de waterloop Jordaan, die de grens tussen Boutersem en Hoegaarden bepaalt. Aan de Doornstraat is een kleine historische zonevremde gebouwengroep 'Honsem' gelegen, bestaande uit oude landbouwvestigingen die geresidentialiseerd werden (twintigtal woningen). Het bedrijf bevindt zich op ca. 200m vanaf de Willebringenstraat en op ca. 100m vanaf de eerste geresidentialiseerde hoeve (met paardenhouderij) aan de Doornstraat, op de zacht hellende valleiwand van de Jordaan, die een 8m dieper in het landschap is gelegen. De woningen aan de Doornstraat liggen zo'n 3m lager dan het bedrijf en meer dan 10m lager dan het niveau van de Willebringenstraat. Deze vallei vormt een groen lint van weilanden en bomenrijen en het gehucht is vanaf de omgeving met landbouwplateaus door de lagere ligging aan het oog onttrokken. De aanvraag ligt op de rand van het zeer open plateau en de vallei. Deze vallei heeft een meer versnipperd ruimtegebruik, het landbouwplateau is heel open. Het bedrijf heeft een grote zichtbaarheid vanaf dit plateau en een beeldbepalend karakter.

(...)

5.7 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 Tienen-Landen is het goed gelegen in het agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven.

De aanvraag betreft een opslagplaats voor kunstmeststoffen, granen en vochtige maïs. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat 'het gebruik van de term landbouw in de «ruime zin» betekent dat het begrip «landbouw» niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. Para-agrarische ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces kan volstaan als criteria om tot de beoordeling te komen dat het een para-agrarische activiteit is. In de toelichting omtrent para-agrarische bedrijven is nog het volgende opgenomen omtrent dit soort bedrijven:

(...)

De aanvraag heeft betrekking op opslag van producten die rechtstreeks van het veld komen en valt dus onder het begrip 'para-agrarisch' bedrijf. De uitbreiding van een para-agrarisch bedrijf is in overeenstemming met de planologische bepalingen 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. Op de plannen is een hemelwaterput van 10000l voor recuperatie opgenomen en een infiltratiebekken van 33.75m² (30326.4l), de ingevulde aanstijplijsten bevinden 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 uitbreiding van het gebouw gebeurt met een lager volume aan de noordwestelijke zijde van het gebouw, waar de bebouwing van het nabijgelegen gehucht zich ten zuidoosten van de aanvraag bevindt. Voor de bewoners van dit gehucht gaat dit nieuwe bouwvolume visueel verscholen achter het hoofdvolume. Aan de noordwestelijke zijde is een open ongerept agrarisch landschap, vanaf deze zijde is de visuele impact gereduceerd tegen de achtergrond van het veel hogere hoofdgebouw. Qua architectuur is de uitbreiding gerealiseerd met een materiaalgebruik dat aansluit bij dat van het bestaande hoofdgebouw, en wordt door het gebruik van verschillende materialen tot een opbouw gekomen die niet te monolithisch oogt. De uitbreiding van het gebouw als volume heeft een verwaarloosbare impact op de omgeving. De schaal van het project, het gewijzigde ruimtegebruik en de bouwdichtheid vallen binnen het aanvaardbare.

d) d) De stelling van de GECORO dat een overdreven terreinbezetting wordt bereikt, kan niet worden bijgetreden. Na de uitbreiding komt de terreinbezetting op ongeveer 58% (bebouwing 28%, mestzak 13% en verharding 17%). Hierin zijn dan ook de verhardingen begrepen die vergund werden in 1983 maar niet op het plan werden opgetekend (6%). Dit

laat nog ruimschoots de aanleg van een gepaste groeninkleding toe. Ter plaatse is ook vast te stellen dat deze al gerealiseerd werd, met een breedte van minimum 2m, oplopend naar de achterste perceelsgrens toe, zodat al voldaan is aan de voorwaarde die door de gemeente werd gesteld.

Inzake de verschillen tussen de gerealiseerde verharding en diegene die op het aanvraagplan voorkomen is eerder al discussie ontstaan. Op het plan zijn beide toegangen met een breedte van 4m opgetekend, zoals vergund in 1973, waar deze in realiteit ca. 5m en 10m breed zijn. Naar aanleiding van het beroep wordt door de aanvrager het goedgekeurde plan van 1983 bijgebracht, waarop deze bredere toegangen ook voorkomen. Er werd overgegaan tot een opmeting door een beëdigd landmeter waaruit blijkt dat het verschil tussen de vergunde en uitgevoerde toestand nog 61m² zou bedragen, waarbij de aanvrager zich bereid toont om deze terug te verwijderen. Na verwijderen van deze strook kan geen enkele aanmerking meer gemaakt worden op de verharding die met vergunning werd aangelegd. Het is wel aangewezen dat in de aanvraag een correcte weergave van de vergunde en uitgevoerde toestand voorkomt. Deze kan aan het dossier toegevoegd worden, zonder dit enige impact heeft op het voorwerp van de aanvraag.

Omliggend bevinden zich akkers, die mede de draagkracht van de plaats bepalen. Gezien geen bebouwing op de omliggende percelen kan verwacht worden is een vergrote afstand van de bebouwing tegenover de perceelsgrenzen ook geen noodzaak. In deze wordt de voorwaarde, zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen niet als relevant beschouwd. De beroeper stelt nog dat het groenscherm niet tot gevolg mag hebben dat er overhang ontstaat op het links aanpalende landbouwperceel. Dit is een materie die geregeld wordt in het veldwetboek en betwistingen dienaangaande hebben een burgerlijk karakter. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.

e) De impact op de goede ruimtelijke ordening van de plaats kan in hoofdzaak herleid worden tot de impact op de mobiliteit. Door twee silo's toe te voegen aan de bestaande 6 silo's wordt de capaciteit met een kwart verhoogd. Dit leidt onmiskenbaar tot meer vervoersbewegingen. Dit in pieken tijdens de oogst. De gemeente stelt dat deze pieken afgevlakt worden doordat de silo's naast elkaar als kuipen zijn ingericht zodat het lossen vlotter gaat dan bij de zes verticale silo's die met een mechanisch systeem langs boven gevuld worden. Hoewel wachtrijen hierbij nog steeds niet helemaal uitgesloten zijn is het inderdaad aannemelijk dat het laden en lossen hierdoor een vlotter verloop zal kennen dan voorheen. Daarnaast dient gesteld dat de omliggende wegenis voldoende draagkracht heeft om deze bijkomende vervoersbewegingen op te vangen. De plaats is goed ontsloten en er wordt niet door het aanpalende gehucht gereden (integendeel wordt door de bewoners aan het bedrijf voorbij gereden).

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake aspecten van het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat onvoldoende werd ingegaan op de hinderaspecten (met uitzondering van het mobiliteitsaspect). Aanvullend hierop wordt gewezen op het art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin bepaald is dat bij de gelijktijdige afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten rekening moet worden gehouden met onder meer de gevolgen voor het leefmilieu.

In voorliggend geval betreft de aanvraag een milieuvergunningsplichtige uitbating en beschikt het bedrijf ook over de nodige milieuvergunning. In artikel 4.5.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de verhouding tussen beide vergunningen vastgelegd, waarbij de schorsing of de onuitvoerbaarheid van de ene vergunning volgt op de weigering van de andere vergunning. Deze werkwijze heeft grondslag in het feit dat binnen het onderzoek inzake de milieuvergunningsaanvraag het stedenbouwkundige advies louter het karakter van een niet-bindend advies heeft en hieromtrent geen diepgaand onderzoek gebeurt, en andersom: dat binnen de stedenbouwkundige vergunningprocedure het milieukundige aspect gangbaar evenmin in zijn volledigheid wordt onderzocht, behalve voor die zaken die niet binnen de Vlaamse rubrieken vallen (zoals het mobiliteitsaspect, of andere niet-ingedeelde werken waarvan toch hinder verwacht wordt). Indien dit wel zo zou zijn, zou de ene vergunning de andere overbodig maken en berust het integratiespoor voor beide vergunningen overigens op een misvatting.

Gezien niettemin een meer omstandige motivering en weerlegging van het bezwaar in deze materie opgelegd wordt kunnen de volgende elementen aangehaald worden:

- het betreft een bestaand bedrijf, waardoor de verbods- en afstandsregels niet van toepassing zijn. De afstand tegenover de omwonenden is voldoende groot, met de meest nabije zonevreemde woningen op ca. 100m en 3.7km tot de meest nabije woonzone;*
- de exploitatie situeert zich niet in een gebied met enige natuurwaarde waarvoor speciale beschermingsregels gelden of binnen een grondwaterbeschermingsgebied, er moet evenmin een bijkomende passende beoordeling gemaakt worden;*
- de mestzak op het terrein (buiten de aanvraag) is nog op 24 maart 2010 gekeurd en is veilig geplaatst;*
- het hemelwater wordt herbruikt voor reinigingswerken bij het vullen van de mestzak en vloeit op deze wijze mee in de mestzak, die later bij het uitrijden verspreid wordt;*
- alle afvalstoffen worden correct opgeslagen, afgevoerd of verwijderd, waarvan de nodige bewijsstukken worden voorgelegd;*
- de betrokken activiteit is zone-eigen in het landbouwgebied, waardoor piekbelasting inzake geurhinder behoort tot de normaal te dragen hinder voor de omgeving. Alle maatregelen om de hinder tot een minimum te beperken zijn genomen en vastgelegd binnen de milieuvergunning;*
- er is geen uitbreiding van de verharde oppervlakte en er is slechts één voertuig in het bezit van het bedrijf (tractor), zodat hieruit geen overmatige last voortvloeit;*
- stofhinder wordt vermeden door het laden en lossen in een overdekte ruimte;*
- de huidige uitbreiding wijzigt niets aan de aard en de beperkte omvang van de emissies;*
- de geluidshinder ter hoogte van de meest nabije woningen is beperkt tot een aanvaardbaar minimum volgens de richtwaarden, en zal door de aanvraag ook niet wijzigen;*
- de transformator werd veilig geplaatst;*
- de risicotoestand voor brand wijzigt niet.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied;*
- de nieuwe uitbreiding integreert zich bij de bestaande bebouwing;*
- de omliggende wegenis heeft voldoende draagkracht om een beperkte schaalvergroting van de bedrijvigheid op te vangen;*

- voor de bedrijvigheid werd een milieuvergunning verleend en de gevolgen voor het leefmilieu vallen binnen het aanvaardbare voor het agrarisch gebied;
- de terreininrichting gebeurt met respect voor de goede plaatselijke ordening en de terreinbezetting is niet overdreven. Er rest voldoende ruimte voor een degelijke groenaankleding, die al werd aangeplant.

De aanvraag kan worden verleend met volgende voorwaarden:

- aan het dossier wordt een correct plan toegevoegd inzake de bestaande vergunde en niet-vergunde verharding;
- de niet vergunde verharde oppervlakte van 61m² wordt terug verwijderd, zoals weergegeven op een aangepast inrichtingsplan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.7.23, § 1 en 4.7.15, § 1 VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

DOORDAT verwerende partij bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een opmetingsplan betreft dat na de hoorzitting dd. 29 april 2014 aan het administratief dossier werd toegevoegd;

EN DOORDAT over dit nieuw bijgebracht opmetingsplan geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd;

TERWIJL aan de hoorplicht slechts is voldaan indien degene die verzoekt om te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zullen worden betrokken en hij aan de vergunningverlenende overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten;

Verzoekende partij op het ogenblik dat zij werd gehoord, geen kennis had van het bestaan van dit opmetingsplan; verwerende partij dit opmetingsplan nochtans bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrokken; verwerende partij aldus

artikel 4.7.23, § 1 van de VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur schendt;

EN TERWIJL een nieuw bijgebracht plan steeds tot nieuwe bezwaren en opmerkingen kan leiden;

De vergunningverlenende overheid echter geen nieuw openbaar onderzoek heeft georganiseerd en derhalve het dubbel doel van het openbaar onderzoek miskent; het minstens van onzorgvuldigheid in hoofde van verwerende partij getuigt om dit niet te doen;

ZODAT de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen en beginselen in de aangegeven mate schendt.

4.2 Toelichting

(a) Algemeen

36. Artikel 4.7.23, § 1 van de VCRO luidt als volgt:

"De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen" (eigen onderlijning).

Indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven, maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, moet het optreden van de vergunningverlenende overheid op dat vlak worden getoetst aan de verplichtingen zij heeft op grond van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur."

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat aan de hoorplicht slechts is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zullen worden betrokken en hij aan de vergunningverlenende overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten."

De hoorplicht vormt een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure. Het horen van de beroeper die daarom verzoekt, is derhalve een substantiële vormvereiste."

37. Artikel 4.7.15, § 1 van de VCRO bepaalt dat:

(...)

Overeenkomstig artikel 3, § 3, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging is een openbaar onderzoek verplicht voor "het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meter".

Ten slotte is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat het openbaar onderzoek een dubbel doel heeft, nl.:

(...)

38. Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de vergunningverlenende overheid onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

(b) Toepassing in casu

39. Verzoekende partij heeft naar aanleiding van de hoorzitting dd. 29 april 2014, in het kader van de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur, een kopie van het opmetingsplan opgevraagd (zie **stuk 14**). Zij had immers vernomen dat er destijds een opmeting zou hebben plaatsgevonden dan wel dat er een opmeting zou gaan plaatsvinden. Dit schrijven van verzoekende partij bleef echter onbeantwoord.

Het is pas na kennisname van de inhoud van de bestreden beslissing dat verzoekende partij zekerheid heeft verkregen omtrent het effectieve bestaan van het opmetingsplan dd. 19 mei 2014. De bestreden beslissing stelt immers op pagina 6 dat er "werd overgegaan tot een opmeting door een beëdigd landmeter". Uit dit opmetingsplan zou volgens verwerende partij blijken dat er een verschil bestaat tussen de "vergunde" en de "uitgevoerde" toestand.

Bij schrijven dd. 20 oktober 2014 heeft verzoekende partij vervolgens een kopie van voormeld opmetingsplan opgevraagd bij verwerende partij (**stuk 15**). Dit plan (**stuk 29.b**) werd daags nadien door de verwerende partij overgemaakt (**stuk 29.a**).

Het opmetingsplan werd aldus ná de hoorzitting dd. 29 april 2014 toegevoegd aan het administratief dossier zonder dat verzoekende partij — in haar hoedanigheid van beroepsindiener — op de hoogte werd gebracht van het bestaan van dit plan. Nochtans zijn de bevindingen voortvloeiend uit dit opmetingsplan determinerend geweest bij een beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Uit de feitelijke voorgaanden blijkt immers dat de discussie omtrent de terreinverharding op het bouwperceel, een lange historie kent en reeds het voorwerp uitmaakte van een beroep tot nietigverklaring bij Uw Raad. In het arrest nr. A/2014/0053 van 21 januari 2014 oordeelde Uw Raad dat de verwerende partij niet op grond van een zorgvuldig onderzoek kon vaststellen dat de terreinverharding op het bouwperceel "ongeveer 50% bedraagt". Het initieel ingediende aanvraagdossier bevat immers geen correct plan met betrekking tot de terreinverharding op het bouwperceel. Het bewuste plan vormt aldus een essentieel onderdeel van de voorliggende aanvraag.

40. Zelfs indien Uw Raad zou oordelen dat de hoorplicht niet impliceert dat een verzoekende partij in kennis dient te worden gesteld van een alsnog toegevoegd opmetingsplan, houdt het recht om gehoord te worden wel in dat degene die verzoekt om te worden gehoord, op de hoogte wordt gesteld van de bevindingen van dergelijk plan indien deze bevindingen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag worden betrokken. Het recht om gehoord te worden, houdt immers in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de vergunningverlenende overheid zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen. Verzoekende partij had op het ogenblik dat zij werd gehoord, geen inzage in alle gegevens en stukken die door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de

stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werden betrokken. Door verzoekende partij vervolgens niet in te lichten omtrent het bestaan en de bevindingen van dit opmetingsplan, heeft verwerende partij zowel de op haar rustende hoorplicht als het hoorrecht van verzoekende partij geschonden.

De bestreden beslissing schendt derhalve artikel 4.7.23, § 1 VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

41. Bovendien werd naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft een openbaar onderzoek georganiseerd van 14 april 2009 tot en met 14 mei 2009.

Het openbaar onderzoek is enerzijds noodzakelijk om al wie bezwaren of opmerkingen heeft bij de aanvraag, de mogelijkheid te bieden deze bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid en anderzijds om de vergunningverlenende overheid alle nodige inlichtingen en gegevens te bezorgen opdat zij met kennis van zaken over de aanvraag zou kunnen beslissen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële vormvereiste.

Zowel uit de bestreden beslissing als uit het arrest nr. A/2014/0053 van 21 januari 2014 van Uw Raad blijkt dat de initieel ingediende aanvraag geen correct plan bevat met betrekking tot de terreinverharding op het bouwperceel. Het opmetingsplan dd. 19 mei 2014 waaruit de juiste terreinverharding van het bouwperceel zou moeten blijken, werd pas (i) na de hoorzitting dd. 29 april 2014 en (ii) na het openbaar onderzoek aan het dossier toegevoegd.

Een nieuw bijgebracht plan kan echter steeds tot nieuwe bezwaren en opmerkingen leiden. Dit geldt des te meer wanneer de bevindingen uit dit plan een prominente rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Door in casu geen nieuw openbaar onderzoek te organiseren omtrent dit nieuw bijgebracht opmetingsplan, miskent verwerende partij het dubbel doel van het openbaar onderzoek. Zij biedt immers niet de mogelijkheid aan al wie bezwaren of opmerkingen heeft omtrent dit bijgebrachte plan, deze bezwaren en opmerkingen te laten kennen.

Het voorgaande klemmt des te meer nu verwerende partij, ingevolge artikel 4.7.21, § 1 van de VCRO, de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Gelet op deze devolutieve werking van het administratief beroep dient een zorgvuldige overheid, indien zij vaststelt dat het openbaar onderzoek dat is gehouden ontoereikend is om de aanvraag in haar volledigheid te kunnen beoordelen, het dossier terug te zenden naar het college van burgemeester en schepenen voor de organisatie van een bijkomend openbaar onderzoek. Dit is in casu niet gebeurd.

42. Ten slotte oordeelde Uw Raad reeds dat het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden indien de bestreden beslissing "een vergunning aflevert op basis van plannen die niet het voorwerp zijn geweest van de effectief ingediende aanvraag en het daaromtrent georganiseerde openbaar onderzoek". In voormelde zaak was de vergunningverlenende overheid uitgegaan van plannen die niet het voorwerp uitmaakten effectief ingediende aanvraag en het daaromtrent georganiseerde openbaar onderzoek. Dit is ook te dezen het geval: het opmetingsplan maakt noch deel uit van het aanvraagdossier, noch werd het ter inzage gelegd tijdens een openbaar onderzoek.

De bestreden beslissing miskent dan ook de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek, minstens is er sprake van onzorgvuldigheid in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

43. **Besluit: het tweede middel is gegrond.**

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In dit tweede middel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat na de hoorzitting van 29 april 2014 een nieuw opmetingsplan werd toegevoegd aan het dossier zonder dat verzoeker in kennis is gesteld van de bevindingen van dat opmetingsplan. Doordat verzoeker op het ogenblik van de hoorzitting geen kennis had van de gegevens van het opmetingsplan en ook nadien niet in kennis werd gesteld van het bestaan en de bevindingen van het opmetingsplan, is verzoeker van oordeel dat het hoorrecht is geschonden.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Zoals blijkt uit de historiek van het dossier en zoals verzoeker ook zelf aangeeft in het verzoekschrift, blijft er onenigheid bestaan over de werkelijk verharde oppervlakte. Teneinde duidelijkheid te scheppen over het al dan niet overeenstemmen tussen de verharding op het aanvraagplan en de werkelijk gerealiseerde verharding, heeft verwerende partij de voorwaarde opgelegd om een correct opmetingsplan toe te voegen aan het aanvraagdossier. Uit het nieuw bijgevoegde plan, dat werd opgemaakt door een beëdigd landmeter, blijkt dat het verschil tussen de vergunde en de uitgevoerde toestand 61m² bedraagt.

Het opmetingsplan dient enkel tot vaststelling van de precieze oppervlakte van de gerealiseerde verhardingen. Het gaat m.a.w. om verduidelijkende informatie die niet voor interpretatie vatbaar is maar eenvoudig kan worden vastgesteld.

Verzoekende partij heeft bovendien kennis van de feiten van het dossier en heeft meer dan eens haar bezwaren op nuttige wijze kunnen uiteenzetten (...).

Het toevoegen van een aanvullend stuk op zich verplicht een vergunningverlenende overheid niet om een nieuwe hoorzitting te organiseren. (...)

De verzoekende partij blijft trouwens in gebreke aan te geven op welke wijze en in welke mate het aanvullend opmetingsplan en de vermeende schending van de hoorplicht haar in haar belangen schaden. (...). Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij, door het opleggen van beide voorwaarden tegemoetkomt aan het desbetreffende bezwaar van de verzoekende partij.

Het tweede middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang, minstens dient het als ongegrond te worden afgewezen.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

17. In het kader van het tweede middel beroept verzoeker zich op een beweerde schending van het openbaar onderzoek, omdat na de hoorzitting een bijkomend (opmetings)plan zou toegevoegd zijn aan het dossier. Verzoeker is van oordeel dat hij de gelegenheid had moeten krijgen om zijn opmerkingen en bezwaren aan te vullen na kennisname van het betreffende plan.

18. Vooreerst dient vastgesteld dat verzoeker geen enkel belang heeft bij zijn middel. In het middel wordt aangevoerd dat de toevoeging van een opmetingsplan door tussenkomende partij aanleiding had moeten geven tot een bijkomend openbaar onderzoek, maar verzoeker – die nochtans bevestigt in zijn verzoekschrift dat hij het betreffende plan inmiddels in zijn bezit heeft – slaagt er (uiteraard) niet in om ook meer één letter kritiek te geven met betrekking tot de inhoud van het plan.

Dit is in de praktijk natuurlijk niet mogelijk, om de eenvoudige reden dat de betreffende plannen geen wijziging van de aanvraag inhouden, maar slechts een verduidelijking van het deel van de bestaande verharding dat volgens de vergunde plannen weggeruimd dient te worden. Die plannen zijn opgemaakt op basis van metingen en zijn dus correct.

In dit concrete geval kan dan ook niet ingezien worden waarom het volledige aanvraagdossier terug in openbaar onderzoek gelegd hadden moeten worden.

Volgens een vaste rechtspraak, die thans bevestiging heeft gekregen in de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State, dient een verzoeker niet alleen bij het beroep, maar ook bij elk van de ingeroepen middelen een voldoende belang te kunnen laten gelden (RvS De Luyck, nr. 193.137 van 11 mei 2009).

Zo werd in een arrest van de Raad van State de vereiste van het belang bij het middel toegepast op een middel gesteund op de niet-naleving van de toegankelijkheidsvereisten bij de afgifte van een bouwvergunning. Uw Raad stelt vast:

(...)

Ook Uw Raad heeft er in verschillende arresten op gewezen dat een verzoeker niet enkel moet aantonen dat hij belang heeft bij zijn beroep, maar dat hij ook belang moet hebben bij de middelen die hij inroept. Een middel is maar ontvankelijk als de verzoeker door de miskennis van een bepaling nadeel heeft geleden (RvVb, 30 oktober 2012, nr. A/2012/0439).

Deze rechtspraak werd inmiddels gecodificeerd in het gewijzigde art. 14 §1 2e lid van de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State, dat bepaalt dat onregelmatigheden slechts aanleiding geven tot nietigverklaring, als ze een invloed konden uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing, de betrokkenen een waarborg hebben ontnomen of als gevolg hebben de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden (ingevoegd bij art. 2 3° van de Wet van 20 januari 2014 en van toepassing sedert 3 februari 2014).

In dit geval zou een nieuw openbaar onderzoek volkomen zinloos zijn. De aanvraag is immers niet gewijzigd. Er werd enkel, ingevolge een opmerking van verzoeker, vastgesteld dat er een vergissing in het plan bestaande toestand is geslopen (bovendien in verband met een bijkomstigheid, een verharding die verzoeker zelfs niet kan zien), en die door een rectificerend plan inmiddels werd rechtgezet. Verzoeker heeft dan ook geen enkel belang bij het tweede middel.

21. Bij de weerlegging van het eerste middel werd er reeds op gewezen dat verzoeker steeds vertrekt van de verkeerde feitelijke premisse dat de aanvraag van tussenkomende partij zogezegd inhoudelijk gewijzigd zou zijn. Dit is niet het geval. Het door verwerende partij gevraagde plan is slechts een verduidelijking met betrekking tot het deel van de bestaande verharding dat volgens de plannen van het (oorspronkelijk) aanvraagdossier dient verwijderd te worden. De plannen van de aanvraag blijven dus identiek. Zuivere verduidelijkingen van een aanvraag, zeker wanneer zij plaatsvonden op vraag van de vergunningverlenende overheid, noodzaken uiteraard niet tot een nieuw openbaar onderzoek of het inwinnen van nieuwe adviezen. Dit is ook vaste rechtspraak van de Raad van State, bv. inzake milieuvergunningen waar regelmatig technische aspecten van aanvraagdossiers dienen verduidelijkt te worden. Het is in dat geval perfect toelaatbaar dat de aanvrager bijkomende gegevens bezorgt aan de vergunningverlenende overheid, zelfs indien het gaat om gegevens die vervolgens zullen gebruikt worden ter beantwoording van de bezwaren uit het openbaar onderzoek (...).

22. De kritiek van verzoeker kan verder evenmin gevolgd worden aangezien de VCRO principeel toelaat dat (al dan niet in de vorm van vergunningsvoorwaarden) wijzigingen worden aangebracht aan aanvragen voor zover noodzakelijk om het aangevraagde verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Enkel wordt als vereiste gesteld dat het dient te gaan om een “beperkte aanpassing”, met betrekking tot “kennelijk bijkomstige zaken” (art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO).

De rechtsleer wijst er terecht op dat de VCRO een versoepeling inhoudt ten aanzien van de situatie onder het DRO, aangezien thans uitdrukkelijk aanvaard wordt dat wijzigingen worden aangebracht aan een vergunningsaanvraag om deze in overeenstemming te brengen met de goede RO (P.J. DEFOORT en L. DU GARDEIN, “Wanneer vormt een voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning een essentiële wijziging van de aanvraag?”, TROS 2012, 63).

23. Wat een “beperkte” aanpassing is, en welke zaken beschouwd kunnen worden als “kennelijk bijkomstig” dient steeds feitelijk beoordeeld te worden. In de rechtsleer en de rechtspraak wordt daarover wisselend standpunt ingenomen, rekening houdend met een aantal factoren zoals bv. de verhouding van de aanpassingen tot de totaliteit van de aanvraag, de vraag of omtrent deze punten bezwaren werden geformuleerd in het kader van een beroep of een advies, ...

Verder kan verwezen worden naar de volgende wijzigingen die in de rechtspraak als bijkomstig / niet-essentieel werden beschouwd (referenties bij P.J. DEFOORT en L. DU GARDEIN, l.c., 66):

- een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt (RvS Commune de Mont-Saint-Guibert, nr. 84.389, 23 december 1999)
- de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren (RvS Van den Borre, nr. 89.185, 31 juli 2000)
- de aanpassing van de indeling van een aantal parkeerplaatsen (RvS Groupe d'action pour une meilleure accessibilité aux handicapés, nr. 131.651, 24 mei 2004)
- de verplaatsing van een GSM-mast met enkele meters (RvS Parteck, nr. 125.937 van 2 december 2003)

De rechtspraak blijkt in de praktijk dus enige (terechte) soepelheid aan de dag te leggen, dit om te vermijden dat de kleinste wijziging aan een groot project steeds zou noodzaken

tot het indienen van een nieuwe vergunningsaanvraag. Dit was ook uitdrukkelijk de bedoeling van de decreetgever.

24. Bovendien mocht op datum van de bestreden beslissing dus reeds rekening gehouden worden met artikel 4.3.1, §1, 2^e lid VCRO, zoals per 25 april 2014 gewijzigd bij Decreet van 4 april 2014. Volgens de desbetreffende bepaling zijn beperkte planaanpassingen mogelijk, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3. De wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

Bij de weerlegging van het eerste middel werd aangetoond dat aan deze voorwaarden voldaan is in casu. Die uiteenzetting wordt hier als hernomen beschouwd.

*25. Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...*

De tweede tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Weerlegging

De argumentatie van verzoekende partij overtuigt niet.

Voor de hoorzitting vond een opmeting plaats, dit louter ter detaillering van de reeds gekende en objectieve feiten, zijnde de vergunde toestand in 1972 (verharde toegangswegen 4m), de toestand zoals vergund door de vergunning van 1983 en de huidige toestand, waarbij de verhardingen bredere zijn dan vergund in 1983. Het opmetingsplan is enkel dienstig om correct in kaart te brengen welke breedte van verharding nu exact vergund is en welke oppervlakte precies moet worden verwijderd.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar alle gekende gegevens. Louter voor de detaillering van de te verwijderen oppervlakte wordt verwezen naar de gedane opmeting en wordt de overweging gemaakt dat dit opmetingsplan best bij het dossier wordt gevoegd, hetgeen werd gedaan door het opleggen van een voorwaarde.

Het opmetingsplan wijzigt niets aan "het aangevraagde".

De toevoeging van het opmetingsplan betreft enkel en alleen de detaillering van vooraf bestaande, vaststaande objectieve gegevens.

Verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang bij het opgeworpen middel Immers kan de toevoeging van een objectief plan dat niet eens betrekking heeft op het aangevraagde, zijnde de bouw van een loods, geen aanleiding hebben gegeven tot bijkomende bezwaren.

Verzoekende partij heeft in het gevoerde openbaar onderzoek en later op de diverse hoorzittingen telkens de kans gehad om haar standpunt uiteen te zetten.

Een opmeting van een bestaande toestand is geen element dat aanleiding kan geven tot bijkomende argumentatie, nu het louter een weergave van de werkelijkheid is. Deze werkelijkheid is aan verzoekende partij goed gekend. Het toevoegen in het dossier van een extra weergave van die aan verzoekende partij gekende werkelijkheid, miskent dan ook op geen enkele manier de rechten en belangen van verzoekende partij.

De door verzoekende partij aangehaalde rechtspraak is niet geheel vergelijkbaar. Zo betrof het aangehaalde arrest RvVb nr. A/2014/0313 van 29 april 2014 een zaak waarin na vernietiging de verzoekende partij niet opnieuw was gehoord.

In datzelfde arrest staat overigens te lezen:

"Het staat een partij uiteraard vrij aanvullende stukken" te verzamelen om haar standpunt hard te maken, doch dit gegeven op zich verplicht een vergunningverlenende overheid niet om een nieuwe hoorzitting te organiseren"

Arrest nr. A/2014/0223 van 25 maart 2014 betrof een dossier waarin het verslag van de PSA pas werd opgemaakt na de hoorzitting en dus op moment van de hoorzitting niet gekend was of kon zijn aan verzoeker, terwijl uit artikel 4.7.23, § 1 VCRO volgt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken. Ook dergelijke situatie is manifest verschillend met voorliggende situatie. Immers is decretaal opgelegd dat de Deputatie het verslag van de PSA in haar beoordeling moet betrekken, en heeft dat verslag betrekking op de totaliteit van de bouwaanvraag. Dit is niet vergelijkbaar met voorliggende situatie, waar het nadien gevoegde plan zoals hierboven reeds aangehaald, slechts een weergave is van de reeds gekende realiteit.

Verzoekende partij maakt op geen enkele manier aannemelijk dat het plan had kunnen leiden tot bijkomende opmerkingen die nog niet eerder aan bod waren gekomen. Meer nog, verzoekende partij ondergraaft zelfs zelf het aannemelijk karakter van dergelijke bewering, nu ook zijzelf geen enkel inhoudelijk bemerking formuleert aangaande het bijgevoegde opmetingsplan.

De aangehaalde rechtspraak (RvVb nr. A/2013/0301 van 1 juni 2013) is in casu niet relevant, nu in dat arrest werd geoordeeld dat het plan dat na het openbaar onderzoek werd bijgebracht een essentiële wijziging van de aanvraag betrof. Dergelijk geval is uiteraard niet vergelijkbaar met voorliggende zaak.

*Het tweede middel is onontvankelijk en ongegrond.
..."*

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

5.3 Wederantwoord van verzoekende partij

(a) Belang bij het middel

62. Vooreerst wenst verzoekende partij erop te wijzen dat zij wel degelijk belang heeft bij huidig middel. Een verzoekende partij heeft er immers belang bij om vastgesteld te zien dat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend met miskenning van de voorschriften

die door de wet zij ingesteld om het bezwaarrecht en de hoorplicht van derde-belanghebbenden te waarborgen."

63. *In casu heeft verwerende partij de hoorplicht geschonden door het nieuwe verslag van de PSA dd. 17 juli 2014 en de door eerste tussenkomende partij aan het dossier toegevoegde plannen niet vóór het nemen van haar beslissing aan verzoekende partij te bezorgen en verzoekende partij over deze nieuwe gegevens in het dossier niet te horen (zie infra). Verzoekende partij heeft aldus belang bij huidig middel, dat gebaseerd is op rechtsregels die beogen haar belangen te beschermen.*

64. Besluit: *verzoekende partij heeft wel degelijk belang heeft bij het tweede middel.*

(b) Schending van de hoorplicht

65. *In haar verzoekschrift wees verzoekende partij er reeds op dat pas ná de hoorzitting dd. 29 april 2014 een opmetingsplan werd toegevoegd aan het administratief dossier zonder dat verzoekende partij — in haar hoedanigheid van beroepsindiener — op de hoogte werd gebracht van het bestaan van dit plan. De stelling van tweede tussenkomende partij dat reeds "voor de hoorzitting (...) een opmeting [heeft plaatsgevonden]" is dan ook onjuist. De hoorzitting vond immers plaats om 29 april 2014, terwijl het opmetingsplan dateert van 19 mei 2014.*

De bevindingen voortvloeiend uit dit opmetingsplan zijn nochtans determinerend geweest bij een beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Uit de feitelijke voorgaanden blijkt immers dat de discussie omtrent de terreinverharding op het bouwperceel, een lange historiek kent en reeds het voorwerp uitmaakte van een beroep tot nietigverklaring bij Uw Raad. In het arrest nr. A/2014/0053 van 21 januari 2014 oordeelde Uw Raad dat de verwerende partij niet op grond van een zorgvuldig onderzoek kon vaststellen dat de terreinverharding op het bouwperceel "ongeveer 50% bedraagt". Het initieel ingediende aanvraagdossier bevat immers geen correct plan met betrekking tot de terreinverharding op het bouwperceel. Het bewuste plan vormt aldus een essentieel onderdeel van de voorliggende aanvraag.

Na inzage van het administratief dossier kwam verzoekende partij evenwel tot de vaststelling dat na de hoorzitting dd. 29 april 2014 eveneens nog twee andere inplantingsplannen zijn toegevoegd aan het dossier. Het betreft het inplantingsplan "conform vergunningen afgeleverd op 02/03/1973 en 25/02/1983" dd. 19 mei 2014 en het inplantingsplan "uitgevoerde toestand — te regulariseren toestand".

Ook deze plannen werden op geen enkel moment ter kennis gebracht aan verzoekende partij.

Enkel om deze redenen heeft verwerende partij reeds artikel 4.7.23, § 1 VCRO en de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden. Er is immers slechts aan de hoorplicht voldaan indien diegene die verzoek te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de vergunningverlenende overheid bij haar beoordeling zullen worden betrokken. Dit is te dezen niet het geval: verzoekende partij beschikte ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing niet over het opmetingsplan dd. 19 mei 2014, noch over de inplantingsplannen dd. 19 mei 2014.

66. *Er is echter meer. Na inzage van het administratief dossier nam verzoekende partij immers eveneens kennis van het (tweede) verslag van de PSA dd. 17 juli 2014. Ook dit verslag dateert van na de hoorzitting dd. 29 april 2014.*

Uw Raad oordeelde echter in een arrest van 24 februari 2015 hetgeen volgt:

(...)

*In casu ligt een gelijkaardige situatie voor: verwerende partij heeft een nieuw verslag van de PSA (nl. het (tweede) verslag van de PSA dd. 17 juli 2014; **stuk 36**) bij haar beoordeling betrokken —en zelfs integraal de door de PSA voorgestelde voorwaarden overgenomen — zonder verzoekende partij over dit verslag te horen. Verzoekende partij nam pas kennis van het bestaan van dit tweede verslag na inzage van het administratief dossier op Uw griffie.*

Door het nieuw verslag van de PSA dd. 17 juli 2014 niet vóór het nemen van haar beslissing aan verzoekende partij te bezorgen — en verzoekende partij over dit nieuw gegeven in het dossier niet te horen — heeft verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel evenals de hoorplicht uit artikel 4.7.23, § 1 van de VCRO geschonden.

Tweede tussenkomende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting (schriftelijke uiteenzetting van tweede tussenkomende partij, p. 8) overigens uitdrukkelijk naar rechtspraak van Uw Raad die stelt dat aan de hoorplicht niet is voldaan indien degene die verzoekt om gehoord te worden niet kan beschikken over het verslag van de PSA.

67. *Het voorgaande klemmt des te meer nu aan de hoorplicht uit artikel 4.7.23 van de VCRO, gelet op de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 van de VCRO, slechts is voldaan indien degene die verzoekt om te worden gehoord, over alle gegevens en stukken beschikt die verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij een beslissing neemt over het administratief beroep. De beroepsindiener moet aldus kennis kunnen nemen van het verslag van de PSA vooraleer de hoorzitting plaatsvindt.*

Het gegeven dat het gaat om een tweede verslag, doet aan het voorgaande geen afbreuk: verwerende partij heeft haar beslissing duidelijk gebaseerd op het tweede verslag van de PSA. Het tweede verslag van de PSA betreft aldus een belangrijk stuk van het administratief dossier. Zij heeft dit verslag evenwel niet, vóór het nemen van haar beslissing, overgemaakt aan verzoekende partij.

Het voorgaande klemmt des te meer nu in de bestreden beslissing niet wordt verwezen naar het (tweede) verslag van de PSA dd. 17 juli 2014, maar dit verslag wel integraal wordt overgenomen in de bestreden beslissing.

68. *Besluit: verwerende partij heeft artikel 4.7.23, § 1 van de VCRO evenals de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.*

(c) Gebrek aan het organiseren van een tweede openbaar onderzoek

69. *Naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, werd van 14 april 2009 tot en met 14 mei 2009 een openbaar onderzoek georganiseerd. Ook verzoekende partij heeft tijdens dit openbaar onderzoek een bezwaar ingediend.*

Het organiseren van een openbaar onderzoek is enerzijds noodzakelijk om al wie bezwaren of opmerkingen heeft bij de aanvraag, de mogelijkheid te bieden deze bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid en anderzijds om de vergunningverlenende overheid alle nodige inlichtingen en gegevens te bezorgen opdat zij met kennis van zaken over de aanvraag zou kunnen beslissen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële vormvereiste.

70. *In casu blijkt zowel uit de bestreden beslissing²⁴ als uit het arrest nr. A/2014/0053 van 21 januari 2014 van Uw Raad dat de initieel ingediende aanvraag geen correct plan bevat met betrekking tot de terreinverharding op het bouwperceel.*

Het opmetingsplan dd. 19 mei 2014 waaruit de juiste terreinverharding van het bouwperceel zou moeten blijken, werd pas (i) na de hoorzitting dd. 29 april 2014 en (ii) na het openbaar onderzoek aan het dossier toegevoegd. Hetzelfde geldt voor het inplantingsplan "conform vergunningen afgeleverd op 02/03/1973 en 25/02/1983" dd. 19 mei 2014 en het inplantingsplan "uitgevoerde toestand — te regulariseren toestand".

De bestreden beslissing legt overigens als voorwaarden op dat (i) "aan het dossier (...) een correct plan [wordt] toegevoegd inzake de bestaande vergunde en niet vergunde toestand" en (ii) "de niet vergunde verharde oppervlakte van 61 m² terug wordt verwijderd, zoals weergegeven op een aangepast inrichtingsplan";

71. *In het arrest nr. A/2013/0301 van 11 juni 2013 oordeelde Uw Raad hetgeen volgt: (...)*
In casu gaat het om een gelijkaardig geval: verwerende partij verleent immers uitdrukkelijk een stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde van de naleving van een aangepast inplantingsplan. Dit inplantingsplan maakt derhalve een essentieel onderdeel uit van de bestreden beslissing.

Door geen openbaar onderzoek te organiseren omtrent de nieuw bijgebrachte plannen, miskent verwerende partij het dubbel doel van het openbaar onderzoek. Zij biedt immers niet de mogelijkheid aan al wie bezwaren of opmerkingen heeft omtrent deze nieuwe bijgebrachte plannen,

deze bezwaren en opmerkingen te laten kennen. De bestreden beslissing miskent dan ook de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek.

72. *Ten slotte wenst verzoekende partij te benadrukken dat Uw Raad reeds heeft geoordeeld dat het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden indien de bestreden beslissing "een vergunning aflevert op basis van plannen die niet het voorwerp zijn geweest van de effectief ingediende aanvraag en het daaromtrent georganiseerde openbaar onderzoek". In voormelde zaak was de vergunningverlenende overheid uitgegaan van plannen die niet het voorwerp uitmaakten effectief ingediende aanvraag en het daaromtrent georganiseerde openbaar onderzoek. Dit is ook te dezen het geval: zowel het opmetingsplan dd. 19 mei 2014 als de inplantingsplannen dd. 19 mei 2014 maakten noch deel uit van het aanvraagdossier, noch werden zij ter inzage gelegd tijdens het openbaar onderzoek.*

Er is dan ook sprake van onzorgvuldigheid in hoofde van verwerende partij.

73. Besluit: de bestreden beslissing miskent de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek evenals het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

74. **Besluit: het tweede middel is ontvankelijk en gegrond.**

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat er na de hoorzitting van 29 april 2014, vermeld in de feiten uiteenzetting, een opmetingsplan werd toegevoegd aan het administratief dossier, waardoor niet is voldaan aan de hoorplicht en waardoor de regels van het openbaar onderzoek zijn geschonden.

2.

Uit het dossier blijken onder meer de hierna volgende gegevens.

Het inplantingsplan dat deel uitmaakt van de betrokken bouwaanvraag toont ter hoogte van de straatzijde, “bestaande betonverhardingen” aan de rechter- en linkerzijde. Aan de rechterzijde loopt een strook betonverharding met een breedte van 4 meter, parallel en op de afstand van 2 meter van de rechter perceelsgrens, om vervolgens om te buigen naar links in een strook van 6,65 meter. Aan de linkerzijde loopt een betonstrook met een breedte van 4 meter, parallel en op een afstand van 5 meter van de linkerperceelsgrens, die, ongeveer ter hoogte van het einde van de “bestaande mestzak” verbreedt.

Het “inplantingsplan conform vergunningen afgeleverd op 02/03/1973 en 25/02/1983”, gevoegd bij het bestreden besluit, toont aan de rechterzijde een gelijkaardige strook verharding, maar dan met een breedte van 10 meter en, na de linkse buiging, van 8 meter. Het plan vermeldt een verhardingsoppervlakte van 446 m². Aan de linkerzijde is er eveneens een gelijkaardige verharding, met dezelfde breedte van 4 meter, maar met een gewijzigde vormgeving. De verharding buigt op dit inplantingsplan om naar rechts en heeft daar een breedte van 8 meter. Het plan vermeldt hier een verhardingsoppervlakte van 258 m². Op dit plan wordt tevens “opp. Conform opmeting landmeter” vermeld, die bedragen respectievelijk 419 m² (rechts) en 242 m² (links), naast “opp. Conform bouwvergunning”, respectievelijk 446 m² en 258 m².

Het proces-verbaal van opmeting van 19 mei 2014 vermeldt de breedte van de betonstroken voor zover die parallel loopt met de perceelgrenzen en vermeldt eveneens een oppervlakte verharding. Aan de rechterzijde bedraagt de breedte 9,74 meter met een verhardingsoppervlakte van 441 m² en aan de linkerzijde bedraagt de breedte 5,15 meter met een verhardingsoppervlakte van 281 m².

In de bestreden beslissing is dan sprake van “verharde oppervlakte (toegangen) van ca. 420 m² opgetekend op plan (ca. 230 m² voor de linkse toegang en ca. 190 m² voor de rechtse toegang)”, waarna besloten wordt tot een terreinbezetting van ongeveer 50 % volgens de “aanvraagplannen”.

Bij de beoordeling in de bestreden beslissing over de volgens de GECORO overdreven terreinbezetting is dan sprake van 58% terreinbezetting, inbegrepen de verhardingen “die vergund werden in 1983 maar niet op het plan werden opgetekend (6%)”.

3.

Uit het voorgaande blijkt dat het administratief dossier diverse, met niet steeds kleine verschillen, informatie bevat over de oppervlakte en ligging van de verhardingen. Tevens blijkt dat de terreinbezetting een knelpunt betreft voor de betrokken aanvraag, aangezien de GECORO over de reeds bestaande terreinbezetting en de mogelijkheid tot aanleg van een voldoende groenbuffer ongunstig oordeelde.

In acht genomen deze vaststellingen, kunnen de verwerende en tussenkomende partijen niet gevolgd worden dat het proces-verbaal van opmeting van 19 mei 2014, dat geacht wordt een weergave te zijn van de juiste bestaande toestand op het terrein, louter te beschouwen is als een verduidelijking van de aanvraag.

4.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij geen kennis heeft kunnen nemen van het proces-verbaal van opmeting vóór de hoorzitting. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij zich op “een opmeting door een beëdigd landmeter” heeft gesteund om tot de conclusie te komen dat er een verschil is tussen de vergunde en uitgevoerde toestand, die 61 m² zou bedragen. Om vervolgens vast te stellen dat de aanvrager bereid is tot verwijdering van het teveel aan verharding, maar dat het aangewezen is “dat in de aanvraag een correcte weergaven van de vergunde en uitgevoerde toestand voorkomt” en tenslotte de aangevraagde vergunning verleent onder de voorwaarden om 61 m² verharding te verwijderen en een correct plan toe te voegen aan het dossier.

Uit dit alles kan niet anders dan vastgesteld worden dat de verwerende partij zich op essentiële punten voor de beoordeling van de aanvraag heeft gebaseerd op het tijdens de beroepsprocedure bijgebracht opmetingsplan, doch daarover de beroeper niet heeft gehoord. Anders dan de verwerende en tussenkomende partijen voorhouden, heeft de verzoekende partij derhalve belang om het niet gehoord zijn als middel aan te voeren.

5.

Vooralsnog wordt niet ingegaan op de vraag of de gegevens die blijken uit het voormeld opmetingsplan, aanleiding zijn tot een nieuw openbaar onderzoek. Het komt in eerste instantie aan de verwerende partij toe, om, na het horen van de verzoekende partij over de nieuwe gegevens die blijken uit het opmetingsplan, te oordelen of de aanvraag zoals die destijds is ingediend kan leiden tot het verlenen van een vergunning, of er integendeel, hetzij noodzaak bestaat tot een nieuwe aanvraag, hetzij (enkel) tot een nieuw openbaar onderzoek.

6.

Het tweede middel is in de hierboven aangegeven mate gegrond, met name in de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de hoorplicht is geschonden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv AVEVE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOUTERSEM is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een opslagloods voor granen, vochtige maïs en kunstmeststoffen op een perceel gelegen te 3370 Boutersem, Verbindingsweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 61h.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ