

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0438 van 30 oktober 2012
in de zaak 2010/0318/A/2/0299

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristiaan CALUWAERTS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 22 oktober 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het renoveren van een bedrijfsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 oktober 2010.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Fammeke HORIONS die loco advocaat Kristiaan CALUWAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Op 25 augustus 2009 (datum van ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED], zaakvoerder van de verzoekende partij, een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“renoveren van een bedrijfsgebouw op een terrein”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

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

Het perceel is bebouwd met een bedrijfsgebouw met 1 bouwlaag en bestaande uit 6 hallen (A t.e.m. F). Voor het bedrijfsgebouw staat een villa.

Die villa werd gebouwd op grond van een machtigingsbesluit van 9 januari 1948, waaruit blijkt dat ze toen verbonden was aan een bestaand bedrijfsgebouw van een hovenier. Op 12 mei 1955 is een machtiging gegeven voor het ter plaatse bouwen van een pluimkwekerij en op 29 april 1961 is een vergunning verleend voor het bouwen van een zetelfabriek.

Uit het bijgevoegde plan blijkt de zetelfabriek te bestaan uit de huidige hallen A (deels), C, E en F. Zij zijn vervolgens stelselmatig met vergunning uitgebreid, en dit voornamelijk op 23 juni 1965 (hallen B en D) en 21 februari 1967 (deel van A). Ook later zijn nog vergunningen toegekend, maar deze zijn niet relevant omdat ze betrekking hebben op constructies die er niet meer zijn. Telkens stonden de vergunningen in het teken van één enkel bedrijf. Hetzelfde geldt voor de milieuvergunningen.

De verzoekende partij verklaart zelf in haar verzoekschrift dat zij het perceel kocht in 1991, waarna zij het in delen verhuurt aan een aantal bedrijven. Zij stelt dat het gebouw toen reeds in 6 ruimtes was verdeeld en verder opgesplitst in 15 units.

De aanvraag betreft een renovatie van het bedrijfsgebouw, met dien verstande dat de hallen B, C, D en E ongewijzigd blijven. Hal F krijgt aan de buitenkant een nieuwe gevelbekleding, ramen in dubbel glas en 2 nieuwe poorten; binnenin wijzigt haar indeling. Hal A krijgt nieuwe gevelbekleding en 2 nieuwe deuren, waarvan er 1 ter vervanging is van een poort, in functie van de inpandige hoogspanningscabine die van plaats verandert. Volgens de aanvrager zullen in deze voor het publiek toegankelijke inrichting niet meer dan 10 personen toegelaten worden. Vooraan wordt ook een miniwaterzuiveringsstation voorzien.

Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid is gunstig, mits – na voltooiing van de werken – de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit behouden blijft. Het advies is verzonden op 2 oktober 2009, na ontvangst van de adviesvraag op 2 september 2009, zodat de datum 31 augustus 2009, waarvan sprake in het bestreden besluit, niet met de realiteit kan overeenstemmen. Er is ook slechts één advies uitgebracht.

De brandweer brengt op 15 september 2009 een ongunstig advies uit omdat aan diverse brandtechnische vereisten niet voldaan is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 september 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

...

De aanvraag heeft betrekking op het renoveren van een bedrijfsgebouw, bestaande uit 6 hallen (A t.e.m. F). Vóór dat complex, aan de zijde van de [REDACTED], is er een woonhuis gelegen op hetzelfde perceel. De vloeroppervlakte van het complex bedraagt ongeveer 6147m² en blijft ook na renovatie behouden.

De aanvraag beoogt enerzijds een gevelwijziging. Meer specifiek worden de bestaande gevels geïsoleerd en bekleed met groengrijze profielplaten. Daarnaast wordt ook de inpandige hoogspanningscabine vernieuwd en wordt een minizuiveringsinstallatie geplaatst voor 14 wc's.

Anderzijds worden de bestaande hallen opgedeeld in een 18-tal units met een oppervlakte die varieert tussen de 100 en 1200m².

Het bestaande volume van het complex blijft behouden. Na renovatie hebben de verscheidene hallen een gelijkaardig uitzicht door het nieuwe materiaalgebruik. De voorziene wegenis op het terrein blijft privé.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betrokken gebouwencomplex bevindt zich op een kleine geïsoleerde KMO-zone, waarbij deze gewestplanbestemming zelfs beperkt is tot de site van dit gebouwencomplex zelf. De aanpalende gewestplanbestemmingen zijn respectievelijk agrarisch gebied en parkgebied. Deze KMO-zone is perifeer gelegen en moeilijk bereikbaar tussen 2 dorpskernen en middenin de vallei van Groot Schijn.

Het lijkt geen twijfel dat bij de opmaak van het gewestplan, dergelijke inkleuring eerder geschiedde met het oog op het geven van de nodige rechtszekerheid aan een bestaand historisch gegroeid bedrijf, dan wel uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening of duurzaam ruimtegebruik.

Deze visie werd reeds geactualiseerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 03/05/2007. Zowel in het richtinggevende als in het bindende gedeelte werd de betrokken KMO-zone aan de [REDACTED] geselecteerd als

lokaal bedrijventerrein met uitdovend karakter. Met betrekking tot deze visie werd heden evenwel nog geen planologisch initiatief genomen door de gemeente Wommelgem.

De geplande renovatie brengt naast een gevelwijziging en vernieuwing van een HS-cabine, eveneens planmatig een opsplitsing in verschillende units (met kleine tot zeer kleine oppervlakten) met zich mee, waardoor het aantal verkeersbewegingen significant zal stijgen, de groene ruimte op het perceel zal doen verdwijnen en de bezettingsgraad van het perceel aanzienlijk zal verhogen. De ruimtelijke draagkracht van deze KMO-zone wordt bijgevolg overschreden. Door zijn specifieke ligging in één van de schaarse open ruimten in de gemeente Wommelgem, is het allerm minst aangewezen om door de voorgestelde renovatie de KMO-bestemming alsnog te bestendigen voor langere termijn en om zelfs door de geplande opdeling in units deze zone aanzienlijk intensiever te gaan gebruiken. Daarnaast hebben enkele units zelfs een loutere kantoorfunctie.

Er ontbreekt op het plan ook elke vorm van groenvoorziening of groenscherm, waaruit blijkt dat aan de landschappelijke integratie van deze zone, gezien de omgeving van primordiaal belang is, weinig of nagenoeg geen aandacht werd geschonken.

Om bovenvermelde redenen brengt het gevraagde de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving
...

De waarnemend gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2009 om geen vergunning te verlenen, gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem weigert op 22 oktober 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, op grond van voormelde motieven uit het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 1 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het advies van 14 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen, ter gelegenheid van dit beroep, is ongunstig. Het handhaaft het eerder ingenomen standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning niet te verlenen. Hij wijst daarbij op het ongunstig advies van de brandweer, het uitdoofbeleid volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de aangrenzende bestemmingen en de vaststelling dat de interne opsplitsing van de hallen A t.e.m. E nooit vergund is geweest.

Met een aanvullend verslag, eveneens van onbekende datum, na bijkomend onderzoek na de hoorzitting van 26 januari 2010, handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies.

Na de hoorzittingen van 26 januari 2010 (waarop enkel de verzoekende partij aanwezig was) en van 2 februari 2010 (waarvoor enkel het gemeentebestuur uitgenodigd was) beslist de verwerende partij op 4 februari 2010 het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s.

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

2. De aanvraag betreft het renoveren van een bedrijfsgebouw. Op betreffend perceel bevinden zich 6 hallen (A t.e.m. F) en een woonhuis, gelegen voor de bedrijfshallen, aan de zijde van de [REDACTED].

1. Opdeling in verschillende units

In het beroepschrift meldt de aanvrager dat de hallen A t.e.m. E reeds opgesplitst zijn. Hiervoor zijn echter geen vergunningen bekend bij de gemeente.

De aanvraag betreft dus wel degelijk het opsplitsen van 1 bedrijf in 18 units. De aanvraag houdt dus ook het regulariseren van de reeds gedane opsplitsingen in.

2. Uitdovend karakter

De KMO-zone heeft een uitdovend karakter volgens het ruimtelijk structuurplan Wommelgem.

Artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex bepaalt volgende:

(...)

De gemeente Wommelgem heeft in haar GRS, zijnde een beleidsdocument, reeds aangegeven dat zij een uitdovend beleid wenst voor deze site. Rekening houdend met de geïsoleerde bestemming van de KMO-zone en met de aanpalende bestemmingen (bosgebied en agrarisch gebied) kan deze visie bijgetreden worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Door het opsplitsen van het historisch gegroeid bedrijf in 18 units, dient geoordeeld te worden dat het terrein intensiever gebruikt zal worden (toename verkeersbewegingen, verhoging van bezettingsgraad): Bovendien wordt er geen rekening gehouden met een groenscherm, hetgeen in casus erg belangrijk is gelet op de aanpalende bestemmingen bosgebied en agrarisch gebied.

Het bestaand bedrijf kan op deze plaats blijven, maar een opsplitsing in 18 units is niet wenselijk vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

3. Ongunstig brandweeraadvies

Het advies van de gemeentelijke brandweer d.d. 15 september 2009 is ongunstig.

De deputatie verdaagde het beroep in zitting van 28 januari met één week om de gemeente terug op te roepen voor de hoorzitting van 2 februari 2010.

Legaliteit

De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen als vergund beschouwd worden (zie historiek). Alle vergunningen werden echter steeds afgeleverd in het kader van één bedrijf.

Zoals reeds eerder vermeld zijn er geen vergunningen bekend voor het opsplitsen van het bedrijf, hoewel beroeper meldt enkel een splitsing voor hal F te vragen.

Rekening houdend met voormelde gegevens, dient de volledige opsplitsing van het gebouw in acht genomen te worden (deels regularisatie, deels nieuwe splitsing).

3. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming maar niet met de decretale en reglementaire bepalingen.

Het brandweeraadvies d.d. 15 september 2009 is ongunstig.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 22 februari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 17 maart 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het vereiste belang.

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van de hoorplicht en van de rechten van verdediging.

De verzoekende partij stelt dat zij werd gehoord op 26 januari 2010 terwijl de gemeente Wommelgem pas werd gehoord op 2 februari 2010 zodat zij geen repliek meer heeft kunnen formuleren op het standpunt van de gemeente. Zij stelt dat zij op die wijze op de hoorzitting van 26 januari 2010 niet op nuttige wijze haar argumenten heeft kunnen naar voor brengen omdat zij nog niet in kennis was van alle elementen van het dossier.

Zij wijst er ook op dat zij niet werd uitgenodigd voor de hoorzitting van 2 februari 2010.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij in haar middel de schending inroept van de rechten van verdediging, faalt dit middel naar recht.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij immers op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. De verplichting voor het bestuur om het recht van verdediging na te leven geldt enkel in tuchtzaken, wat hier niet het geval is. Het inroepen van het recht op verdediging geldt dus niet tijdens de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

2.

De hoorplicht door de verwerende partij na te leven, heeft evenwel een ruimer toepassingsgebied en wordt ook als volgt uitdrukkelijk voorgeschreven door artikel 4.7.23 VCRO:

“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.”

In de VCRO is het hoorrecht voor de beroepindiener uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure. Tot zolang voor dit hoorrecht nog geen inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij bepaald zijn, moet het optreden van de overheid getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht. Het verhoor van de aanvrager die daarom heeft verzocht, is dan ook een substantiële vormvereiste.

3.

Aan voormelde hoorplicht is, gelet op de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, slechts voldaan indien diegene die verzoekt te worden gehoord, over alle gegevens en stukken beschikt die de verwerende partij heeft op het moment dat zij uitspraak doet over het beroep. Dit

betekent dat de beroepsindiener kennis moet kunnen nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de argumenten die door alle betrokken, in casu dus ook de gemeente Wommelgem, zijn ontwikkeld.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is immers dat de beroepsindiener de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt en op die wijze een voor hem ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens. Dit houdt ook in dat het bestuur de rechtszoekende de mogelijkheid moet bieden zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven of standpunten die in ongunstige zin worden ingenomen.

4.

Uit het administratief dossier kan niet afgeleid worden of het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de beroepsindiener ter kennis werd gebracht vóór de hoorzitting. Het verslag zelf bevat trouwens ook geen datum.

Uit de gegevens van het dossier blijkt wel dat de raadsman van de verzoekende partij, beroepsindiener in de administratieve procedure, gevraagd heeft om gehoord te worden en dat deze ook werd opgeroepen voor de hoorzitting.

De bestreden beslissing vermeldt dat een eerste hoorzitting heeft plaatsgevonden op 26 januari 2010.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter ook dat er een aparte hoorzitting heeft plaatsgevonden met de gemeente Wommelgem op latere datum, met name op 2 februari 2010.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat het gemeentebestuur wél werd opgeroepen voor de hoorzitting van 26 januari 2010 maar dat de beroepsindiener niet meer werd opgeroepen voor de hoorzitting van 2 februari 2010.

In het administratief dossier zijn ook de processen-verbaal van beide hoorzittingen aanwezig.

Uit het verslag van de hoorzitting van 26 januari 2010 blijkt dat enkel de verzoekende partij aanwezig was. Met betrekking tot de vergunningstoestand van het gebouw stelt zij dat er enkel units bijkomen in hal F en dat er geenszins sprake kan zijn van een verkeersgenererend effect.

Op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voorzien van een datumstempel '28.01.2010 – opgenomen in de notulen van de zitting van de deputatie –' werd met de hand genoteerd *'verdaagd voor één week. De gemeente wordt terug opgeroepen voor de hoorzitting'*.

Uit het verslag van de hoorzitting van 2 februari 2010 blijkt dat enkel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanwezig was én dat er gesproken is geweest over de vergunningen in functie van slechts één bedrijf, zodat de interne opsplitsing van de hallen nooit vergund is geweest. Het is niet duidelijk wanneer en op welke wijze het gemeentebestuur uitgenodigd is geweest voor deze zitting, maar alleszins staat in het bijhorend aanvullend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar expliciet vermeld dat de gemeente opnieuw werd uitgenodigd voor deze zitting. Van dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt echter geen melding gemaakt in de bestreden beslissing. In het administratief dossier zit wel een kopie van een uitnodiging aan het gemeentebestuur voor een hoorzitting van 9 februari 2010. De datum kan een materiële vergissing zijn, maar inhoudelijk heeft deze brief zeker betrekking op hetzelfde administratief beroep. Een gelijkaardige uitnodiging werd niet gericht aan de beroepsindiener.

Gelet op deze concrete omstandigheden blijkt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze betrokken is geweest bij de hoorzitting van 2 februari 2010.

5.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Dit alles betekent echter niet dat de hoorplicht tot een loutere vormvereiste mag verengd worden.

Het recht om gehoord te worden betekent niet dat de verwerende partij verplicht wordt om elk argument punt na punt te beantwoorden.

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

De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist dan dat uit de genomen beslissing minstens blijkt dat de argumenten van de verzoekende partij mee in de beoordeling werden opgenomen.

6.

Uit het verslag van de eerste hoorzitting blijkt dat de zitting werd verdaagd naar een latere datum zodat kon worden nagegaan of de bestaande situatie legaal tot stand is gekomen.

In het beroepschrift aan de verwerende partij stelt de verzoekende partij reeds dat de opdeling in units voor de hallen A, B, C, D en E reeds bestond en de opdeling slechts wordt gevraagd voor hal F. Hierdoor wordt het aantal units slechts vermeerderd van 15 naar 18 units. Uit het verslag van de hoorzitting van 26 januari 2010 blijkt dat de verzoekende partij nogmaals bevestigt dat er enkel units bijkomen in hal F.

Na de hoorzitting van 2 februari 2010, waarop enkel de gemeente Wommelgem was uitgenodigd, blijkt dat de verwerende partij de argumentatie van de gemeente overneemt zonder in te gaan op de stelling van de verzoekende partij. De gemeente Wommelgem is van mening dat er slechts sprake is van één bedrijf en de reeds bestaande units niet vergund zijn. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij deze zienswijze. In de bestreden beslissing staat omtrent de opdeling in units het volgende te lezen:

“ ...

1. Opdeling in verschillende units

In het beroepschrift meldt de aanvrager dat de hallen A t.e.m. E reeds opgesplitst zijn. Hiervoor zijn echter geen vergunningen bekend bij de gemeente.

De aanvraag betreft dus wel degelijk het opsplitsen van 1 bedrijf in 18 units. de aanvraag houdt dus ook het regulariseren van de reeds gedane opsplitsingen in.

...”

7.

Dat de verzoekende partij gehoord werd op 26 januari 2010, wordt niet betwist. Uit bovenstaande zinsnede en het eraan gegeven gevolg blijkt dat de zogenaamde opdeling van één bedrijf in 18 units het determinerend element was om tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning over te gaan.

Deze motieven zijn echter tijdens de hoorzitting van 2 februari 2010 besproken geweest, in afwezigheid van de verzoekende partij. Tevens maken deze motieven deel uit van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terwijl dit verslag blijkbaar niet kenbaar is gemaakt aan de verzoekende partij. Bijgevolg is de verzoekende partij niet nuttig voor haar belangen kunnen opkomen.

De Raad stelt dan ook vast dat op de tweede hoorzitting een aantal nieuwe elementen en/of standpunten aan bod zijn gekomen waarover de verzoekende partij geen standpunt heeft kunnen innemen.

Het hoorrecht van de verzoekende partij is dan ook geschonden.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze momenteel niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het renoveren van een bedrijfsgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG , toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS