

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0061 van 29 september 2015
in de zaak 1314/0278/A/4/0246

In zake: mevrouw **Kathleen VAN HOEGAAERDEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan STIJNS
kantoor houdende te 3001 Leuven, Philipssite 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

de bvba **MEANDER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 27 juni 2013 ontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren/verbouwen van een woning met frituur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3040 Huldenberg, Elzasstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 801m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An VAN UYTVEN die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Evi MEES die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba MEANDER verzoekt met een aangetekende brief van 10 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 15 november 2012 aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning met frituur, met onder meer de volgende voorwaarden:

“ ...

- *het grondplan wordt aangepast zoals weergegeven in rood op het plan van het gelijkvloers (plan 1/4). De achterstaanplaats/bergruimte/opslagruimte wordt niet gesloopt en zijdelings uitgebreid, maar verbouwd. In geval van sloop van deze achterbouw dient een maximale bouwdiepte van 15m tov de voorgevel gehanteerd te worden.*

- het plan van de verdieping wordt aangepast m.b.t. de aanleg van het dakterras, zoals weergegeven in rood op plan. Het overige deel van het plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar terras.
...

Op 15 februari 2013 wordt een proces-verbaal van bouw misdrijf opgesteld voor het niet-naleven van de stedenbouwkundige vergunning van 15 november 2012, met volgende vaststellingen:

“De achterbouw, afgezien van de achterste dwarsmuur en het achterste bijgebouw, werd gesloopt. Volgens de vergunde verbouwingsaanvraag bedraagt de, uitzonderlijke, totale bouwdiepte langs de linker perceelsgrens, gemeten vanaf de voorgevel, 22,75 meter. Hierbij wordt dezelfde bouwdiepte behouden als in de oorspronkelijke toestand. Het besluit van burgemeester en schepenen in de zitting van 15 november 2012 bepaalt dat de achterstaanplaats/bergruimte/opslagruimte niet gesloopt en zijdelings uitgebreid wordt, maar verbouwd. In geval van sloop van deze achterbouw wordt de maximale toegelaten bouwdiepte herleidt tot 15 meter. De werken zijn nog niet voltooid.”

2.

Op 12 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een nieuwe aanvraag in. De aanvraag is identiek aan de eerdere aanvraag waarover het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg heeft beslist op 15 november 2012.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2013 tot en met 23 mei 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 27 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2013 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

d) De aanvraag werd vergund, verwijzend naar de centrumondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt. De bouwdiepte van 22.75m is inderdaad groter dan wat gangbaar binnen de woongebieden is toegestaan, en ook meer dan het dubbele van wat op het links aanpalende bebouwde perceel voorkomt, waar het hoofdgebouw ontdaan werd van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10m bedraagt, wat ook nog deels verder doorgezet is op het volgende aanpalende perceel, en ook de historische diepte van de hoofdwoning op het eigen perceel is. Inzake de functie is het inderdaad zo dat deze gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking. De draagkracht van de omgeving is voldoende voor deze functie. Ongeacht deze vaststellingen dient evenwel steeds de afwikkeling op het eigen terrein ook in overweging genomen te worden en heeft het terrein een eigen draagkracht die niet mag overschreden worden.

De aanvraag betreft een smal en ietwat dieper perceel van ruim 8 are dat slechts voor bebouwing in half open orde in aanmerking komt en momenteel dan ook met een woning in half open orde op de linkse perceelsgrens is bebouwd. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een recent verbouwde woning die dan weer aansluit op de woning daar links van. Dat maakt dat er een wachtgevel op de perceelsgrens bestaat die voorlopig onafgewerkt is gebleven. In dergelijke omstandigheden wordt er steeds over gewaakt dat de afmetingen van de wachtgevels binnen de perken blijven, zodat deze op het aanpalende perceel kunnen afgewerkt worden met de invulling van een normaal bouwprogramma.

In deze bestond er al een bijzondere situatie op het perceel, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28.27m had doen ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13.74m. Deze situatie was historisch gegroeid maar beantwoordde niet langer aan de vandaag gangbare opvattingen van een goede ruimtelijke ordening. Er is een streven naar een evenwicht tussen percelen, waarbij door het aanhouden van ongeveer gelijkvormige achterbouwlijnen vermeden wordt dat een ernstige impact op de bezonning, lichtinval, privacy of leefkwaliteit ontstaat op aanpalende percelen ten gevolge van afwijkend grote bouwdieptes. In deze wijst de Raad voor Vergunningenbetwistingen er herhaaldelijk op dat dient uitgegaan te worden van de bestaande toestand en niet van een hypothetische toekomstige ontwikkeling. In het voorliggend geval wordt gegrensd aan een woning met bouwdiepte van 10m die pas recent werd verbouwd. Dit is de bestaande feitelijke toestand waarmee rekening moet gehouden worden, zodat zich hier zelfs zeer kleine bouwdieptes opdringen. Het gebouw dringt hier door in de tuinstrook bij de aanpalende woningen, waarbij de schaal en de bestemming van het gebouw niet overeenstemmen met wat in tuinstroken kan verwacht worden. Visueel-vormelijk is een groot gebouw temidden van de tuinstroken niet aanvaardbaar en belemmert het een vrij doorzicht.

Hier staat tegenover dat kernfuncties ruimtebehoevend zijn en veelal niet kunnen ingepast worden binnen het bouwprofiel van een gewone eengezinswoning, en dat er om reden van de wenselijkheid van dergelijke functies binnen de kern een afweging dient te gebeuren tussen het belang dat samengaat met het aantrekken van deze functies en anderzijds het belang van de aanpalende buur. Dit kan motiveren dat eventueel iets dieper wordt gebouwd.

Hier valt de aanvrager terug op een eerdere vergunning voor het verbouwen volgens een nagenoeg identiek plan. Daarbij werd echter de gemene muur bewaard, zodat er geen openbaar onderzoek diende te gebeuren en de buur niet eerder betrokken werd. Met de optie van 'verbouwing' was er enkel een afname vast te stellen van de bouwdiepte tegenover wat bestaand en vergund geacht op het terrein aanwezig was. Slechts het achterste bouwvolume was onvergund en werd voorgesteld om af te breken.

In deze dient duidelijk gesteld te worden dat er een essentieel onderscheid is tussen verbouwen en herbouwen. Voor bestaande gebouwen die onoordeelkundig ingeplant zijn worden gangbaar enkel beperkte werken toegestaan, zijnde verbouwingen. In principe worden er geen werken toegestaan die er toe leiden dat de bestaande ongelukkige situatie voor lange termijn bestendig wordt. Door de belangrijkste dragende buitenmuren te bewaren, zijnde de linkse gemene muur en de achtergevel, werd het grootste gedeelte van de draagconstructie gerecupereerd en behield de aanvraag het karakter van een verbouwing. Het is duidelijk dat dit principe door de aanvrager gekend was.

Het feit dat het een bestaand gebouw betrof was dus een essentieel gegeven bij de eerdere vergunning tot verbouwen, Op dat ogenblik wordt de redenering gehanteerd dat de bestaande ongepaste ordening een historische situatie is die decennialang gekend is, en waarvoor er in de omgeving doorheen de jaren een bepaald draagvlak is ontstaan. In dergelijke situaties wordt een afweging gemaakt tussen de omvang van de gevraagde werken en de implicaties voor de uitoefening van de eigendomsrechten wanneer deze ernstig beperkt worden, en geldt een proportionaliteitsbeginsel. Afbraak kan pas geëist worden wanneer deze als voorwaarde aan een vergunning 'redelijk en in verhouding' tot de werken staat. (art.4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Gangbaar geaccepteerd dat binnen een aanvraag met betrekking tot bestaande gebouwen, waarin zich zowel gebouwdelen bevinden die ruimtelijke aanvaardbaar zijn, als gebouwendelen die niet ruimtelijk aanvaardbaar zijn, deze laatste gebouwdelen onveranderd wel behouden kunnen blijven. Dit in zoverre de gebouwdelen die de beperkingen voor het gebruiksgenot voor de aanpalende doet ontstaan niet grondig verbouwd (herbouwd) worden, uitgebreid worden, of de dynamiek van de bestemming niet toeneemt. Hier werd wel al uitgebreid (naar de rechtse perceelsgrens toe), maar op een wijze dat geen bijkomende last kon ontstaan voor de aanpalende burens.

Wanneer nu echter een nieuwbouw wordt opgericht, dan krijgen de werken een andere aard, waarin ook het proportionaliteitsbeginsel dat vertaald werd in art 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een andere uitwerking krijgt. Bij een nieuwbouw wordt een duurzame en toekomstgerichte invulling betracht, waarbij het niet buitenproportioneel is om een grondige inkrimping van bijvoorbeeld een bestaande bouwdiepte of -hoogte te eisen, vermits sowieso alle gebouwdelen vervangen werden. De invulling die nu nieuw gecreëerd is, is onaanvaardbaar.

Door het gegeven dat de bestaande achterbouw vervangen werd kan niet langer gerefereerd worden naar de voormalige ruimtelijke toestand. Het uitoefenen van eigendomsrechten op gebouwen wordt binnen de ruimtelijke ordening veelvuldig gekoppeld aan de bouwfysische geschiktheid hiertoe (afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen, zonevreemde bestemmingswijzigingen voor ondermeer toeristische logies, herbestemming van gebouwen binnen de bestemmingszone parkgebied, enz...). Hier geeft de aanvrager duidelijk aan dat de muur diende vervangen te worden om reden van een bouwfysische ongeschiktheid: wat er eigenlijk op wijst dat een grondige sanering onafwendbaar was, en een schikking naar de goede ruimtelijke ordening zich opdringt. Uit de vroegere aanwezigheid van de historische achterbouw kan geen enkel recht kan geput worden om een vergelijkbaar bouwvolume met dezelfde overmatige bouwdiepte op dezelfde plaats op te richten. De wenselijkheid van een horeca-uitbating ter ondersteuning van de kern kan niet verantwoorden dat een dergelijke last wordt afgewenteld op een aanpalend perceel. Het komt erop neer dan het perceel door zijn afmetingen en configuratie, in de gestelde directe omgeving, niet voldoende draagkracht heeft om een bouwprogramma van deze schaal op te vangen.

Dit heeft ook nog tot gevolg dat een gebouw met een enorm dakvolume wordt gecreëerd, gezien het de volledige bouwdiepte van 13.74m gaat overspannen, zodat de nokhoogte 12.19m wordt, zijnde bijna het dubbele van de kroonlijsthoogte. Dit volume zal manifest in het straatbeeld aanwezig zijn, gezien de ligging naast de waterloop en het voet- en fietspad, die een opening in de straatwand maakt rechts van deze woning.

e) In nevenorde dient nog opgemerkt dat de overige beroepsmotieven niet kunnen worden bijgetreden. Het mogelijk inzicht vanaf de toegang tot het dakterras kan

belemmerd worden mits het plaatsen van een tuinscherp, en bezwaren inzake mogelijke geurhinder zijn niet ruimtelijk van aard.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag komt neer op een uitbreiding van een gebouw tot een bouwdiepte van 22.75m op de benedenverdieping en 13.74m op de verdieping, en dit op de perceelsgrens, waar de aanpalende woning slechts een bouwdiepte van 10m bezit, wat een groot onevenwicht doet ontstaan tussen de percelen, schade meebrengt voor de bezonning en lichtinval in de woning en de belevingskwaliteit in de tuin sterk vermindert;*
 - het feit dat zich eerder een even diep bijgebouw op deze perceelsgrens bevond, dat werd afgebroken, kan niet als motivering aangewend worden om een nieuwe vergelijkbare situatie te creëren die strijd met de begrippen van een goede plaatselijke ordening;*
 - de aanvraag overschrijdt de draagkracht van het betrokken perceel.*
- ...*

Na de hoorzitting van 24 oktober 2013 beslist de verwerende partij om het beroep ontvankelijk te verklaren en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een bestaande frituur met bovenliggende woonst te verbouwen en uit te breiden. Het gebouw bevindt zich op de linkse perceelsgrens, en de uitbreidingen betreffen de vervanging van de achterbouwen, en de verbreding van het pand over alle verdiepingen in de richting van de rechtse perceelsgrens. Recent werd al een vergunning tot verbouwen verleend volgens hetzelfde grondplan, maar waarbij de dragende muur van de achterbouw op de linkse perceelsgrens zou bewaard worden. Het behoud van de bestaande achtergevel werd verder opgelegd door het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde bij de vergunning. Maar bij de uitvoering van de werken werd overgegaan tot de volledige afbraak van de bestaande achterbouwen, inclusief deze muren.

Momenteel is nog slechts het hoofdgebouw aanwezig, zijnde een historische woning met twee bouwlagen en een zadeldak, en achteraan op het perceel nog één ondergeschikt bijgebouw. Tussentusschen is er een braak terrein, waarop ten dele al de parking in grind werd gerealiseerd die vergund werd.

In de bestaande toestand bevond zich in het hoofdgebouw een restaurantgedeelte, terwijl het meeneemgedeelte van de frituur met aansluitende opslagruimtes in de achterbouwen werden ondergebracht. Op de verdieping was dan in het hoofdgebouw een leefruimte en keuken aanwezig, en een smalle achterbouw op de verdieping herbergde de badkamer. Onder het zadeldak was er één slaapkamer.

In de nieuwe toestand zal op de benedenverdieping in het hoofdgebouw een opslagruimte worden voorzien. Een nieuw bijgebouw dat zich uitstrekt rechts naast het gebouw en achter het gebouw omvat nog bijkomende opslagruimte en de actieve delen van de frituur. Dit nieuwe bijgebouw heeft 5.65m extra breedte, versmallend naar achteren toe, en behoudt de initiële bouwdiepte van 13.37m bovenop de diepte van 9.38m van het hoofdgebouw. De totale bouwdiepte wordt op 22.75m gebracht. Rechts van de initiële woning zijn in dit gebouw de zitruimte en ontvangstruimte ondergebracht

en in de strook aanleunend bij de linkse perceelsgrens het kookgedeelte en afwasgedeelte.

Op de verdieping is in het oorspronkelijke hoofdgebouw een nieuwe bureau en berging ondergebracht. In de nieuwe uitbreiding zal zich rechts van dit hoofdgebouw de leefruimte bevinden en achter het hoofdgebouw zijn dan een keuken en tuinberging gepland. Naar achter is het nieuwe deel uitgewerkt tot dezelfde diepte als voorheen de badkamer, zijnde 13.74m. De tuinberging is bereikbaar vanaf een terras op het dak van het achterste gebouwdeel. De rest van dit dak is als groendak uitgewerkt.

De zolder wordt eveneens verruimd, met een zadeldak dat zowel het oude hoofdgebouw als het nieuwe bijgebouw overspant, en dus ook aanzienlijk hoger wordt. In deze nieuwe zolder is ruimte voor vier slaapkamers, dressing, badkamer en douchecel.

In totaliteit zal volgens het statistisch formulier het totale volume van het gebouw van 874m³ op 1566m³ gebracht worden, waarbij kan opgemerkt worden dat vandaag, na afbraak van de achterbouwen nog een volume van ca. 450m³ op het terrein aanwezig is, met een bouwdiepte van ca. 9.45m over beide verdiepingen. De nieuwe uitbreiding domineert aldus sterk op het behouden gedeelte van de woning. Er wordt gewerkt met twee kleuren baksteen, die de verschillende functies onderlijnen: beige voor de woning en rood voor de uitbouw met frituur op de benedenverdieping.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Elzasstraat te Huldenberg. De Elzasstraat is een lokale gemeenteweg die het zuidelijke gedeelte van de kern van Huldenberg ontsluit en verbinding maakt met de kernen van Terlanen en Sint-Agatha-Rode. De plaats ligt op 200m van het gemeenteplein en maakt deel uit van de historische kern. De plaats wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing aan deze zijde van de weg en overwegend open en halfopen bebouwing aan de overzijde van de weg, met een eerder landelijk karakter. Het perceel ligt naast de kruising van de Elzasstraat met de waterloop 'Afleiding van de IJse', en naastliggend voet- en fietspad langs de IJse en naar het achterliggende cultureel centrum 'Den Elzas', met sportinfrastructuur, een school en lokaal speeltuintje. De frituur is gericht met de ingang naar deze infrastructuur voor zachte weggebruikers, en met een terras op de hoek dat in relatie staat met de straat.

...

5.7 Beoordeling

...

d) De aanvraag werd vergund, verwijzend naar de centrum-ondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt. De bouwdiepte van 22,75m is inderdaad groter dan wat gangbaar binnen de woongebieden is toegestaan, en ook meer dan het dubbele van wat op het links aanpalende bebouwde perceel voorkomt, waar het hoofdgebouw ontstaat werd van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10m bedraagt, wat ook nog deels verder doorgezet is op het volgende aanpalende perceel, en ook de historische diepte van de hoofdwoning op het eigen perceel is. Inzake de functie is het inderdaad zo dat deze gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking. De draagkracht van de omgeving is voldoende voor deze functie. Kernversterking is hier zelfs gewenst. Gezien een handelszaak niet inpasbaar is binnen het bouwprofiel van een traditionele woning wordt er gangbaar ingestemd met grotere bouwprofielen, teneinde te voorkomen dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehouden.

In deze bestond er al een bijzondere situatie op het perceel, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28.27m had doen

ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13.74m. Op de benedenverdieping wordt deze diepte gereduceerd, op de verdieping wordt deze hernomen. Voor de aanpalende was de situatie met een lange wachtgevel op de perceelsgrens dus al een gekend gegeven, welke al bestond lang voor dit aanpalende pand werd betrokken. Het bouwprofiel blijft relatief klein tegenover wat gangbaar aanwezig is in de directe omgeving, en ook de terreinbezetting en bebouwingsgraad is aanvaardbaar. Het dak zal iets hoger komen dan dat van de aanpalende woning, maar is geen overdreven volume. De schaal van het gebouw is in overeenstemming met de omgeving en de terreinbezetting en bebouwingsgraad is relatief laag.

e) De overige beroepsmotieven kunnen niet worden bijgetreden. Het mogelijk inzicht vanaf de toegang tot het dakterras kan belemmerd worden mits het plaatsen van een tuinscherm, wat als voorwaarde aan de vergunning kan verbonden worden. De bezwaren inzake mogelijke geurhinder zijn niet ruimtelijk van aard.

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 de plaats;*
- een kleinschalige handelszaak is kernversterkend en passend binnen de kern, in een omgeving met meerdere handelszaken en andere kernondersteunende functies;*
- de aanvraag voorziet in een uitbreiding van een bestaande handelszaak, zonder dat dit afgewenteld wordt op aanpalende bebouwde percelen;*
- het gevraagde bouwprofiel is een verkleining tegenover het voorgaande en is gezien de ruimtebehoefte die samengaat met de functie aanvaardbaar;*
- de draagkracht van het perceel is voldoende, de terreinbezetting en bebouwingsgraad is niet overdreven.*

De vergunning kan worden verleend met volgende voorwaarde:

- ter hoogte van de toegang tot het dakterras vanuit de tuinberging wordt een afscherming geplaatst onder de vorm van een hoekje uit lichtdoorlatende schermen, met een lengte van 80cm ter hoogte van de perceelsgrens, en dwars hierop 60cm, om rechte en schuine zichten op de tuin van de burens te vermijden (zoals weergegeven op het aangepast plan).*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen dat zij de eigenaar is van de woning gelegen aan de Elzasstraat 11, die grenst aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, en dat de

bestreden vergunning voorziet in een aanzienlijke volume-uitbreiding van de bestaande bebouwing, zowel in de hoogte als in de diepte. Volgens de verzoekende partij zal door de aanzienlijke uitbreiding van het zadeldak de druk op haar perceel, waarop zich een kleinere woning bevindt, aanzienlijk verhogen, zal er visuele hinder ontstaan en zal er een aanzienlijk onevenwicht veroorzaakt worden tussen de twee aaneengrenzende percelen.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

De tussenkomende partij werpt op:

“12. In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij, om aan te tonen dat zij belang zou hebben bij haar verzoekschrift tot nietigverklaring, zich beroept op haar vermeende status van nabuur van het perceel van tussenkomende partij. Alleen al uit dit nabuurschap zou volgens verzoekende partij volgen dat zij automatisch hinder en/of nadelen zou ondervinden van de vergunningsbeslissing van de Deputatie Vlaams-Brabant.

Deze argumentatie faalt echter in rechte.

Artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO bepaalt immers zeer uitdrukkelijk dat een beroep tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts kan ingediend worden, onder meer, door elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

...

Zodoende dient verzoekende partij aan te tonen dat zij effectief hinder en/of nadelen ondervindt ten gevolge van de door hem bestreden beslissing.

13. Welnu, in casu dient echter vastgesteld te worden dat verzoekende partij helemaal geen hinder en/of nadelen ondervindt van het door haar bestreden besluit.

...

Louter nabuurschap volstaat dus niet om haar belang aan te tonen. Verzoekster toont niet aan welke hinder zij zal lijden door de door de Deputatie verleende vergunning. Zo is in het feitenrelaas in randnummers 4 t.e.m. 6 en in randnummer 9 aangetoond dat verzoekster reeds voorafgaand aan de vergunningsaanvraag geconfronteerd werd met een wachtgevel van 28,27 meter (Stuk 4). Zoals op bladzijde 3, derde laatste alinea van het bestreden deputatiebesluit wordt uiteengezet (Stuk 11), wordt in voorliggende vergunning, die identiek is aan deze die verzoekster reeds eerder van het College van Burgemeester en Schepenen van Huldenberg dd. 15 november 2012 verkregen had (Stuk 5.h.), de totale bouwdiepte beperkt tot 22,75 meter op het gelijkvloers en blijft de bouwdiepte van 13,37 meter op de eerste verdieping behouden.

Verzoekster toont dan ook niet aan hoe een vermindering van de bouwdiepte door de bestreden stedenbouwkundige vergunning bijkomende hinder voor verzoekster zou veroorzaken die het evenwicht met haar perceel zou kunnen verstoren. De vergunning zal integendeel leiden tot een vermindering van de eventuele hinder.

Daarenboven vindt de uitbreiding van het pand van tussenkomende partij zijdelings plaats (zie pagina 3, voorlaatste alinea bestreden besluit) en toont verzoekster niet aan welke hinder zij hierdoor zou kunnen lijden. Daarenboven wordt het door de PSA zelfs niet ontkend dat deze louter zijwaartse uitbreiding geen enkele bijkomende hinder voor verzoekster kan meebrengen.

14. Bovendien zal in wat volgt ten overvloede worden aangetoond dat verzoekende partij niet alleen geen belang heeft bij de door haar ingestelde vordering in het algemeen, doch evenmin een belang heeft bij de door haar aangehaald "middelen" (Cfr. Infra).

15. Zulks klemmt des te meer daar tussenkomende partij reeds in haar nota in de administratieve beroepsprocedure de onontvankelijkheid van het administratief beroep van verzoekster had ingeroepen.

Het beroepsschrift bevat niet meer dan enkele stijformules en een louter poneren van onbewezen beweringen. Geen van deze punten wordt inhoudelijk toegelicht. Het beroepsschrift is dan niet gemotiveerd en om deze autonome reden onontvankelijk.

Verzoekster beperkt zich in haar administratief beroepsschrift immers enkel tot een loutere opsomming van zogenaamde hinderaspecten en nadelen zonder dat zelfs maar een poging ondernomen wordt om deze losse beweringen te preciseren en argumenteren, waarna verwezen wordt naar het in bijlage gevoegde bezwaarschrift dat reeds door het College van Burgemeester en Schepenen van Huldenberg werd weerlegd.

Ook haar verzoekschrift bij Uw Raad is door dezelfde gebreken aangetast en is om die reden dan ook onontvankelijk.

16. Uw Raad zal tevens over de tijdigheid van het verzoekschrift houdende een beroep tot nietigverklaring van verzoekende partij oordelen."

De verzoekende partij repliceert:

"...

Evenwel werd door verzoekster eerder opgeworpen dat zij enerzijds hinder heeft door het onevenwicht dat gecreëerd wordt door de druk die het bombastische bouwvolume creëert zowel opzichts haar perceel als opzichts de ruime omgeving en anderzijds zij visuele hinder zal ondervinden.

Ondertussen door het voortzetten van de werkzaamheden op eigen risico door de tussenkomende partij veruitwendigt zich reeds de hinder waarvoor verzoekster vreesde. Meer bepaald blijkt uit hiernavolgende foto's dat de omvang van de constructie opzichts de woning van verzoekster en de rest van de omgeving buitenproportioneel is waarbij niet mag worden vergeten dat op deze eerste foto de werkzaamheden ver van afgerond zijn:

...

Naast de algemene visuele hinder dewelke opzichts verzoekster wordt gecreëerd door de bovenmatige ruimtelijke druk, ondervindt zij eveneens visuele hinder doordat de bombastische bebouwing inschijn van zonlicht op haar terrasgedeelte ontnemt, dit blijkt (of is alleszins aan te nemen) uit onderstaande foto's waarbij de werkzaamheden nog maar in uitvoering zijn:

...

Gelet op het voorgaande is het dan ook duidelijk dat verzoekster - ook eerder - zich niet (heeft) beperkt tot het opwerpen van de nabuurschap om haar belang aan te tonen.

11. In laatste instantie wordt door de tussenkomende partij eveneens voorgehouden dat verzoekster geen belang zou hebben bij het indienen van haar verzoek tot nietigverklaring daar initieel reeds een wachtgevel van 28,27m aanwezig zou geweest zijn en reeds eerder voor een deels gelijkaardig project een vergunning werd verkregen waarin als

voorwaarde werd opgenomen dat deze wachtgevel zelfs diende behouden te worden (i.e. niet afgebroken en vervangen mocht worden door een andere muur). Evenwel werd door tussenkomende partij deze wachtgevel in strijd met de vergunning afgebroken, zodat een nieuwe vergunning diende aangevraagd te worden. Zodoende wordt onterecht het gebrek aan belang opgeworpen door de stellen dat verzoekster zich reeds eerder moest verzoenen met de wachtgevel en de afgeleverde bouwvergunning zodat zij de recent afgeleverde vergunning niet meer behoorde te bestrijden.

Evenwel werd in het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar deze these in de context van de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening reeds op een adequate wijze onderuitgehaald, waarbij de denkwijze kan worden getransponeerd naar het bewijzen van het vereiste belang.

Initieel was inderdaad een wachtgevel van 28,27m aanwezig zodat deze bouwdiepte op het perceel historisch was gegroeid doch in deze tijd niet meer gangbaar in de omgeving. Tussenkomende partij heeft dit vervolgens op een sluwe wijze aangepakt daar bij de afbraak van deze wachtgevel men geen vergunning meer zou kunnen bekomen voor een bebouwing met een dergelijk bouwdiepte - bij het afleveren van een nieuwe vergunning gaat men immers een historisch ongelukkige ontstane situatie niet meer bevestigen. In die zin werd door tussenkomende partij bij een eerdere vergunningsaanvraag het project dan ook benoemd als een 'verbouwing waarbij de wachtgevel werd behouden' zodat een vergunning werd afgeleverd met een bouwdiepte die reikt tot de diepte van de oude (en te behouden) wachtgevel.

Door de doelbewuste (en strijdig met de eerdere vergunning) afbraak van de oude wachtgevel dient voorliggende vergunningsaanvraag dan ook aanzien te worden als een aanvraag voor de oprichting van een nieuwbouw waarbij niet meer kan gerefereerd worden naar de voormalige ruimtelijke toestand.

Deze these geldt ook voor de waardering van het belang zodat men de oude wachtgevel niet meer dient te aanzien als een bestaand gegeven maar moet vertrekken vanuit de bouwdiepte van het bestaande beperkte huis.

Tenslotte mag bovendien niet uit het oog verloren worden dat verzoekster niet enkel hinder ondervindt door de bouwdiepte doch eveneens door het bombastisch karakter van de bebouwing.

12. Gelet op het voorgaande doet verzoekster dan ook alleszins blijken van het vereiste belang."

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat zij de eigenaar is van de naastgelegen woning en dat de bestreden vergunning, in het bijzonder de uitbreiding van het zadeldak, tot gevolg zal hebben dat de druk op haar perceel zal verhogen, dat er visuele hinder zal ontstaan en dat er een aanzienlijk onevenwicht zal ontstaan tussen de aaneengrenzende percelen.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij voorhoudt, omschrijft de verzoekende partij in haar verzoekschrift concreet de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen die zij zal ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, onder meer door de “aanzienlijke” volume-uitbreiding van het zadeldak, zodat het argument van de tussenkommende partij dat de verzoekende partij reeds voordien geconfronteerd werd met een wachtgevel van 28,27 meter en de bouwdiepte thans beperkt blijft tot 22,75 meter op het gelijkvloers en 13,37 meter op de eerste verdieping, zelfs niet ter zake doet.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

In de drie middelen voert de verzoekende partij de schending aan van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij zet in het eerste middel onder de titel “Onvoldoende onderbouwde weerlegging van het negatief advies van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar” uiteen:

“11. Door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar werd in zijn advies d.d. 10.10.2013 op een uitgebreide wijze gemotiveerd en onderbouwd dat de vergunningsaanvraag ingediend door de bvba MEANDER behoorde geweigerd te worden daar het project het evenwicht tussen de percelen zou verstoren ingevolge enerzijds het aanzienlijk verschil in bouwdiepte opzichtsens het naastliggende perceel (i.e. 10m vgl. 22,75m) en anderzijds door het bombastische bouwvolume (horecafaciliteiten met bovenliggende grote gezinswoning) de draagkracht van het betreffende perceel en de draagkracht opzichtsens het naastliggende perceel zou overschreden worden (zie stukkenbundel, stuk 2):

...

12. Door de Bestendige Deputatie wordt in haar beslissing d.d. 24.10.2013 enkel het volgende opgenomen om, in weerwil met het negatieve verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar, alsnog een vergunning aan de bvba MEANDER af te leveren (zie stukkenbundel, stuk 1):

...

In die zin wordt door de Bestendige Deputatie dan ook op een uiterst vage wijze aan elk aspect opgenomen in het negatief verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar voorbij gegaan. Onverminderd deze verloochening op meerdere punten aanwezig is, dient alleszins vastgesteld te worden dat de Bestendige Deputatie (i) geen deugdelijke verantwoording opzichtsens de verloochening van het onoverkomelijke verschil in bouwdieptes opzichtsens het naastliggende perceel en (ii) geen deugdelijke verantwoording opzichtsens de concrete verloochening van de draagkracht opzichtsens het naastliggende perceel en opzichtsens het perceel zelf van het bouwproject, bevat.

13. Evenwel blijkt uit door rechtspraak bestendigde rechtsleer dat bij een uitgebreid onderbouwd negatief advies, zoals in casu, het de Bestendige Deputatie betaamt op een nog concretere, preciezere en zorgvuldigere wijze te motiveren waarom het negatieve advies niet dienstig is en behoort verloochend te worden (zie A. MAES, Raad voor

Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 154-155):

...

14. Daar de Bestendige Deputatie in haar beslissing d.d. 24.10.2013 zich geenszins heeft geconformeerd aan haar uitgebreidere motiveringverplichting schendt zij alvast het motiveringsbeginsel.

15. Daarnaast dient vastgesteld te worden dat de redenering van de Bestendige Deputatie niet verder gaat dan het louter hanteren van algemene stijlformules, zonder op een uitgebreide concrete wijze de bestaande toestand op het naastliggend perceel af te wegen opzichtsens het nieuwe bouwproject.

Evenwel is het niet voldoende voor de Bestendige Deputatie om slechts een dergelijke redenering in de beslissing houdende de toekenning van een vergunning op te nemen (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 156-157):

...

16. In die zin schendt de beslissing d.d. 24.10.2013 van de Bestendige Deputatie, naast haar verplichting tot uitgebreidere onderbouwing van een verloochening van een negatief advies, eveneens het motiveringsbeginsel daar haar redenering louter algemene formuleringen omvat in plaats van concrete afwegingen te maken.”

2.

De verzoekende partij zet onder de titel “Gebrek voldoende motivering verloochening aanzienlijk verschil in bouwdiepte” in het tweede middel uiteen:

“17. Het project houdende de aanzienlijke uitbreiding van de horeca-inrichting en het woongedeelte voorziet in een bouwdiepte van 22.75m, hetgeen meer dan het dubbel behelst van de 10m aan bouwdiepte van het naastliggend perceel.

Dit enorme en onaanvaardbare verschil in bouwdiepte wordt eveneens door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar als een onoverkoombaar probleempunt aanzien (zie stukkenbundel, stuk 2):

...

18. Uit door rechtspraak bestendigde rechtsleer blijkt dat bij het evalueren van een vergunningsaanvraag het behoort de concrete karakteristieke van voornamelijk het naastliggende perceel in aanmerking te nemen om de vergunningsmogelijkheid te onderzoeken (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van +rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 142-143):

...

19. Bij nazicht van de beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 24.10.2013 dient evenwel vastgesteld te worden dat nergens een onderbouwde en concrete argumentatie is voorzien, waarom een verdubbeling van het bouwvolume aanvaardbaar zou moeten zijn – rekening houdende met een bouwdiepte van 10m versus 22,75m.

In die zin schendt de bestreden beslissing dan ook het motiveringsbeginsel.”

3.

De verzoekende partij zet onder de titel “Gebrek voldoende motivering verloochening aanzienlijk verschil in bouwvolume” in het derde middel uiteen:

“20. De vergunning beoogt een aanzienlijke uitbreiding van het bestaande gebouw zowel opzichtsens het horecagedeelte als opzichtsens het woongedeelte.

De horecafaciliteiten worden uitgebreid met een bijkomende achterbouw ingepland op het achterliggende met grind bedekte gedeelte zodat de totale bouwdiepte van de inrichting 22,75m bedraagt. Deze bebouwing zal dienst doen als bijkomende opslagplaats doch zullen eveneens van daaruit actieve frituuractiviteiten worden georganiseerd.

Daarnaast wordt eveneens het woongedeelte exponentieel uitgebreid, meer bepaald wordt het volume op de eerste verdieping van het hoofdgebouw uitgebreid door de herbouw van het zadeldak waardoor dit eveneens het achterliggende bijgebouw overdekt. Om het meer concreet voor te stellen, betaamt het er acht op te slagen dat het thans bestaande woongedeelte met 1 slaapkamer wordt uitgebreid naar een woongedeelte met 4 slaapkamers en een dressing.

21. Door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar werd deze extreme volume-uitbreiding terecht onaanvaardbaar geacht daar dit terecht enerzijds afbreuk doet aan ruimtelijke draagkracht opzichtsens het naastliggend perceel met beperkte bebouwing en anderzijds de draagkracht van het perceel zelf waarop het project zal ontwikkeld worden overschrijdt (zie stukkenbundel, stuk 2):

...

22. Uit door rechtspraak bestendigde rechtsleer blijkt dat bij het evalueren van een vergunningsaanvraag het behoort de concrete karakteristieke van voornamelijk het naastliggende perceel in aanmerking te nemen om de vergunningsmogelijkheid te onderzoeken (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van +rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 142-143):

...

23. Bij nazicht van de beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 24.10.2013 dient evenwel vastgesteld te worden dat nergens een onderbouwde en concrete argumentatie is voorzien, waarom een dergelijke extreme ongelijkheid in bouwvolume toegestaan wordt.

Het enige dat door de Bestendige Deputatie wordt aangehaald is dat in het algemeen handelszaken een groter bouwvolume mogen hebben. Evenwel verantwoordt zij geenszins waarom dit nèt in voorkomend geval ook zo is terwijl zij betaamt niet te vervallen in algemeenheden om een verantwoording te verschaffen (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 156-157):

...

In die zin schendt de bestreden beslissing dan ook het motiveringsbeginsel daar geen concrete verantwoording is verzien houdende de extreme afwijking in de noodzaak van het behoud van gelijkheid in bouwvolumes opzichtsens naastliggende percelen.

24. Daarnaast dient vastgesteld te worden dat eveneens geen voldoende en concrete motivering aanwezig is waarom in voorliggend geval op een extreme wijze de draagkracht van het perceel zelf waarop het project zal worden ontwikkeld, wordt verloochend.

Hetgeen zoals aangegeven sub 22-23 dient ook opzichtsens dit aspect als onvoldoende worden beschouwd.”

De verwerende partij repliceert op deze middelen als volgt:

“ ...

De verzoekende partij is de mening toegedaan dat de bestreden beslissing dient te worden vernietigd wegens schending van enkele beginselen van behoorlijk bestuur en met name de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Belangrijk hierbij is echter dat de verzoekende partij geen schending opwerpt van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en ook niet van de motiveringsplicht zoals opgenomen in artikel 4.7.23, §1 VCRO, ook niet van een andere bepaling van de VCRO, doch enkel van voornoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

In de mate verzoekster aldus de motiveringsplicht niet geschonden acht in de voorschriften van de motiveringswet en meer nog in artikel 4.7.23 VCRO is dit middel onontvankelijk.

Verzoekster had immers de vermeende schending dienen op te werpen van de toepasselijke duidelijke wetsbepalingen eerder dan van de achterliggende algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Welnu, verzoekster acht de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden ingevolge (A) "onvoldoende onderbouwde weerlegging van het negatief advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar", (B) "gebrek voldoende motivering verloocheining aanzienlijk verschil in bouwdiepte" en (C) "gebrek voldoende motivering verloocheining aanzienlijk verschil in bouwvolume".

De verwerende partij zou één en ander niet zorgvuldig hebben onderzocht en alleszins niet afdoende hebben gemotiveerd, althans volgens verzoekster.

Hierbij dient vastgesteld dat verzoekster in feite kritiek uitbrengt op de bestreden beslissing zonder, buiten voornoemde twee beginselen, aan te duiden welke concrete rechtsregel of voorschrift wordt geschonden middels het bestreden besluit; het voorschrift van artikel 11, 7° bvr 13 juli 2012 (procedurebesluit) is niet enkel een vormvoorschrift doch behoort tot de essentie van het verzoekschrift; immers, de Raad zal de vraag dienen te beantwoorden of de aangehaalde normering of beginsel door het bestreden besluit werd geschonden en of er diensgevolge al dan niet een foutieve toepassing werd gemaakt van de voorliggende regelgeving en toepasselijke beginselen van behoorlijk bestuur.

Te dezen dient vastgesteld dat de verzoekende partij met haar beroep kennelijk enkel aanstuurt op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de door haar bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Welnu, de Raad heeft ter beoordeling van het voorliggende dossier, als administratief rechtscollege, enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening, verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of aan een overheid een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen of er anderszins over te oordelen. (RvVB, 3 juli 2012 in de zaak 2009/0096/SA/2/0058).

Verzoekster stelt dat de ruimtelijke draagkracht evenals de goede ruimtelijke ordening van het gebied zou worden verstoort.

Feit is dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Nogmaals, de schending van artikel 4.7.21, §1 VCRO wordt door verzoekster niet opgeworpen.

De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met het enige bezwaar zoals dit door verzoekster werd geformuleerd in het kader van het gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.

Hierbij dient herhaald dat ook uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Verzoekster stelt hierbij dat het advies van de PSA onvoldoende werd weerlegd door de overwegingen zoals weergegeven in de bestreden beslissing.

Op te merken valt dat verzoekster hierbij niet de schending opwerpt van artikel 4.7.23§1 VCRO, luidens welke bepaling de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep dient te nemen 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 en al evenmin de schending opwerpt van de motiveringsplicht zoals vervat in voornoemd artikel.

Verzoekster werpt enkel de schending op van de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur, waar de motiveringplicht aan de deputatie wordt opgelegd ingevolge de toepasselijke

bepalingen van de VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, waar nochtans niet wordt aangeduid op welke wijze de deputatie onzorgvuldig tewerk zou zijn gegaan bij de totstandkoming van de bestreden beslissing.

De vereiste om de vergunningsbeslissing te nemen op grond van het verslag van de PSA betreft daarenboven een vereiste van formele motivering, waarbij dient vastgesteld dat verzoekster zelfs geen belang heeft bij dit middelonderdeel.

Zo heeft uw Raad in het arrest nr. A/2012/0439 van 30 oktober 2012 in de zaak 1112/0332/A/2/0284 reeds geoordeeld dat een zulk middelonderdeel, waarbij dan nog de schending werd opgeworpen van artikel 4.7.23, §1 VCRO en er te dezen enkel wordt verwezen naar de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur, niet ontvankelijk is.

Met name wordt in voormelde arrest van 30 oktober 2012 het volgende overwogen:

...

Hoe dan ook werd het bestreden besluit genomen op grond van het verslag van de PSA.

Hieromtrent kan geen redelijke discussie bestaan.

Het verslag werd voorafgaand aan de hoorzitting zelf meegedeeld aan de betrokken partijen, waarbij de aanvrager hierop zelfs nog een aanvullende nota en de architect een 'reactie op verslag PSA' hebben neergelegd ter gelegenheid van de hoorzitting.

Ook uit de notulen van de vergunningsbeslissing zelf blijkt duidelijk dat het verslag van de PSA het voorwerp heeft uitgemaakt van het debat. Niet alleen wordt er formeel naar verwezen in de tekst van het besluit alwaar wordt gesteld: "de deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 oktober 2013 met kenmerk: 1ST-RO-BB2013-0382-PSA-01-verslag;", doch uit de tekst van het besluit blijkt tevens dat de gedeputeerde-verslaggever lezing heeft gegeven van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Ook inhoudelijk is er wel degelijk rekening gehouden met de overwegingen van het verslag bij de totstandkoming van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

Vooreerst zijn de deputatie en de PSA het erover eens dat het verbouwen van een frituur in overeenstemming is met de planologische bepalingen van de plaats.

Hieromtrent wordt gelijkluidend overwogen dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling en volgens het gewestplan Leuven gelegen is in een woongebied met landelijk karakter. Dientengevolge zijn de artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Gegeven de planologische verenigbaarheid dient verder de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht zoals vereist door artikel 4.3.1. §1, 1°, b) VCRO, waarvan ten andere evenmin de schending wordt opgeworpen.

...

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kadert, luidens artikel 4.7.22. VCRO, het verslag niet alleen binnen de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften doch tevens binnen de goede ruimtelijke ordening.

Deze toetsing is dermate essentieel dat uw Raad bij toepassing van artikel 4.8.9., tweede lid VCRO zelfs ambtshalve de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening vermag uit te voeren.

Belangrijk hierbij is evenwel dat uw Raad zich hierbij niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Hierbij dient herhaald dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord; hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan, te dezen van het woongebied met landelijk karakter, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die desgevallend zouden worden geformuleerd in het kader van een gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.

Op het vlak van de bouwdiepte van de aanvraag zijn de PSA en de deputatie het er tevens over eens dat de draagkracht van de omgeving voldoende is voor deze functie: "De aanvraag werd vergund, verwijzend naar de centrum-ondersteunende functie, die een grotere bouwdiepte verantwoordt. De bouwdiepte van 22.75m is inderdaad groter dan wat gangbaar binnen de woongebieden is toegestaan, en ook meer dan het dubbele van wat op het links aanpalende bebouwde perceel voorkomt, waar het hoofdgebouw ontdaan werd van achterbouwen en de bouwdiepte slechts 10m bedraagt, wat ook nog deels verder doorgezet is op het volgende aanpalende perceel, en ook de historische diepte van de hoofdwoning op het eigen perceel is. Inzake de functie is het inderdaad zo dat deze gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking."

De PSA is echter de mening toegedaan dat door het gebouw uit te breiden tot een bouwdiepte van 22,75m op de benedenverdieping en 13,74m op de bovenverdieping, en dit tot op de perceelsgrens, waar de aanpalende woning slechts een bouwdiepte van 10m bezit, een groot onevenwicht doet ontstaan tussen de percelen en schade meebrengt voor de bezonning en lichtinval in de woning en de belevingskwaliteit in de tuin sterk vermindert.

De PSA stelt hierbij tevens dat het feit dat zich eerder een even diep bijgebouw op deze perceelsgrens bevond, dat werd afgebroken, niet als motivering kan aangewend worden om een nieuwe vergelijkbare situatie te creëren die strijd met de begrippen van een goede plaatselijke ordening. De PSA komt aldus tot de conclusie dat de aanvraag de draagkracht van het betrokken perceel overschrijdt.

De deputatie is eveneens de mening toegedaan dat de draagkracht van de omgeving voldoende is voor deze functie en dat kernversterking hier zelfs gewenst is; hierbij wordt overwogen dat een handelszaak niet evident inpasbaar is binnen het bouwprofiel van een traditionele woning en er dientengevolge gangbaar wordt ingestemd met grotere bouwprofielen teneinde te voorkomen dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehouden.

Het is echter niet zo dat er een overdreven terreinbezetting en bebouwingsgraad zou ontstaan. Hieromtrent wordt in het vergunningsbesluit terecht overwogen dat er in deze al een bijzondere situatie bestond op het perceel, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28.27m had doen ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13.74m en verder dat op de benedenverdieping wordt deze diepte gereduceerd, op de verdieping wordt deze hernomen. Voor de aanpalende was de situatie met een lange wachtgevel op de perceelsgrens dus al een gekend gegeven, welke al bestond lang voor dit aanpalende pand werd betrokken. Het bouwprofiel blijft relatief klein tegenover wat gangbaar aanwezig is in de directe omgeving, en ook de terreinbezetting en bebouwingsgraad is aanvaardbaar. Het dak zal iets hoger komen dan dat van de aanpalende woning, maar is geen overdreven volume. De schaal van het gebouw is in overeenstemming met de omgeving en de terreinbezetting en bebouwingsgraad is relatief laag".

De belevingskwaliteit van de tuin van verzoekers zal aldus geenszins ernstig worden aangetast. Verzoekster onderneemt in het beroepsschrift ook geen poging om duidelijk aan te tonen op welke wijze de belevingskwaliteit van de tuin of van haar woning zou worden aangetast.

De deputatie is aldus in alle redelijkheid en zorgvuldigheid tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag kan worden vergund om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- een kleinschalige handelszaak is kernversterkend en passend binnen de kern, in een omgeving met meerdere handelszaken en andere kern ondersteunende functies;*
- de aanvraag voorziet in een uitbreiding van een bestaande handelszaak, zonder dat dit afgewenteld wordt op aanpalende bebouwde percelen;*
- het gevraagde bouwprofiel is een verkleining tegenover het voorgaande en is gezien de ruimtebehoefte die samengaat met de functie aanvaardbaar;*
- de draagkracht van het perceel is voldoende, de terreinbezetting en bebouwingsgraad is niet overdreven.*

Noch het motiveringsbeginsel dan wel het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur worden hierdoor geschonden.

Rekening houdende met alle elementen van het dossier is de deputatie wel degelijk tot de conclusie kunnen komen dat noch de bouwdiepte evenmin als het bouwvolume de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang kan brengen.

Er kan alleszins geen strijdigheid worden vastgesteld met de in dit middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel dient als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

20. Op tendentieuze wijze tracht verzoekende partij de indruk te wekken dat de Deputatie de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou hebben, door enkel onder titel A een korte passage uit de bestreden beslissing aan te halen, maar verder wel herhaaldelijk dezelfde passages uit het verslag van de PSA citeren.

Daarenboven tracht verzoekende partij voor te houden dat het verslag van de PSA een (quasi-)bindend statuut zou hebben, quod non. Er kan verwezen worden naar een recent arrest van Uw Raad waarin eveneens een stedenbouwkundige vergunning verleend was op andersluidend advies van de PSA. Uw Raad heeft in het arrest nr. A/2013/0291 van 4 juni 2013 terecht het annulatieberoep verworpen. De relevante overwegingen in voornoemd arrest luiden als volgt:

...

21. Ook in casu heeft de PSA de bal compleet misgeslagen, wellicht omdat deze zich door verzoekende partij heeft laten misleiden. Ook in deze is het pand van verzoekende partij geïsoleerde eengezinswoning tussen allemaal handelspanden. Het pand van verzoekende partij was tot voor kort zelf een handelspand, i.e. een kapperszaak. Het is gelegen in het centrum van Huldenberg, omringd door handelszaken, de tegenover het pand van tussenkomende partij gelegen school, een achtergelegen sporthal en dergelijke meer, zoals mag blijken uit de door de bijgevoegde luchtfoto (Stuk 10.b.).

Het pand van verzoekende partij aan de Elzasstraat 11 was voorafgaand aan de bouwwerken door tussenkomende partij aan haar pand op grond van de stedenbouwkundige vergunning dd. 15 november 2012 (Stuk 5.d.) volledig ingesloten tussen, enerzijds, het pand aan de Elzasstraat 9, met de daarachter gelegen hoge loodsen, zoals zowel op de luchtfoto (Stuk 10 B) als op de fotoreportage met betrekking tot de klinkers (Stuk 12) goed te zien is, en, anderzijds, het pand van tussenkomende partij aan de Elzasstraat 13 met een gelijkvloerse wachtgevel van 28,27 meter diep (Stuk 4).

Aan linkerzijde, tegen de loodsen van de Elzasstraat 9, staat op het perceel van verzoekende partij nog steeds een koterij ingeplant op ongeveer 20 á 25 meter bouwdiepte (zie foto's Stukken 6 en 12). Tegen de meer dan 28 meter lange wachtgevel van het pand van tussenkomende partij aan de Elzasstraat 13 stond een garage ingeplant. Deze staat er thans nog steeds en is op dit ogenblik enkel nog verbonden met de niet gesloopte achtermuur van het frituur van tussenkomende partij, die ingeplant staat op een bouwdiepte van 22,75 meter, zijnde de maximale bouwdiepte die de verbouwde frituur na het uitvoeren van de thans bestreden vergunningsbeslissing zal hebben (zie foto's Stukken 6 en 12). Pas achter deze koterij en deze garage is de tuin van verzoekende partij gelegen.

De bewering van de PSA bovenaan pagina 5 van haar verslag dat de aanvraag visueel-vormelijk onverenigbaar zou zijn, aangezien het zogezegd zou gaan om een groot gebouw temidden van zogenaamde tuinstroken van de aanpalende woningen dat het vermeende vrij doorzicht zou belemmeren, is totaal onjuist en in strijd met de werkelijke feitelijke toedracht (zie nogmaals Stuk 10.b. en stuk 10.c.).

Te deze dient erop gewezen te worden dat er helemaal geen sprake is van zogenaamde tuinstroken of een vermeend vrij doorzicht. De omgeving wordt integendeel gekenmerkt door handelszaken met achterbouwen en zijmuren. Dit blijkt duidelijk uit de door tussenkomende partij in haar nota aangehaalde foto's bovenaan op pagina 5 en bovenaan op pagina 20 (zie nogmaals Stuk 10.b. en stuk 10.c.).

De overige gebouwen in de Elzasstraat hebben zelfs geen tuinstrook. Op de woning van verzoekster na bevinden er zich namelijk enkel handelszaken in de Elzasstraat. Zo is aan de Elzasstraat 9 een landmeter gevestigd. Achteraan op diens perceel, op 6 meter achter diens pand, bevinden zich twee grote en hoge loodsen waarvan minstens één dateert van vóór 1962, i.e. van voor de Stedebouwwet, en waarvan de bouwhoogte en bouwdiepte veel groter is dan deze van tussenkomende partij.

De woning van verzoekster is dus het enige pand in de Elzasstraat vanaf het centrum tot aan de school dat enkel als woning dienst doet. Vooraan in de Elzasstraat bevindt zich een gebouw met een loods waar vroeger een winkel in was. Daarnaast is een bakkerij gelegen met aan de straatzijde een winkel. Erachter bevindt zich een atelier en erboven bevindt zich het appartement van de bakker. Verder zijn er, zoals reeds gezegd, de burelen van de landmeter met daarachter de grote loodsen (Elzasstraat 9), waar vroeger tevens nog een smidse en een depot van de vuilkar gevestigd waren.

Historisch gezien maakte ook het pand van verzoekster een handelszaak uit, i.e. een kapperszaak. Ook het pand van tussenkomende partij fungeert reeds sinds 1933 als handelszaak. Hieruit blijkt dat de Elzasstraat een belangrijke handelsstraat is, hetgeen van belang is om de te verdragen hinder en de draagkracht van de percelen te bepalen. Daarenboven kan ook verwezen worden naar de achtergelegen sporthal, de publieke parking en de aan de overzijde van het perceel van de aanvragers gelegen school. Het spreekt voor zich dat geen van deze gebouwen tuinstroken hebben. De argumentatie van de PSA is op dit punt volkomen kaduuk.

22. In tegenstelling tot de PSA, bespreekt de Deputatie de ligging van de percelen wel grondig en betreft deze dan ook in haar besluit:

...

23. Ten onrechte beweert verzoekende partij verder nog dat een bouwdiepte van 22,75 meter de draagkracht van de beide percelen in het gedrang zou brengen. Zoals uit bovenstaande blijkt, had het pand van tussenkomende partij reeds een bouwdiepte van 28,27 meter en zou deze na uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningsbeslissing ingeperkt worden tot 22,75 meter, hetgeen niet dieper is dan de garage van verzoekende partij thans ingeplant staat (zie Stukken 6 en 12). Het perceel van verzoekende partij zal aldus minder ingesloten zijn. Hieruit blijkt ook dat de PSA ten onrechte uitgaat van een bouwdiepte van 10 meter als referentiepunt, in plaats van de reeds bestaande bouwdiepte van 28,27 meter die op het perceel van tussenkomende partij historisch aanwezig was.

24. De Deputatie heeft dan ook ingezien dat het verslag van de PSA gebaseerd was op foutieve feitelijke veronderstellingen omtrent de feitelijke ruimtelijke toestand van de percelen. Aldus overwoog de Deputatie terecht als volgt:

...

De Deputatie heeft dus, in tegenstelling tot de PSA, wel rekening gehouden met het feit dat de bestaande bouwdiepte 28,27 meter is en dat deze thans verminderd wordt tot slechts 22,75 meter waardoor het perceel van verzoekende partij minder ingesloten zal komen te liggen.

25. Inzake het bouwvolume gaat de PSA ook volkomen de mist in. De PSA gaat hier bovendien nauwelijks op in. Diens verslag, zoals geciteerd door verzoekende partij omvat niet meer dan volgende overwegingen:

...

Hieruit leidt verzoekende partij ten onrechte af dat de PSA van mening zou zijn dat het bouwvolume van het gebouw in zijn geheel van die aard zou zijn dat dit het evenwicht tussen de percelen zou verstoren. De PSA ontkent bovendien niet dat de zijdelingse uitbreiding van het pand van tussenkomende partij, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, die voor de volumevergroting verantwoordelijk is, geen bijkomende hinder voor verzoekende partij zal veroorzaken.

Daarenboven heeft de Deputatie in de bestreden beslissing een omstandige toetsing gemaakt van het bouwvolume op de onmiddellijke omgeving.

...

Daarenboven wenst tussenkomende partij nog te wijzen op het feit dat door de uit te voeren werken haar pand qua gabarit beter zal aansluiten bij dit van verzoekende partij, zoals uit het terreinprofiel op plan BA 2/4 blijkt en hierna weergegeven. Dit plan toont aan dat er helemaal geen afwijkend gabarit volgt uit de bouwplannen van tussenkomende partij, laat staan dat dit gabarit onverenigbaar zou zijn met de bestaande feitelijke bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het tegendeel is waar.

Op dit ogenblik is het pand van verzoekende partij hoger, groter en dieper dan de stilgelegde toestand op het perceel van tussenkomende partij. Op onderstaand plan blijkt dat de nokhoogte van het pand van tussenkomende partij na de verbouwing slechts een tachtigtal centimeter hoger zal zijn dan de nokhoogte van het pand van verzoekende partij en dat het gabarit van beide woningen beter op elkaar zal afgestemd worden.

...

Ook de huidige kroonlijsthoogte van het pand van tussenkomende partij is lager dan de kroonlijsthoogte van het pand van verzoekster, zoals uit onderstaand plan mag blijken, waarop tevens de kroonlijsthoogten van enkele omliggende panden staat aangeduid, waaronder de tegenover het perceel van tussenkomende partij gelegen school

Hieruit blijkt dat het bouwvolume niet overdreven is. De Deputatie heeft haar beslissing op dit punt afdoende gemotiveerd. Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de conclusie van de Deputatie, dat het bouwvolume verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, kennelijk onredelijk zou zijn.

26. Niet enkel was het verslag van de PSA gebaseerd op feitelijke onjuistheden, ook in rechte slaat het verslag van de PSA de bal volledig mis. Zo wordt er verwezen naar een onderscheid tussen verbouwen, herbouwen en nieuwbouw, terwijl een dergelijk onderscheid in de VCRO enkel gemaakt wordt voor zonevreemde gebouwen, doch niet voor zone-eigen gebouwen (zie nota verzoekster tot tussenkomst p. 23 — Stuk 8). in casu betreft het helemaal geen aanvraag inzake zonevreemde woningen of constructies, maar om een reguliere, zone-eigen aanvraag die volledig conform is aan de planologische bestemming.

Vervolgens verwijst de PSA naar artikel 4.2.19 VCRO waaraan deze een zogenaamd proportionaliteitsbeginsel meent te kunnen ontwaren. Artikel 4.2.19 VCRO luidt echter als volgt:

...

De verwijzing naar artikel 4.2.19 VCRO is onbegrijpelijk, want heeft niets met de zaak te maken.

27. Uit bovenstaande blijkt dan ook dat de Deputatie, net als in de zaak in het arrest nr. A/2013/0291 dd. 4 juni 2013 van Uw Raad, geen andere keuze had dan een andersluidende beslissing te nemen.

De Deputatie kon dan ook niet op het in feite en in rechte onjuiste verslag van de PSA steunen om de stedenbouwkundige vergunning van tussenkomende partij te weigeren.

Verweerster heeft dan ook terecht een eigen beoordeling gemaakt, rekening houdend met de concrete feitelijk bestaande toestand, om vervolgens terecht te concluderen dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kwam.

Het middel is dan ook ongegrond."

De verzoekende partij dupliceert nog met betrekking tot het eerste middel:

"...

22. Door de verwerende partij wordt 'samengevat' opzichts dit middel opgeworpen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts een marginale toetsing vermag uit te voeren en geenszins de opportuniteit van een beslissing betaamt te evalueren zodat het voor haar zou volstaan enkele algemene redenen te geven om tot een beslissing te komen zonder te moeten ingaan op de concrete weigeringsargumenten opgeworpen zowel door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar als door verzoekende partij tijdens de procedure voor de Bestendige Deputatie:

...

Zoals evenwel aangehaald sub 18 middels geciteerde rechtsleer, is de motiveringsverplichting na een negatief advies Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar en een beroep van een derde belanghebbende zoals verzoekster, veel ruimer en dient zij alsdan uitdrukkelijk aan te geven waarom geen rekening werd gehouden met de elementen in het ongunstig advies.

Eenzijds wordt door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar aangehaald dat door de concrete ligging van het perceel (i.e. o.a. volledig zicht van op de straat) het gebouw qua bouwvolume te bombastisch is:

...

Ook wordt het bouwvolume opzichts de naastliggende woning als overdreven gewaardeerd door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Door de Bestendige Deputatie werd opzichts het bouwvolume niet gemotiveerd waarom zij beide van voormelde negatieve adviesaspecten naast zich neerlegt, te meer daar wordt verwacht (zie sub 18) dat dit op een uiterst precieze wijze wordt gedaan.

Anderzijds wordt opzichts de duldbaarheid van de bebouwingsdiepte enkel verwezen naar de historisch gegroeide eerdere toestand terwijl evenwel door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar werd aangegeven dat hiermee geen rekening meer gehouden kon worden gezien het feit dat de eerdere wachtgevel niet zou behouden blijven. De Bestendige Deputatie geeft opzichts dit punt evenmin een precieze verantwoording voor het negeren van dit negatief adviesaspect.

23. Door de tussenkomende partij wordt 'samengevat' opzichts dit middel opgeworpen dat het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar geen bindend statuut heeft en dat dit verslag feitelijke onjuistheden zou hebben bevat zodat hiermee geen rekening diende gehouden te worden.

Evenwel werd door verzoekster geenszins opgeworpen dat dergelijk verslag een bindend statuut heeft, enkel werd opgeworpen dat bij afwijking hiervan in een adequate en precieze afwijkmotivering dient te worden voorzien.

Daarnaast, mocht het verslag effectief feitelijke onjuistheden hebben omvat - quod non - dan nog dient de Bestendige Deputatie deze expliciet te duiden en kan zij deze niet stilzwijgend verloochenen.”

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de verwerende partij en de tussenkomende partij met betrekking tot het tweede en derde middel geen bijkomende relevante argumenten opwerpen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat indien de deputatie, bij de beoordeling van de aanvraag, afwijkt van het verslag van provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zij dit enkel kan doen op grond van een afdoende motivering en dat de bestreden beslissing op dat punt niet voldoet omdat de beoordeling van het vermeld verslag niet op afdoende en zorgvuldig onderzochte wijze werd weerlegd in de bestreden beslissing. Dat zou volgens de verzoekende partij in het bijzonder het geval zijn voor de beoordeling van (1) het verschil in bouwdiepte ten opzichte van het links aanpalende perceel (2) het verschil in bouwvolume ten opzichte van het links aanpalende perceel en de impact van de volume-uitbreiding op de draagkracht van het perceel zelf en het links aanpalende perceel.

2.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij enkel de schending aanvoert van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verwerende partij diende de verzoekende partij overeenkomstig artikel 11, 7° van het Procedurebesluit aan te duiden welke concrete rechtsregel of voorschrift geschonden wordt en diende zij eerder de schending aan te voeren van de motiveringsplicht zoals voorzien in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en in artikel 4.7.23 VCRO dan van de “achterliggende” beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zou met haar beroep enkel aansturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de door haar bestreden vergunning.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt op voldoende duidelijke wijze dat de verzoekende partij zich gegriefd voelt omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing op onvoldoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegd en de bouwdiepte en het bouwvolume niet op afdoende wijze heeft beoordeeld. De middelen zoals uiteengezet door de verzoekende partij hebben niet alleen betrekking op de formele motivering van de bestreden beslissing ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook op de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing. Het is derhalve voldoende duidelijk dat de verzoekende partij de formele

motiveringsplicht en het materieel motiveringsbeginsel geschonden acht, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit de replieken blijkt bovendien dat de verwerende en de tussenkommende partij het middel ook duidelijk hebben begrepen.

Er valt in het licht van die omstandigheden niet in te zien waarom het middel van de verzoekende partij onontvankelijk zou zijn.

De excepties kunnen niet aangenomen worden.

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

5.

Het wordt niet betwist dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies heeft uitgebracht en daarbij de bouwdiepte en het bouwvolume van het project ongunstig heeft beoordeeld. De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

6.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in zijn verslag naar de bijzondere situatie op het betrokken perceel, met name achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel heeft doen ontstaan van 28,27 meter en op de bovenverdieping een wachtgevel van 13,74 meter. Die situatie was historisch gegroeid, maar beantwoordt volgens het verslag niet langer aan de gangbare opvattingen van een goede ruimtelijke ordening. Volgens het verslag is er een streven naar een evenwicht tussen de percelen, waarbij door het aanhouden van ongeveer gelijkvormige achterbouwlijnen vermeden wordt dat een ernstige impact op de bezonning, lichtinval, privacy of leefkwaliteit ontstaat op de aanpalende percelen ten gevolge van afwijkend grote bouwdieptes,

dat er uitgegaan dient te worden van de bestaande toestand en dat in het voorliggend geval gegrensd wordt aan een woning met een bouwdiepte van 10 meter die pas recent werd verbouwd, dat er een afweging dient te gebeuren tussen het belang dat samengaat met het aantrekken van kernfuncties en het belang van de aanpalende buur en dat dit kan verantwoorden dat eventueel iets dieper gebouwd wordt.

Er is volgens het verslag een essentieel onderscheid tussen verbouwen en herbouwen. De historische toestand was volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een essentieel gegeven bij het verlenen van de eerdere vergunning die het karakter had van een verbouwing, waarbij enkel een afname van bouwdiepte vast te stellen was met de eerder bestaande situatie. Bij nieuwbouw wordt volgens het verslag een duurzame en toekomstgerichte invulling betracht.

Door het vervangen van de vroeger bestaande achterbouw op het betrokken perceel kan volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet langer verwezen worden naar de historische achterbouw om een vergelijkbaar bouwvolume met dezelfde bovenmatige bouwdiepte op dezelfde plaats op te richten. De wenselijkheid van een horeca-uitbating ter ondersteuning van de kern kan volgens het verslag niet verantwoorden dat een dergelijke last wordt afgewenteld op een aanpalend perceel. Het komt erop neer dat het perceel door zijn afmetingen en configuratie, rekening houdend met de directe omgeving, niet voldoende draagkracht heeft om een bouwprogramma van deze schaal op te vangen.

Het project heeft volgens het verslag ook nog tot gevolg dat een gebouw met een enorm dakvolume wordt gecreëerd, gezien het de volledige bouwdiepte van 13.74 meter gaat overspannen, zodat de nokhoogte 12.19 meter wordt, zijnde bijna het dubbele van de kroonlijsthoogte. Dit volume zal manifest in het straatbeeld aanwezig zijn, gezien de ligging naast de waterloop en het voet- en fietspad, die een opening in de straatwand maakt rechts van deze woning.

7.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 10 oktober 2013, vast dat de bouwdiepte van 22,75 meter (op de benedenverdieping) groter is dan wat gangbaar binnen woongebieden is toegestaan en ook meer dan het dubbele bedraagt van de bouwdiepte op het links bebouwde perceel (10 meter), dat die (kleinere) bouwdiepte ook nog deels verder is doorgezet op het volgende aanpalende perceel en dat dit ook de historische bouwdiepte is van de hoofdwoning op het betrokken perceel is.

Vervolgens overweegt de verwerende partij dat de functie van het gevraagde gepast is binnen het centrum en bijdraagt tot kernversterking, dat de draagkracht van de omgeving voldoende is voor deze functie, dat kernversterking hier zelfs gewenst is en dat, gezien een handelszaak niet inpasbaar is binnen het bouwprofiel van een traditionele woning, er gangbaar ingestemd wordt met grotere bouwprofielen teneinde te voorkomen dat het handelsapparaat in kernen wordt uitgehoud.

De verwerende partij stelt verder dat er op het perceel al een bijzondere situatie bestond, met een reeks van oude achterbouwen die op de benedenverdieping een wachtgevel van 28,27 meter had doen ontstaan en op de verdieping een wachtgevel van 13,74 meter en dat deze diepte op de benedenverdieping wordt gereduceerd en op de verdieping hernomen. Volgens de verwerende partij was de situatie met een lange wachtgevel op de perceelsgrens voor de aanpalende al een gekend gegeven welke al bestond lang voor dit aanpalende pand werd betrokken.

Uit die overwegingen blijkt wel dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de bouwdiepte van het aangevraagde, maar daarbij evenwel de uitvoerige toelichting dat voor de betrokken aanvraag – in tegenstelling met de vorige aanvraag, die een aanvraag tot verbouwing betrof – geen rekening kan worden gehouden met de historische toestand, buiten beschouwing laat. Het is echter precies deze toelichting die aanleiding was tot het onaanvaardbaar bevinden van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Tegenover deze uitvoerige toelichting in het verslag stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel dat de situatie met de lange wachtgevel door de aanpalende al gekend was door de historische situatie op het perceel en een loutere bewering blijft en dat het bouwprofiel relatief klein blijft ten aanzien van wat gangbaar is in de omgeving, hetgeen overigens niet onmiddellijk valt te rijmen met de eigen vaststellingen van de verwerende partij naar bouwdiepte op het aanpalend en verder liggend perceel. De overwegingen beantwoorden niet aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid bij een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verantwoorden geen andersluidende beslissing. Hetzelfde geldt voor de loutere bewering in de bestreden beslissing dat het aangevraagde geen overdreven volume heeft, een relatief lage terreinbezetting en bebouwingsgraad en dat de schaal in overeenstemming is met de omgeving.

De conclusie van het voorgaande is dat de beoordeling in de bestreden beslissing – in het bijzonder met betrekking tot de bouwdiepte en het bouwvolume van het aangevraagde – het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht schendt.

8.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte een onderscheid maakt tussen verbouwen, herbouwen en nieuwbouw, omdat dit enkel bestaat voor zonevreemde gebouwen terwijl de betrokken aanvraag volledig zone-eigen is, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Vooreerst moet vastgesteld worden dat in het verslag een uitvoerige toelichting gegeven wordt waarom dit onderscheid relevant is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een project. Daarnaast blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij het in het verslag gemaakte onderscheid irrelevant zou achten.

Ook de overige kritiek van de tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met name dat daarin wordt voorbijgegaan aan de ligging van de percelen en aan de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, overtuigt niet. Zoals reeds vastgesteld onder randnummer 4 kan bij de beoordeling van het middel van de verzoekende partij enkel worden rekening gehouden met de overwegingen in de bestreden beslissing. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt op een duidelijk, uitvoerige en concrete wijze het bouwvolume en bouwdiepte van het aangevraagd project als onaanvaardbaar beoordeeld. De kritiek van de tussenkomende partij op het verslag kan geen afbreuk doen aan de vaststelling dat de bestreden beslissing andersluidend is dan het verslag, zonder op dat punt afdoende te zijn gemotiveerd. De elementen die de tussenkomende partij aanhaalt, nog los van de vraag of de argumentatie terecht is, komen niet aan bod in de bestreden beslissing.

9.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MEANDER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning met frituur op het perceel gelegen te 3040 Huldenberg, Elzasstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 801m.
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 betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ