

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0328 van 6 mei 2014
in de zaak 1011/0511/A/8/0433

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, de Quirinilaan 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer van 6 september 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een apotheek, praktijk/vrij beroep en 8 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 20 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Martin DENYS die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn 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. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 17 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een apotheek, praktijk/vrij beroep en appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in woongebied met landelijk karakter en historische, culturele en/of esthetische waarde.

De percelen zijn 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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer verleent op 26 juli 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het advies van de Entiteit Onroerend Erfgoed afgeleverd op 22-06-2010 ongunstig is (zie bijlage);

Overwegende dat het advies van Infrax afgeleverd op 25-06-2010 gunstig is onder voorwaarden (zie bijlage);

(...)

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

(...)

Overwegende volgende stedenbouwkundige vergunning voor de percelen ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■

2009/00087: voorwaardelijke vergunning voor de afbraak van bestaande gebouwen;

Voorwaarden :

De afbraak kan slechts gebeuren na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw;

De panden dienen voor de afbraak bouwfysisch en bouwhistorisch onderzocht, opgemeten en gefotografeerd te worden;

Het akkoord van de beide aangrenzende eigenaars dient bijgebracht te worden vooraleer de werken worden gestart;

Overwegende dat een aantal voorontwerpen ter advisering aan de GECORO werden voorgelegd op 06-09-2007, 08-11-2007, 25-06-2009 (zie verslagen in bijlage);

Overwegende dat het projectgebied gelegen is binnen de structuurschets “Binnengebied ■■■■■”; dat deze werd besproken met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 13-01-2006 en 13-06-2007;

Overwegende dat het voorontwerp ter bespreking werd voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 23-11-2007,

Bijkomende dossierstukken

checklist mbt toegankelijkheid;

structuurschets “Binnengebied ■■■■■”;

verklaring recht van doorgang opgesteld door ■■■■■, Directeur ■■■■■ cvba;

verslagen vergadering GECORO van 06-09-2007, 08-11-2007, 25-06-2009;

gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en bergingen;

Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project.

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een apotheek, praktijk/vrij beroep en 8 appartementen beoogt;

Dat de hoofdbouw langs de Markt van het type 2Z is waarbij op het gelijkvloers een herlocatie van een bestaande apotheek zal gehuisvest worden en bovenliggend 5 woningen met een inpandig terras aan de voorgevel; dat de toegankelijkheid van deze

woningen gebeurt via een centrale lift en trappenhal; dat de middenbouw de ruimtes voor vrije beroepsactiviteiten huisvest; dat deze ruimtes zich gelijkvloers en in de onderliggende kelderruimte situeren; dat deze kelderruimte van daglicht wordt voorzien via een ruime patio; dat de achterbouw opgevat is als een sokkelwoning; dat zich gelijkvloers een beroepsruimte bevindt en op de verdieping 3 appartementen;

Overwegende dat het parkeergebeuren in 2 fasen wordt opgelost; dat tijdens de constructie van het gebouw in een ondergrondse parkeergarage plaats wordt voorzien voor de acht woonegelegenheden binnen het complex;

Dat op het achterliggende perceel een tijdelijke bovengrondse parking wordt voorzien voor 19 parkeerplaatsen ten behoeve van de bediening van de gelijkvloerse praktijkruimtes; dat bij de ontwikkeling van projecten in de achterzone de ondergrondse garage uitgebreid zal worden en de tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen naar een ondergronds niveau zullen overgebracht worden; dat de toegankelijkheid van de achterliggende parking gegarandeerd wordt via de doorgang vanaf de [REDACTED] over de eigendommen in eigen beheer en in eigendom van cv [REDACTED]; dat het akkoord van cv [REDACTED] toegevoegd is aan het bouwaanvraagdossier;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat deze argumenten kunnen bijgetreden worden;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek; dat er geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het ongunstig advies van de Entiteit Onroerend Erfgoed niet wordt bijgetreden; dat dit advies strijdig is met het reeds eerder afgeleverde advies van deze Entiteit van 8 juni 2009, ref. 2009/1235/BA/2009/652-791/JG/NF ifv bouwaanvraag 2009/00087 voor de afbraak van bestaande gebouwen;

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast aan de bemerkingen van de GECORO;

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan de betreffende structuurschets;

Overwegende de verklaring van recht van doorgang van cvba [REDACTED];

Overwegende dat de ontsluiting geregeld wordt zoals uitgewerkt in het voorstel in bijlage (voorstel 1) en dat de ontsluiting aan de Marktzijde eveneens mogelijk is via de doorgang;

Overwegende dat de aanvraag conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en bergingen;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden :

De adviezen van Infrax en van de Brandweer dienen strikt opgevolgd te worden;

...

De verzoekende partij verleent op 24 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 26/07/2010 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken

van de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag volgens het gewestplan NEERPELD – BREE (KB 22/03/1978) gelegen is in een woongebied met landelijk karakter en hist. , cult, en/of esth. waarde; dat in deze zone de stedenbouwkundige voorschriften gelden van art. 5.1.0. + 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is; dat volgens artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit, vergunningen echter dienen geweigerd, indien niettegenstaande er geen tegenstrijdigheid is met de gewestplannen de uitvoering van de werken en handelingen niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van drie woningen en het bouwen van een apotheek, praktijkruimte en appartementen waarbij eveneens ondergronds praktijkruimte en garages worden voorzien; dat het nieuwe gebouw opgedeeld is in drie secties, namelijk het hoofdgebouw aan de Markt, een lager middengedeelte en een gedeelte achteraan met twee bouwlagen; dat het voorgestelde gelegen is in het hart van het historische centrum van Peer;

Overwegende dat niet akkoord kan gegaan worden met het voorgestelde; dat een praktijkruimte en appartementen in tweede bouworde worden voorzien; dat het gedeelte achteraan van het project gelegen is in de achtertuinzone; dat het scheppen van permanente woongelegenheden op dergelijke plaats in strijd is met een degelijke ordening gelet op de inplanting van de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat het ruimtelijke evenwicht tussen de percelen verstoord raakt en het woongenot van de omwonenden wordt geschaad; dat het project wordt gebaseerd op een visie, namelijk een structuurschets die geen enkele juridische waarde heeft; dat voor het binnengebied van de ■■■■ – ■■■■ – ■■■■ – ■■■■ in het verleden door de stad Peer een structuurschets is opgesteld; dat deze structuurschets met Ruimte en Erfgoed – afdeling Limburg – Onroerend Erfgoed is besproken waarbij toen het standpunt is meegedeeld dat deze structuurschets als eerste aanzet van visie voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan gebruikt worden; dat een uitvoeringsplan noodzakelijk is om een goede ordening te verkrijgen van het binnengebied die juridische vastligt; dat deze structuurschets geen enkele juridische waarde heeft;

Overwegende dat een overdreven bouwdiepte wordt voorzien op het gelijkvloers, namelijk een bouwdiepte van ongeveer 50 meter; dat dergelijke bouwdiepte overdreven veel is; dat hierbij de structuurschets niet kan aangewend worden ter verantwoording; dat het gedeelte achteraan een bouwdiepte van ongeveer 14 meter heeft op het gelijkvloers en verdieping; dat deze maatvoering in contrast staat met de bestaande, historische toestand van Peer; dat dergelijke maatvoering een schaalbreuk betekent in de bestaande typologie en morfologie; Overwegende dat door het voorzien van een bouwdiepte van 14 meter op de verdieping een dakconstructie wordt voorzien die niet naar schaal is in de omgeving; dat de kroonlijsthoogte helemaal niet in verhouding staat met de hoogte van het dak;

Overwegende dat de toegang van de ondergrondse parkeergarage en de parking wordt voorzien via het binnengebied; dat aan het dossier een verklaring van recht van doorgang is toegevoegd van ■■■■ om via de eigendom van ■■■■ op de eigen percelen en aldus de parking te komen; dat deze toegang tot de parking dwars door het binnengebied loopt hetgeen hinder veroorzaakt in een gebied hetwelk behoort tot de zone voor achtertuinen;

Overwegende dat het gedeelte achteraan het project en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage een hypothek legt op de mogelijk goede ontwikkeling van het

binnengebied; dat, aangezien er nog vele onbekende factoren zijn, bij de eerste kennismaking met de structuurschets en project, steeds is geadviseerd deze visie te vertalen naar een ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat indien akkoord zou kunnen gegaan worden met het volume in tweede bouworde, dit gedeelte onvoldoende kwaliteit heeft; dat de structuurschets een binnengebied voorziet waarrond nieuwe woningen en andere functies kunnen worden voorzien; dat echter de gevelwand op het gelijkvloers erg gesloten is en helemaal geen interactie heeft met het toekomstige binnenplein;

Overwegende dat het voorgestelde project inhoudt dat twee constructies moeten worden gesloopt die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed “Bouwen door de eeuwen heen”; dat advies werd gevraagd aan Ruimte en Erfgoed – afdeling Limburg – Onroerend Erfgoed; dat deze instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat het standpunt wordt bijgetreden qua schaalbreuk, volumetrie, materiaalgebruik en vormtaal (nieuwbouw sluit totaal niet aan bij de oude typologie);

Overwegende dat op het driepartijenoverleg duidelijk is aangehaald dat enkel akkoord kan gegaan worden met bebouwingsmogelijkheden aan de Markt, dat op dat moment niet duidelijk was of de bestaande gebouwen een grote historische waarde zouden kunnen hebben.

...”

De Cel Onroerend Erfgoed verleent op 22 juni 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een apotheek, praktijk/vrij beroep en appartementen. Volgens kadastronderzoek en verduidelijkingen vanwege AROgroup architectuur betreft het de panden gelegen Markt 19-21-23-25.

Het pand [REDACTED] is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als stadshoeve (ID : 80689). Het betreft een gebouw uit de tweede helft van de 17^{de} eeuw met ordonnantie uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw. Bij een vorige aanvraag (uw kenmerk : 874.1/2009/00087/li/22-04-09), door ons geadviseerd op 11 mei 2009, stelden we reeds dat het gebouw niet voor sloop in aanmerking komt en bouwhistorisch en bouwfysisch diende onderzocht te worden in functie van renovatie. Pand nr. 19 staat ook in de inventaris en betreft een diephuis met ordonnantie mogelijk uit de 19^{de} eeuw, doch met een oudere kern die mogelijk teruggaat tot de tweede helft van de 17^{de} eeuw (ID : 80686).

Pand nr. [REDACTED] is niet opgenomen in de inventaris omwille van de verbouwde voorgevel, doch het huis heeft mogelijk een veel oudere kern. Ook de gebouwen nr. 19 en nr. 21 dienen daarom bouwhistorisch en bouwfysisch onderzocht.

De al op 11 mei 2009 aangevraagde bouwhistorische en bouwfysische studies werden ons tot heden nog niet bezorgd. Onroerend Erfgoed dringt hierop nogmaals aan voor de nummers 19, 21 en 23-25.

De geplande nieuwbouw sluit bovendien qua schaal, materiaalgebruik, vormtaal en volumetrie totaal niet aan bij de oude typologie van de bebouwing aan dit historische marktplein. De huidige gebouwen hebben een afwisselend dakenplan met de nok telkens loodrecht op het marktplein gericht met een kleinere, meer afwisselende volumetrie. De geplande nieuwbouw daarentegen voorziet een te groot dakvolume met de nok evenwijdig aan de markt. Het achterliggende terrein wordt bovendien quasi volledig volgebouwd of van parkings voorzien, waardoor de bestaande tuinen en achterbouwsels zouden verdwijnen.

Derhalve wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer weigert op 6 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing op basis van het bindend ongunstig advies van de verzoekende partij

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het ongunstig advies van de GSA is gebaseerd op volgende argumenten:

- De inplanting in 2^{de} bouworde waardoor het ruimtelijk evenwicht verstoord geraakt*
- De structuurschets heeft nog geen juridische waarde, er dient een GRUP opgemaakt te worden*
- Overdreven bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping*
- Dakconstructie is niet aangepast aan de omgeving*
- De toegang naar de ondergrondse garages en parkings via het binnengebied veroorzaakt hinder voor de achtertuinen.*
- De gevelwand op het gelijkvloers aan het binnenplein is te gesloten*
- Het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed.*

Het advies van de GSA dient bijgetreden te worden.

De structuurschets gaat uit van een inbreidingsproject waarbij in het binnengebied woningen of gebouwen worden opgericht rond een openbaar plein.

De aanvraag stemt hier niet mee overeen, aangezien de bebouwing achteraan niet aansluit bij een openbare ruimte, maar enkel wordt ontsloten via een insteek vanaf de Markt over eigen terrein. De parking achteraan kan ook niet als een openbare ruimte beschouwd worden.

Het is als een verkaveling op een terrein zonder dat er wegenis voorzien wordt. Daarom spreekt R&E over een ontwikkeling in tweede orde.

Vooraleer dergelijke ontwikkelingen toegestaan worden dient er duidelijkheid te bestaan omtrent het openbaar domein. Deze kan bepaald worden dmv een verkaveling of GRUP.

Verder wijkt het ontwerp af van de structuurschets doordat men voorziet in het volledig dicht bouwen van het terrein zonder binnentuinen. De zone voor tuinen of koeren is verdwenen.

De verwijzing naar het project “Waalse Krook” te Gent is niet terecht:

- Dit project gaat over de ontwikkeling van een gans gebied*
- De opdracht “Begeleiden van de opdrachtgever bij een ruimtelijke en architecturale analyse voor het project Waalse Krook te Gent-Bestek 2008/12” behelst hoofdzakelijk het begeleiden en aansturen van een beslissingsproces. Door verschillende scenario’s uit te werken stelden wij de opdrachtgever in staat om, met kennis van zaken, keuzes te maken die nadien verder zullen uitgewerkt en verfijnd worden in een concrete projectdefinitie.*
- Het gaat bovendien niet om een architectuuropdracht maar de ontwikkeling van een Masterplan of stedenbouwkundig concept.*

- *Er bestond reeds een onteigeningsplan*
- *De opdracht gaat uit van de overheid. Het gaat niet om privé-belangen.*

Het ontwerp gaat uit van een ontwikkeling langsheen een “binnenstraat” die als semi-openbaar domein beschouwd wordt. Het statuut van dergelijke “binnenstraten” of insteken blijft onduidelijk zolang deze niet bij het openbaar domein gevoegd worden of er op degelijke manier op aansluiten.

De parkings in het binnengebied zijn enkel bereikbaar via andere eigendommen, waarvoor slechts een tijdelijk recht van doorgang gegeven werd, dat bovendien ten allen tijde kan opgezegd worden. De ontsluiting van deze parkings wordt verder niet toegelicht, zodat het gebruik ervan in twijfel getrokken wordt.

De toegang langs de Markt is te smal om op een veilige wijze toegang te geven voor auto's en tegelijkertijd de ingang naar de woongelegenheden te bedienen.

De bouwdiepte van 14m dient als overdreven beschouwd te worden. Deze wordt nog verzwaaard door de plaatsing van een afzonderlijke traptoren achter het gebouw.

Deze grote bouwdiepte geeft ook aanleiding tot een overdreven dakvolume met helling van 45° dat onvoldoende aansluiting vindt bij de omgeving.

Het verhogen van de bouw- en woondichtheid in het binnengebied geeft aanleiding tot bijkomende hinder voor de aanpalende percelen.

Het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed dient bijgetreden te worden. De noodzaak tot sloop van deze gebouwen wordt niet onderbouwd dmv een bouwfysisch en bouwhistorisch verslag.

De inventaris bouwkundig erfgoed is een officieel document dat officieel digitaal werd vastgesteld dd. 14 september 2009. De inventaris bestond reeds eerder in boekvorm.

De opname in de inventaris gebeurt omwille van de bouwhistorische kwaliteiten van het gebouw.

De sloping van het gebouw is vanuit deze bouwhistorische waarde steeds te vermijden.

De bouwhistorische waarde kan moeilijk in vraag gesteld worden. Het belang kan wel afgewogen worden tegen de kosten die de renovatie of consolidatie met zich zouden brengen.

Het beroepsschrift kan niet ingewilligd worden.

...

Na de hoorzitting van 16 november 2010 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag van de heer ████████ betrekking heeft op het bouwen van een apotheek, dokterspraktijk en appartementen aan de ████████ te ████████;

Dat het een inbreidingsproject betreft waarbij het terrein wordt ontsloten via de Markt en een achterliggend recht van doorgang; dat volgende gebouwen opgericht worden :

- *langs de Markt een apotheek met op de verdiepingen 5 appartementen*
- *daarachter een dokterspraktijk met op de verdieping 3 appartementen*
- *in de kelder worden vergaderruimtes en parkeergarage ondergebracht.*
- *achteraan wordt het terrein ingericht als parking.*

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een woongebied welke overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het KB van 28 december 1972 zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze takken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 de vergunning slechts dient afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt;

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater;

Overwegende dat er naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het ongunstig advies van 22 juni 2010 van Onroerend Erfgoed Limburg gebaseerd is op het feit dat verschillende panden die men wenst af te breken (pand [REDACTED] en pand nr. [REDACTED]) opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat deze gebouwen niet in aanmerking komen voor sloop en bouwhistorisch en bouwfysisch dienen onderzocht te worden in functie van renovatie; dat de geplande nieuwbouw qua schaal, materiaalgebruik en vormtaal niet aansluit bij de typologie van de bebouwing langs het historische marktplein;

Overwegende dat volgens het college van burgemeester en schepenen het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed in tegenstrijd is met hun eerder verleende advies van 8 juni 2009 voor de afbraak van de bestaande gebouwen;

Dat er reeds een voorwaardelijke vergunning werd verleend voor de afbraak van bestaande gebouwen op percelen [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] ([REDACTED]);

Overwegende dat tijdens de hoorzitting een bouwfysisch en bouwhistorisch verslag van de bestaande af te breken gebouwen werd overhandigd; dat hieruit blijkt dat de bedoelde gebouwen geen waardevolle historische of architecturale tekenen meer vertonen; dat het perceel momenteel bebouwd is met allerlei oude constructies en aanbouwsel tot een diepte van 40m; dat het project een sanering betekent van deze site;

Overwegende dat voor de ontwikkeling van het binnengebied een structuurschets werd opgemaakt, waarbij het terrein aan de achterzijde aan zou sluiten op een nog te ontwikkelen pleintje; dat deze structuurschets inderdaad geen juridische waarde heeft maar wel aangeeft op welke wijze het gebied ruimtelijk kan ontwikkelen; dat het voorgestelde project aansluit op deze structuurschets en er geen afbreuk aan doet; dat het project de realisatie van het binnengebied volgende deze structuurschets niet in de weg staat;

Overwegende dat het parkeergebeuren in 2 fasen wordt opgelost; dat tijdens de constructie van het gebouw in een ondergrondse parkeergarage plaats wordt voorzien voor de acht woongelegenheden binnen het complex; dat op het achterliggende perceel een tijdelijke bovengrondse parking wordt voorzien voor 19 parkeerplaatsen ten behoeve van de bediening van de gelijkvloerse praktijkruimtes; dat bij de ontwikkeling van projecten in de achterzone de ondergrondse garage uitgebreid zal worden en de tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen naar een ondergrondse garage uitgebreid zal worden en de tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen naar een ondergronds niveau zullen overgebracht worden; dat de toegankelijkheid van de achterliggende parking gegarandeerd wordt via de doorgang vanaf de ■■■ over eigendommen in eigen beheer en in eigendom van cv ■■■; dat het akkoord van cv ■■■ toegevoegd is aan het bouwaanvraag dossier;

Overwegende dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk en architecturaal wel aansluit op de bebouwing in de omgeving; dat aan de straatzijde een bebouwing wordt voorzien met 2 bouwlagen en terugspringende dakramen binnen het dakvlak;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep kan worden ingewilligd onder volgende voorwaarden :

- *de adviezen van Infrac en van de Brandweer dienen strikt opgevolgd te worden;*
- *de percelen dienen achteraan vrij te blijven van bebouwing;*
- *het terrein dient zodanig ingericht te worden dat toegang voor auto's via de Markt niet mogelijk is.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heer ■■■ heeft bij aangetekende brief van 8 februari 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0551/A/8/0490.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 11 januari 2011.

Het beroep tot vernietiging van 31 januari 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij.

Zij is van oordeel dat het gebied beheerst wordt door het gewestplan met bestemming woongebied met landelijk karakter, die geen nadere precisering behoeft. Het beroep van de verzoekende partij is volgens de tussenkomenende partij gebaseerd op een eigen visie rond de ruimtelijke ordening doch geenszins op enige wettelijke bepaling.

Zij stelt tenslotte dat de verzoekende partij met twee maten en gewichten werkt, waardoor het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De argumentatie van de tussenkomenende partij heeft betrekking op de beoordeling ten gronde van het beroep tot vernietiging.

De Raad verwerpt deze exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 juncto artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen dat het project gebaseerd is op een structuurschets die geen juridische waarde heeft. Zij is van oordeel dat een RUP noodzakelijk is om een goede ordening van het binnengebied te verkrijgen die juridisch vastligt.

De verzoekende partij stelt verder dat bouwen in tweede bouworde van de praktijkruimte en de appartementen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk evenwicht tussen de percelen wordt volgens haar verstoord en het woongenot van de omwonenden wordt geschaad, gelet op de inplanting van de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Volgens de verzoekende partij kan een ontsluiting via het binnengebied slechts overwogen worden wanneer er via een RUP duidelijkheid geschapen wordt omtrent het openbaar domein. De ontsluiting wordt in het project voorzien via een recht van doorgang dat hinder zal veroorzaken in een gebied dat behoort tot de zone voor achtertuinen.

De verzoekende partij argumenteert tevens dat het project niet in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving qua schaal. Zij verwijst naar een overdreven bouwdiepte van ongeveer 50 meter op het gelijkvloers en van 14 meter achteraan op het gelijkvloers en de verdieping. Zij is van oordeel dat dergelijke maatvoering een schaalbreuk is in de bestaande typologie en morfologie. Door de bouwdiepte van 14 meter op de verdieping is het dakvolume niet in overeenstemming met de omgeving naar schaal. De kroonlijsthoogte staat niet in verhouding tot de hoogte van het dak.

Volgens de verzoekende partij legt het achterste gedeelte van het project en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage een hypotheek op de verdere goede ontwikkeling van het binnengebied. De opgelegde voorwaarde dat de percelen achteraan vrij van bebouwing moeten blijven is onvoldoende precies en derhalve onwettig.

De verzoekende partij betoogt tenslotte dat het project met bebouwing in tweede bouworde onvoldoende kwaliteit heeft. De gevelwand op het gelijkvloers en de toerit tot de ondergrondse parkeergarage beletten interactie met het toekomstige binnenplein.

2.

In een tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de verwerende partij op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht is de uitgebrachte adviezen in haar beoordeling te betrekken. Indien de verwerende partij wil afwijken van een advies, dient zij zulks afdoende te motiveren. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet of minstens niet afdoende heeft beantwoord.

De verzoekende partij argumenteert verder dat de bestreden beslissing tegenstrijdige motieven bevat door enerzijds te stellen dat de structuurschets geen juridische waarde heeft maar anderzijds de aanvraag toch vergunbaar acht vermits ze hiermee in overeenstemming is. Bovendien wordt in het advies van de verzoekende partij gewezen op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de structuurschets. Volgens de verzoekende partij wordt hierop in de bestreden beslissing niet geantwoord.

Evenmin heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij de ruimtelijke kwaliteit van het volume in tweede bouworde beoordeeld zodat de bestreden beslissing niet conform is met de vereisten van artikel 4.3.1 juncto 1.1.4 VCRO. Ook de bemerkingen die in het advies van de verzoekende partij werden gemaakt omtrent bouwdiepte, schaal en dakvolume, de hinder veroorzaakt door de wijze van ontsluiting en de precaire situatie m.b.t. het recht van doorgang, worden in de bestreden beslissing niet ontmoet. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel door te beslissen dat er een ontsluiting gegarandeerd is, terwijl de juridische zekerheid hieromtrent ontbreekt. Bovendien kan de ontsluiting naar de ■■■ volgens de verzoekende partij enkel gebeuren via private eigendommen.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat de aanvraag niet getoetst is aan de onmiddellijke omgeving en met name de bebouwing die zich bevindt aan de achterzijde van het project.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

3.

De verwerende partij voert geen verweer.

4.

De tussenkomende partij repliceert dat het niet toekomt aan de verzoekende partij om te oordelen op welke wijze een stedenbouwkundige aanvraag dient beoordeeld te worden. In de VCRO staat nergens vermeld dat geen gebruik mag gemaakt worden van een structuurschets bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij stelt dat de vergunningverlenende overheid beschikt over een discretionaire appreciatiemarge bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Nergens wordt bovendien voorzien dat een gemeente verplicht is om een RUP op te maken om haar ruimtelijke visie kenbaar te maken. De tussenkomende partij verwijst naar het project De Waalse Krook in het binnengebied van de stad Gent. Door het opstellen van een structuurschets heeft de stad Peer rechtszekerheid willen scheppen zonder hierbij afbreuk te doen aan haar soepel ruimtelijk beleid.

Volgens de tussenkomende partij beoogt de verzoekende partij de Raad te verplichten een eigen toets van de goede ruimtelijke ordening uit te voeren, door te verwijzen naar een beweerde schaalbreuk met de omgeving, kroonlijsthoogte enz.

De tussenkomende partij argumenteert tevens dat het niet toekomt aan de verzoekende partij een eigen visie te ontwikkelen op het stedenbouwkundig beleid van de stad Peer zonder aan te tonen dat de zienswijze van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij het gelijkheidsbeginsel schendt en met twee maten en gewichten werkt. De tussenkomende partij vraagt de overlegging van alle stedenbouwkundige vergunningen die in de loop van de voorbije 15 jaar werden toegekend voor de panden gelegen in het binnengebied achter de Markt.

De tussenkomende partij besluit tot de ongegrondheid van het ingeroepen middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in de eerste plaats rekening met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de hierboven vermelde aandachtspunten, in rekening brengen voor zover deze voldoende voor het publiek zijn bekendgemaakt. Bovendien dient het vergunningverlenend bestuursorgaan in dat geval de voorliggende aanvraag op zijn conformiteit met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen concreet te toetsen.

De Raad kan zijn beoordeling 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 enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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. In het kader van de motiveringsplicht dient deze beoordeling voldoende concreet te zijn, geen tegenstrijdige motieven bevatten en moet zij des te zorgvuldiger zijn indien andersluidende adviezen voorliggen. Indien de verwerende partij voorwaarden verbindt aan de toegekende vergunning moeten deze voorwaarden voldoende precies zijn, en mag de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk gemaakt worden van een bijkomende beoordeling door de overheid.

2.

De verwerende partij vergunt de aanvraag met verwijzing naar een structuurschets opgesteld door de gemeente Peer die betrekking heeft op het binnengebied van de [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED].

De visie van de tussenkomen partij kan worden gevolgd in zover gesteld wordt dat er ter beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag in beginsel geen verplichting bestaat om vooraf een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen indien blijkt dat de aanvraag overeenstemt met de gewestplanbestemming.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient de aanvraag in dat geval te beoordelen rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening, en mag hierbij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen betrekken, voor zover deze blijken uit voldoende bekendgemaakte beleidsdocumenten. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen gebeurlijk afgeleid worden uit een structuurschets opgemaakt in opdracht van het vergunningverlenend bestuursorgaan, dat in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

Een structuurschets vormt meestal een aanzet tot de opmaak van een structuurplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan en heeft op zich geen juridisch bindende waarde. Het kan bijgevolg niet gelden als een formele beoordelingsgrond. Een structuurschets kan echter wel aanzien worden als een informatief document dat een beleidsvisie bevat voor de inrichting van een omschreven plangebied. Voor zover dit niet in strijd is met latere structuurplannen of RUP's is het niet verboden dat de vergunningverlenende overheid een structuurschets mee gebruikt als richtkader bij de beoordeling van vergunningen, als één van de elementen/aandachtspunten voor een goede ruimtelijke ordening, binnen het kader van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en op voorwaarde dat deze in het kader van het rechtszekerheidsbeginsel vooraf op voldoende wijze bekendgemaakt is. De Raad stelt vast dat de vereiste van voldoende bekendmaking geen voorwerp van discussie vormt tussen partijen. Zulks blijkt overigens voldoende uit de stukken van het administratief dossier.

3.

De Raad stelt evenwel vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag opmerkt dat de voorliggende aanvraag niet beantwoordt aan de structuurschets waarnaar de verwerende partij verwijst om de voorliggende aanvraag te vergunnen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst erop dat bebouwing niet aansluit bij een openbare ruimte, maar enkel ontsloten wordt via een private toegang, waarbij de voorziene parking niet als een openbare ruimte kan beschouwd worden zodat de voorliggende aanvraag beschouwd moet worden als een bebouwing in tweede orde zonder interne wegenis. Verder wijkt het ontwerp volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af van de structuurschets door het volledig dichtbouwen van het terrein zonder binnentuinen, zodat de zone voor tuinen of koeren die voorzien is in de structuurschets volledig verdwenen is. De Raad stelt vast dat de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet beantwoordt aan het concept

van de structuurschets, met name de inrichting van een binnengebied rond een openbaar plein, in de bestreden beslissing zelfs niet aan bod komt.

Met betrekking tot de beoordeling van de mobiliteitsimpact van de voorliggende aanvraag verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing bovendien naar een recht van doorgang dat verleend is door een aanpalende buur om de toegankelijkheid naar het binnengebied te waarborgen.

De verzoekende partij wijst in haar advies terecht op het precaire karakter van het verleende recht van doorgang, dat op elk moment eenzijdig herroepbaar is door de verlener van het recht van doorgang, zodat het onvoldoende rechtszekerheid biedt naar de toekomst toe. Gelet op het feit dat het binnengebied enkel toegankelijk is via een precair recht van doorgang op private percelen dient vooraleer te vergunnen rechtszekerheid te bestaan over de bereikbaarheid van het binnengebied en inzonderheid de voorziene parkings.

De bemerking van de verzoekende partij dat deze toegang dwars door het binnengebied loopt en hinder veroorzaakt in een gebied dat behoort tot de zone voor achtertuinen, wordt in de bestreden beslissing evenmin weerlegd.

De Raad treedt de visie bij van de verzoekende partij dat in dit geval een ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden opgesteld teneinde voldoende rechtszekerheid te bieden.

De toetsing aan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, in casu een structuurschets, is zoals hoger reeds vermeld niet verboden, mits deze duidelijk en precies kunnen worden afgeleid uit voldoende bekend gemaakte beleidsdocumenten, en voldoende rechtszekerheid bieden om een concreet beoordelingskader te vormen, als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdend met alle andere relevante in de omgeving bestaande aandachtspunten conform artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO.

De Raad stelt vast dat zulks in casu niet het geval is zodat de verwerende partij louter door te verwijzen naar de conformiteit met de structuurschets opgesteld door de gemeente Peer niet in alle redelijkheid kon beslissen tot de vergunbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorwaarden gesteld door artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO zonder het zorgvuldigheidsbeginsel te schenden.

4.

De Raad stelt anderzijds vast dat de verwerende partij het ongunstig advies van de cel onroerend erfgoed slechts gedeeltelijk weerlegt door te verwijzen naar een bouwhistorische en bouwfysische studie die door de tussenkomende partij is neergelegd tijdens de hoorzitting. De concrete bezwaren opgesomd in het advies met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de oude typologie van de bebouwing van het historisch marktplein worden evenwel in de bestreden beslissing niet beantwoord, hoewel de verwerende partij tot een andersluidende beslissing komt.

Ook het andersluidend en omstandig gemotiveerd advies van de verzoekende partij, met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving en het overdreven ruimtegebruik wordt niet afdoende weerlegd. De verwerende partij wijst in haar advies met name op een overdreven bouwdiepte van 50 meter en achteraan van 14 meter die in schril contrast staat met de bestaande historische toestand en een schaalbreuk betekent in de bestaande typologie en morfologie. De dakconstructie is volgens haar niet naar schaal met de omgevende bebouwing en

de kroonlijsthoogte staat niet in verhouding tot de hoogte van het dak. Deze opmerkingen worden door de verwerende partij enkel beantwoord met een algemene motivering, die door de Raad niet anders dan als een loutere stijlclausule kan worden geïnterpreteerd (*“dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk en architecturaal wel aansluit op de bebouwing in de omgeving”*).

De stelling van de verwerende partij dat aan de straatzijde een bebouwing wordt voorzien met 2 bouwlagen en terugspringende dakramen kan bezwaarlijk beschouwd worden als een afdoende concreet antwoord op de hierboven vermelde bezwaren van de verzoekende partij. Tenslotte voert de verzoekende partij aan dat de gevelwand aan het binnenplein gesloten is en hierdoor geen enkele interactie vertoont met het toekomstige binnenplein. Ook dit argument in het advies van de verzoekende partij komt nergens aan bod in de bestreden beslissing.

De Raad is van oordeel dat gelet op het andersluidend advies van de verzoekende partij, van de cel onroerend erfgoed en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij niet in alle redelijkheid heeft besloten tot de vergunbaarheid van de voorliggende aanvraag.

Hoewel de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet hoeft te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die voorliggen in het kader van de administratieve vergunningsprocedure, heeft zij in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel de plicht om minstens de andersluidende motieven van de voorliggende adviserende instanties op afdoende wijze te ontmoeten.

5.

Bijkomend is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd rekening houdend met de voorschriften van artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en getuigt van een overdreven ruimtegebruik nu het binnengebied met uitzondering van de voorziene parkings volledig dicht gebouwd wordt. Evenmin is volgens diens verslag rekening gehouden met de mobiliteitsimpact en de hinder voor de omwonenden. Tenslotte stelt hij dat de toegankelijkheid tot de achterliggende parkings onvoldoende juridisch verankerd is, nu deze loopt over private kavels met slechts een precair en eenzijdig herroepbaar recht van doorgang. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het licht van voormelde bezwaren de toetsing van de aanvraag aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderbouwd.

6.

De Raad stelt tenslotte vast dat de verwerende partij haar vergunningsbeslissing verbindt aan een aantal voorwaarden, onder meer dat de percelen achteraan dienen vrij te blijven van bebouwing.

Deze voorwaarde is naar het oordeel van de Raad onvoldoende duidelijk en precies, in de mate niet vermeld wordt over welke percelen het gaat en wat bedoeld wordt met “achteraan”, zonder te vermelden vanaf welke afstand deze zone non aedificandi geldt en over welke oppervlakte en welke de precieze ligging is.

Als zodanig schendt de bestreden beslissing artikel 4.2.19, §1 VCRO in de mate de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies is en de uitvoering van de vergunde handeling de facto slechts mogelijk is mits een bijkomende beoordeling wordt gemaakt door de overheid om de precieze ligging en omvang van de zone non-aedificandi te bepalen.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een apotheek, praktijk/vrij beroep en appartementen op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH