

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0783 van 15 maart 2016
in de zaak 2010/0269/A/1/0250

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal MALLIEN
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 29 september 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de sloop van een woning (met behoud van de voorgevel en de scheidingsmuren).

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 oktober 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal MALLIEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

2.

Met een aangetekende brief van 29 juli 2014 informeert de Raad naar het actueel belang van de verzoekende partij, met verwijzing, enerzijds naar het verkavelingsproject (met ontvangstbewijs van 6 augustus 2010) voor het achterliggend perceel, dat eventueel, ter ontsluiting ervan, ook het perceel omvat, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en anderzijds naar de inmiddels eventueel genomen afzonderlijke beslissing met betrekking tot het tracé van de wegen in deze verkaveling.

De verzoekende partij antwoordt met een aangetekende brief van 22 augustus 2014 dat zij, volgens haar, vandaag nog een belang heeft om de bestreden beslissing aan te vechten.

De verzoekende partij steunt zich hiervoor enerzijds op een (bij het vernietigingsarrest van de Raad met nr. A/2013/0700 van 3 december 2013 in de zaak 1011/0878/A/1/0824 aansluitende) inmiddels definitieve verkavelingsvergunning van 20 februari 2014 die zal gerealiseerd worden.

Anderzijds verwijst de verzoekende partij naar het ontbreken van een herstelbeslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de aanleg in die verkaveling van rioleringen, wegen en ontbrekende nutsleidingen en het inrichten van groen (na het vernietigingsarrest van de Raad met nr. A/2013/0740 van 17 december 2013 in de zaak 1213/0514/A/1/0484). De verzoekende partij voegt een kopie bij van haar aanmaning van 22 augustus 2014.

Zolang de (door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog te verlenen) stedenbouwkundige vergunning niet definitief is, is het volgens de verzoekende partij niet zeker dat de alternatieve ontsluitingsweg naar de Antwerpsesteenweg, waarvoor zij de door de bestreden beslissing geweigerde afbraak van de woning vraagt, niet meer noodzakelijk is.

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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 14 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning met behoud van voorgevel en scheidingsmuren”*.

De begeleidende nota verduidelijkt dat de verzoekende partij met deze aanvraag een eventuele heffing wegens leegstand en verwaarlozing wil vermijden en dat het de bedoeling is om, op termijn, het perceel als mogelijke ontsluitingslocatie op te nemen in een verkavelingsproject voor het achterliggend perceel.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied. Het is eveneens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er is een beperkt openbaar onderzoek georganiseerd van 10 augustus tot 8 september 2009. De aangrenzende eigenaars verklaarden zich akkoord met de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 29 september 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

Alhoewel de sloop op zich niet in strijd is met de bepalingen van het gewestplan en er geen RUP, BPA of verkavelingsbepalingen gelden die een dergelijke sloop verbieden, worden geen slopingsaanvragen vergund zonder dat daaraan ook een aanvaardbaar nieuwbouwproject werd gekoppeld.

Een slopingsaanvraag, zonder nieuwbouwproject maar met het behoud van de voorgevel in het straatbeeld, die – zoals de aanvrager zelf stelt – wordt ingediend om te ontsnappen aan de krotbelasting, valt niet te verenigen met de goede plaatselijke aanleg.

Ondanks dat de visuele hinder door het behoud van de voorgevel wordt gemeden, wordt een rotte plek in het woonweefsel door de sloop alleen maar bestendigd. Het is precies om deze toestanden te vermijden en terug te dringen dat men de krotbelasting in het leven heeft geroepen en de afgifte van slopingsvergunningen zonder (ver)nieuwbouw kan en mag hieraan geen afbreuk doen.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 beslist de verwerende partij op 7 januari 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. Het slopen van een pand is aanvaardbaar in woongebied.

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Het slopen van het gebouw achter de voorgevel verandert niets aan het feit dat het gaat om een dode plek in de omgeving. Op dit ogenblik is er ook nog geen zicht op wanneer het door de aanvrager voorgestelde verkavelingsontwerp ter invulling van het te slopen gebouw zal worden ingediend. De werken dragen aldus niet bij tot een goede plaatselijke aanleg. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] dat stelt dat “Om toestanden van leegstand te vermijden en (ver)nieuwbouw te stimuleren wordt de

*krotbelasting in het leven heeft geroepen en de afgifte van een dergelijke slopingsvergunning kan en mag hieraan geen afbreuk doen” kan worden bijgetreden.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 8 februari 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 10 maart 2010.

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

1.

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en heeft overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO dan ook het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Er is ook tijdig en rechtsgeldig beslist om in rechte te treden.

2.

Aangezien de aanvraag er toe strekt voor het (ten aanzien van de tuinen van de bebouwing langsheen de Antwerpsesteenweg 1 tot 39) achterliggend verkavelingsproject [REDACTED] een alternatieve ontsluitingsweg naar de [REDACTED] mogelijk te maken, is, zoals ook reeds vermeld in onderdeel II.2 van dit arrest, de samenhang van dit dossier met de dossiers 1213/0514/A/1/0484 (stedenbouwkundige vergunning voor onder meer de wegenis) en 1011/0878/A/1/0824 (verkavelingsvergunning) belangrijk en relevant voor het actueel belang van de verzoekende partij bij de vordering.

Volgens de door de verzoekende partij neergelegde en (bij het vernietigingsarrest van de Raad met nr. A/2013/0700 van 3 december 2013 in de zaak 1011/0878/A/1/0824 aansluitende) inmiddels definitieve verkavelingsvergunning van 20 februari 2014, omvat de verkaveling een wegenis met brede lanen en twee aansluitingspunten op de [REDACTED], naast diverse (voor fietsers en voetgangers bestemde) trage wegen waarvan er één (aansluitend op een private weg ter hoogte van de woning [REDACTED]) zorgt voor de ontsluiting langs de [REDACTED].

De gemeenteraad van de gemeente [REDACTED] heeft het wegentracé goedgekeurd bij besluit van 23 september 2010 en er is geen nieuw gemeenteraadsbesluit gevolgd na voormelde vernietigingsarresten van de Raad.

De verkavelingsvergunning bepaalt ook uitdrukkelijk dat via een afzonderlijke aanvraag voor de wegen een stedenbouwkundige vergunning moet verleend worden, hetgeen nog niet gebeurd is.

Na de vernietiging van de eerdere stedenbouwkundige vergunning (van 1 februari 2013) voor de wegenis met het arrest nr. A/2013/0740 van 17 december 2013 (zaak 1213/0514/A/1/0484) is er geen herstelbeslissing genomen.

De stedenbouwkundige vergunning werd alleen 'omwille van de rechtszekerheid' vernietigd 'omwille van de onlosmakelijke band met de door het arrest nr. A/2013/0700 van 3 december 2013 vernietigde verkavelingsvergunning' en niet om andere redenen (ten gronde).

Los van de vraag of de in die zaak 1213/0514/A/1/0484 optredende verwerende partij er wel toe gehouden is gevolg te geven aan de aanmaning van de verzoekende partij om een herstelbeslissing te nemen, oordeelt de Raad dat het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van rioleringen, wegen en ontbrekende nutsleidingen en het inrichten van groen in het, ten opzichte van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, achterliggend verkavelingsproject, in ieder geval betekent dat de verkavelingsvergunning van 20 februari 2014 momenteel nog niet uitgevoerd kan worden.

De Raad oordeelt dat het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning voor onder meer de aanleg van de wegen ook en vooral betekent dat de verzoekende partij momenteel (nog) steeds belang heeft bij de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing: zolang de definitieve stedenbouwkundige vergunning niet verleend is, is het immers niet zeker dat de alternatieve ontsluitingsweg naar ■■■■■, in functie waarvan de verzoekende partij de met de bestreden beslissing geweigerde afbraak van de woning vraagt, niet meer noodzakelijk is.

Het eerste middel houdt trouwens deels verband met het achterliggend verkavelingsproject en de voorlopige onduidelijkheid over de definitieve bestemming van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in het kader van die verkaveling.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, juncto artikelen 2-3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en dit omwille van de gebruikte stijlformule 'strijdig met de goede ruimtelijke ordening'.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel van haar eerste middel in verband met de schending van artikel 4.3.1, §2 en artikel 1.1.4 VCRO:

“ ...

De aanvraag dient vooreerst beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid enz. (artikel 4.3.1, §2 VCRO) Geen van deze criteria werd onderzocht.

... ”

Bij de beoordeling werd ook geen rekening gehouden met het in artikel 1.1.4 VCRO beschreven begrip van 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling'. Indien de deputatie hiermee rekening had gehouden, dan had ze moeten vaststellen dat de belangen van het slopen van de woning met behoud van de voorgevel en de scheidingsmuren passen in het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Immers hierdoor zal het verval van de woning minder erg zijn.

De deputatie stelt enkel vast dat het slopen van het gebouw achter de voorgevel niets verandert aan het feit dat het gaat om een dode plek in de omgeving. In de beslissing wordt de omgeving niet concreet beschreven.

...

Tevens is er ook geen rekening gehouden met de in het beroepschrift aangehaalde reden ... om de voorgevel te laten staan totdat er een definitieve bestemming kan worden verleend aan het desbetreffende perceel in het kader van een veel ruimere verkavelingsaanvraag van [REDACTED].

...

en in het tweede onderdeel van haar eerste middel in verband met de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

De verwerende partij heeft de vergunning geweigerd zonder onderzocht te hebben hoever de procedure van de verkavelingsaanvraag staat en welke de impact hiervan is.

Een zorgvuldig bestuur had de aanvrager gevraagd om een overzicht.

...”

In het derde onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

Uit de foto's aangehecht aan stuk 3 blijkt dat het te slopen huis gelegen is aan een rij woningen. Door het behoud van de voorgevel wordt het straatbeeld niet aangetast.

Door het behoud van de scheidingsmuren verkleint het gat of de krater in het straatbeeld.

De deputatie heeft in haar beoordeling geen rekening gehouden dat de scheidingsmuren eveneens behouden blijven. Hierdoor is de beslissing niet gesteund op juiste, concrete en feitelijke gegevens.

Het bestreden besluit heeft geenszins de impact van de bouwaanvraag onderzocht op de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving.

...

Verder dient ook nog vastgesteld te worden dat de juridische feiten evenmin correct worden gesteld. De verwijzing naar het vermijden van leegstand is immers geen argument van ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid gaat hier haar boekje te buiten.

Er is ook geen enkel gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk reglement dat voorziet dat men niet mag slopen om leegstand te vermijden. Immers, het gaat om een tijdelijke oplossing tot de verkavelingsvergunning wordt goedgekeurd en er kan gestart worden met het project. ...

Tot slot wordt er ook geen rekening gehouden met de motieven aangehaald in het beroepschrift.

...”

Met haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij nog een aangetekende brief van 8 maart 2010 bij waarin de gemeente [REDACTED] een leegstandheffing voor de periode 2008-2013 aankondigt.
Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag 'een dode plek' in de omgeving bestendigt.

Verder acht de verwerende partij het niet opportuun om nu (deels) te laten slopen terwijl niet bekend is wanneer het verkavelingsproject gerealiseerd wordt en benadrukt de verwerende partij dat de krotbelasting precies in het leven geroepen is om toestanden, zoals in casu, te vermijden.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de aanvraag aan geen enkel van de criteria ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling toetst.

De verzoekende partij is er van overtuigd dat de (gedeeltelijke) sloop het verder verval van de woning vermijdt en de duurzame ruimtelijke ontwikkeling dient, dat het behoud van de voorgevel het straatbeeld vrijwaart en dat het getuigt van onzorgvuldigheid om de stand van zaken van het verkavelingsproject niet te onderzoeken.

Volgens de verzoekende partij is het onbegrijpelijk dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niet de impact van de aanvraag op de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving onderzoekt.

De verzoekende partij hekelt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de in haar administratief beroepschrift vermelde gegevens en stelt tenslotte dat niets belet te slopen om leegstand te vermijden.

2.

Ook voor het louter afbreken van een constructie kan een stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden wegens onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 VCRO, als concretisering van artikel 1.1.4. VCRO).

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat men bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Omwille van de aard van de aanvraag (sloop van een rijhuis, met uitzondering van de voorgevel en de scheidingsmuren, in functie van een mogelijke ontsluiting voor een achterliggend verkavelingsproject) moet het vergunningverlenend bestuursorgaan vooreerst rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving, zowel de functionele inpasbaarheid, als het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke aspecten.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet een (on)verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening afdoende motiveren, zonder alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten te moeten beantwoorden.

De verwerende partij heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid over de al dan niet verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en moet haar motieven daarover vermelden in de bestreden beslissing.

De Raad heeft, omwille van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, daarop slechts een marginale controlebevoegdheid.

3.

De bestreden beslissing bevat de volgende, ter zake relevante onderdelen:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het slopen van een leegstaande woning, met behoud van de voorgevel en de scheidingsmuren. De rijwoning heeft 1 bouwlaag onder zadeldak met een grote dakuitbouw vooraan. De sloop gebeurt om een mogelijke krot- of leegstandsbelasting te ontlopen. De voorgevel wordt bewaard om de continuïteit van de straatwand te garanderen. De bedoeling is dat het perceel op termijn opgenomen wordt in een verkavelingsproject (...).

De directe omgeving bestaat uit aaneengesloten bebouwing.

(...)

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

(...)

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Het slopen van het gebouw achter de voorgevel verandert niets aan het feit dat het gaat om een dode plek in de omgeving. Op dit ogenblik is er ook nog geen zicht op wanneer het door de aanvrager voorgesteld verkavelingsontwerp ter invulling van het te slopen gebouw zal worden ingediend. De werken dragen aldus niet bij tot een goede plaatselijke aanleg. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] dat stelt dat

“om toestanden van leegstand te vermijden en (ver)nieuwbouw te stimuleren wordt de krotbelasting in het leven heeft geroepen en de afgifte van een dergelijke slopingsvergunning kan en mag hieraan geen afbreuk doen” kan worden bijgetreden.

...”

De Raad oordeelt dat dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de motiveringsplicht niet kan gelden als afdoende en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Ook al beklemtoont de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op een rijwoning, zodat, ten behoeve van het straatbeeld (een ‘straatwand’), de voorgevel behouden blijft, toch blijft de verdere beoordeling beperkt tot de relatie met het toekomstige verkavelingsproject en een korte uiteenzetting over (de bedoeling van) krotbelasting.

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing alleen de typologie van het pand, maar niet de bouwfysische staat ervan.

Ook van de onmiddellijk aansluitende panden ontbreekt in de bestreden beslissing elke beschrijving, evenals van de (panden in de) ruimere omgeving en van de eventuele impact van de sloop op de omgeving, al is het maar als gevolg van het verdwijnen van het hellend dak.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing met betrekking tot de omgeving alleen maar naar de 'aaneengesloten bebouwing' ervan, maar koppelt daar ook geen gevolgen aan.

De sloop van hetgeen zich achter de (te behouden) voorgevel van het pand bevindt, verandert er volgens de verwerende partij ook niets aan dat het een 'dode plek' is in de omgeving. Nog los van de vraag wat dit eigenlijk betekent (sluit dit misschien aan op de mededeling, in de bij de aanvraag gevoegde nota, dat de rijwoning leegstaand is en onafgewerkt is gebleven na onvoltooide verbouwingswerken door derden of wordt veeleer bedoeld dat een sloop zonder vervangende nieuwbouw niet in het bestaande woonweefsel past?) lijkt dit op zich zeker geen afdoende motivering om de beoogde sloop te beletten.

Het is in dit verband trouwens ook opmerkelijk dat het administratief dossier een document bevat van 18 november 2008 (dat is dus een half jaar vóór de datum van het ontvangstbewijs van de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft) waarin de raadsman van de verzoekende partij, naar aanleiding van een bezwaar tegen de opname van het te slopen pand in de lijst van leegstaande gebouwen, verklaart dat er 'geen sprake meer (is) van een gebouw, doch (van) het enkel instandhouden van een gevel'.

De door de bestreden beslissing ingeroepen relatie met het verkavelingsproject voor de achterliggende percelen, staat volledig los van deze vaststellingen.

De verkaveling is trouwens ook geen 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2 eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten', zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO. Uit het op het ogenblik van de bestreden beslissing ontbreken van een verkavelingsvergunning kan de verwerende partij dan ook niet afleiden dat de aanvraag niet bijdraagt tot de goede plaatselijke aanleg.

De verwijzing naar de krotbelasting is tenslotte een motief dat inspeelt op de door de verzoekende partij (in de aanvraag en het administratief beroepschrift) aangereikte gegevens en houdt geen verband met die elementen die, als gevolg van artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, tot de weigering van een stedenbouwkundige vergunning kunnen leiden. Het is in dat opzicht een 'overtollig motief', waarop kritiek niet tot een vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing zowel artikel 4.3.1, §2 VCRO als de motiveringsplicht schendt.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overig middel

De Raad onderzoekt het overig middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 januari 2010, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de sloop van een woning (met behoud van de voorgevel en de scheidingsmuren) op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Jens HOOFD, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Jens HOOFD

Eddy STORMS