

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0154 van 16 april 2013
in de zaak 1112/0752/A/4/0670

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 22 maart 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande winkel, woning en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woning en garage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, 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 VCRO 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] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 4 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

1.

Op 9 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen, zaakvoerders van de bvba [REDACTED], bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande winkel, woonst en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woonst en garage”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 december 2009 tot en met 15 januari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Brecht brengt op 12 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid, provincie Antwerpen brengt op 12 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Kalmthout brengt op 15 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 23 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout het volgende standpunt in:

“ ...

- *Met een bouwdiepte van 30 meter wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel ruimschoots overschreden.*
- *De uitsprong uit de voorgevel is te volumineus*
- *Het is onaanvaardbaar dat er op 2,20 meter van de aanpalende woning wordt gebouwd zonder het akkoord van de aanpalende eigenaar*
- *De omvang van het project is nadelig voor de woonkwaliteit van de aanpalende eigenaar*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Mijn advies is niet vereist voor het slopen of verwijderen van de bestaande gebouwen of constructies. Het nieuwbouwproject is gelegen in het dorpscentrum. De beoogde handels- en woonbestemming zijn verenigbaar met de aanwezige bestemmingen in de omgeving. Het gebouw wordt ingeplant volgens de geldende rooilijnen. De volledige bebouwing van het hoekperceel is gelet op de ligging, oppervlakte en de handelsfunctie aanvaardbaar. Langs de [REDACTED] komen meerdere handelszaken met een vergelijkbare bouwdiepte voor.

Het ontwerp is volledig afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristieken van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het toepaste bouwprofiel en de geveluitwerking zijn in overeenstemming met de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen. Er wordt harmonisch aangesloten bij de bestaande bebouwing. De ontworpen bebouwing integreert zich zodoende op aanvaardbare wijze in het straatbeeld en overstijgt de schaal van de in de omgeving aanwezige bebouwing niet. Het ongunstig standpunt van het college dienaangaande wordt als onredelijk beschouwd en bijgevolg niet bijgetreden.

In het ontwerp is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de handelsruimte voor personen met een verminderde mobiliteit. Het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijk dient verder te worden nageleefd.

Door de plaatsing van een hemelwaterput (10.000) wordt voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten.

De aanvraag beoogt een ruimtelijk kwalitatieve invulling van het perceel en past zich op stedenbouwkundig verantwoorde wijze in binnen de karakteristieken van het plaatselijk woongebied.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

*Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de **watertoets**.*

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG voor het bouwen van een dagbladhandel met woning en garage, onder volgende voorwaarden:

- ***de bijzondere en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt te worden nageleefd;***
- ***de voorwaarden opgenomen in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid - provincie Antwerpen dienen strikt te worden nageleefd;***
- ***de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer Kalmthout dienen strikt te worden nageleefd.***

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout verleent op 22 maart 2010 op grond van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 30 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden.

Na de partijen te hebben gehoord op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De Raad heeft met het arrest nummer A/2012/0028 van 25 januari 2012 deze beslissing vernietigd.

2.

De verwerende partij heeft het dossier hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn aanvullend verslag van 29 maart 2012 stelt:

“ ...

Een stedenbouwkundige vergunning werd door deputatie op 24 juni 2010 afgeleverd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw met een gelijkvloerse handelszaak, garage en berging en op de verdiepingen een woongelegenheid, op een bouwperceel op de hoek van de [REDACTED] (gewestweg) en de [REDACTED]. Het perceel is gelegen in het centrum van de gemeente. De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing met eengezinswoningen, appartementen, handelszaken en openbare gebouwen.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien tot tegen de linker perceelsgrens. Het ganse perceel wordt op het gelijkvloers volgebouwd. De verdieping heeft een bouwdiepte van 13 meter en de zolderverdieping met hellend dak heeft een bouwdiepte van 9 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte bedraagt 10,6 meter. De bouwhoogte van het achterste gelijkvloerse gedeelte bedraagt 3,6 meter aan de zijde van de [REDACTED], en 3 meter naar de aanpalende linkerbuur toe.

In het verslag van de PSA werd voorgesteld om het beroep niet in te willigen de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De deputatie volgde het verslag van de PSA niet: het beroep van de links aanpalende burens werd ingewilligd en geen vergunning werd verleend.

De aanvrager van de vergunning stelde beroep in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 25 januari 2012 vernietigde de Raad de beslissing van de deputatie. De Raad stelde vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in het geheel niet verwijst naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op geen enkele wijze wordt melding gemaakt van de feitelijke juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij kan er zich niet toe beperken om in haar beslissing louter te motiveren op basis van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de vergunning moet worden geweigerd. Uit de bestreden beslissing zelf kan in dat geval immers niet worden afgeleid of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van het vermelde verslag heeft genomen en hierbij de andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

De bestreden beslissing bevat geen beoordeling van de bestaande toestand. In de bestreden beslissing worden de bezwaren van de beroeper in de administratieve procedure louter overgenomen, zonder dat het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat wel een beoordeling bevat van de bestaande toestand, op afdoende wijze wordt weerlegd.

In de motivering van de PSA voor het verlenen van de vergunning werd gesteld dat het aanvaardbaar is om het gehele perceel op de benedenverdieping vol te bouwen, gelet op de configuratie van het perceel en gezien de aard van de voorziene functie op het gelijkvloers. De scheimuur met het links aanpalende perceel wordt opgetrokken tot een

hoogte van 3m terwijl de huidige tuinscheiding 2m hoog is. De PSA oordeelt dat de hinder hierdoor beperkt blijft, temeer daar de buur reeds zelf leibomen aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien heeft die hoger zijn dan 3m en bovendien vooraan een carport heeft opgericht tot tegen deze perceelsgrens.

De deputatie is echter van oordeel dat het voorzien van een 3m hoge scheimuur over de ganse lengte van het perceel aan de linkerzijde, in de plaats van een tuinmuur met een hoogte van 2m, wel degelijk hinder zal veroorzaken. De verhoging bedraagt immers maar liefst 1m en zal derhalve zonlicht en lichtinval wegnemen voor de tuin van de links aanpalende burens.

De aanwezige leibomen vormen geen dicht scherm en zijn niet te vergelijken met een volle muur. Vooraan rechts van de woning van de beroepers staat weliswaar een carport tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens, maar dit kan echter geen rechtvaardiging zijn voor het uitvoeren van een scheimuur met een dergelijke hoogte over de gehele perceelsdiepte. Om deze reden acht de deputatie de goede ruimtelijke ordening geschonden.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen en handelspanden die variëren in bouwdiepte doch er wordt geen enkel perceel over de volledige perceelsdiepte volgebouwd. Hoewel een benutting van de volle diepte van het perceel van de aanvraag principieel aanvaardbaar is voor een handelspand en zeker voor een hoekgebouw, dient er in dit specifieke geval een minimum afstand t.o.v. het aanpalende perceel aangehouden te worden om de hinder naar de burens op een aanvaardbaar niveau te houden. Op deze wijze kan nog steeds een esthetisch verantwoorde hoekoplossing gecreëerd worden.

Voorgesteld wordt dan ook het originele standpunt te behouden en het besluit uit te breiden met bovengenoemde motivering.

...

De verwerende partij beslist op 12 april 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op een bouwperceel op de hoek van de [REDACTED] (gewestweg) en de [REDACTED]. Het perceel is gelegen in het centrum van de gemeente. De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing met eengezinswoningen, appartementen, handelszaken en openbare gebouwen.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en een nieuwbouw wordt opgericht met een gelijkvloerse handelszaak, garage en berging, en op de verdiepingen een woongelegenheid. De bebouwing wordt voorzien tot tegen de linker perceelsgrens. Het ganse perceel wordt op de gelijkvloerse verdieping volgebouwd. De verdieping heeft een bouwdiepte van 13 meter en de zolderverdieping met hellend dak heeft een bouwdiepte van 9 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte bedraagt 10,6 meter. De bouwhoogte van het achterste gelijkvloerse gedeelte bedraagt 3,6 meter aan de zijde van de [REDACTED], en 3 meter naar de aanpalende linkerbuur toe.

De werken zullen in twee fasen uitgevoerd worden zodat de winkel ten allen tijde open gehouden kan worden.

Historiek:

Volgens de gegevens van het kadaster is het woongebouw opgetrokken tussen 1900 en 1919. De bestaande achterbouwsels (huidige garage en berging) zijn zonder vergunning opgericht.

...

Beslissing deputatie: 24 juni 2010

In zitting van 24 juni 2010 leverde de deputatie een weigering af voor het slopen van een bestaande winkel, woonst en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woonst en garage.

Arrest Raad voor Vergunningsbetwisting: 25 januari 2012

De beslissing van de deputatie werd bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangevochten door de aanvrager van de vergunning met verzoek tot nietigverklaring van het besluit van deputatie.

Op 25 januari 2012 vernietigde de Raad de beslissing van de deputatie. De Raad stelt dat de bestreden beslissing bevat geen beoordeling van de bestaande toestand. In de bestreden beslissing worden de bezwaren van de beroeper in de administratieve procedure louter overgenomen, zonder dat het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat wel een beoordeling bevat van de bestaande toestand, op afdoende wijze wordt weerlegd.

...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken 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.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het betreft het slopen van de bestaande bebouwing gelegen op een hoekperceel waarna er een nieuw gebouw opgericht wordt met op de gelijkvloerse verdieping een dagbladhandel en op de verdiepingen een woonst. Het nieuwe gebouw wordt achteruit geplaatst ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, op de nieuwe rooilijn.

Het perceel is gelegen langs de gewestweg [REDACTED] in het centrum van Kalmthout. Langsheen deze weg bevinden zich meerdere handelszaken, zodat kan gesteld worden dat de functie dagbladhandel hier zeker toegestaan is.

In de omgeving komen voornamelijk gebouwen voor in gesloten of halfopen formatie, waarbij heel wat van deze gebouwen opgericht zijn over de ganse perceelsbreedte. Op basis van de configuratie van het perceel, namelijk een smal langwerpig hoekperceel, en rekening houdend met de aard van de voorziene commerciële functie op de benedenverdieping, zou het perceel in aanmerking kunnen komen voor volledige bebouwing, indien zulks uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

De geplande bouwdiepte vanuit de [REDACTED] bedraagt ongeveer 30 m. Op de verdiepingen wordt een bouwdiepte van maximaal 13 meter aangehouden.

De scheimuur van de achterbouw met het aanpalende perceel links wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 meter.

De deputatie oordeelde in graad van beroep dat het project nadelig is voor de woonkwaliteit van de linker buur, zodat het uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden toegestaan.

De Raad stelde dat de bestreden beslissing geen beoordeling bevat van de bestaande toestand. Om die reden heeft de deputatie haar oordeel heroverwogen.

De deputatie was reeds van mening was dat een commerciële functie mogelijk is op dit perceel en in principe het volbouwen van dit perceel ook aanvaardbaar is. Heden oordeelt deze dat de hinder naar de links aanpalende derden van beperkte aard is. Er is reeds een tuinmuur met een hoogte van 2m aanwezig op de gemeenschappelijke perceelsgrens en aan deze zijde heeft de beroeper bovendien ook leibomen staan die sowieso hoger zijn dan 3m. De beroeper zal dus niet veel zien van deze nieuwe scheimuur die één meter hoger is dan de huidige tuinmuur. Ook de toename van hinder qua lichtinval zal beperkt zijn gelet op de aanwezigheid van de leibomen. De beroeper heeft trouwens zelf een carport geplaatst tot tegen deze scheilijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het optrekken van de scheimuur tot 3 meter geen bijkomende beperkingen voor de links aanpalende buur met zich mee zal brengen.

Voor het overige stemt de bouwtypologie overeen met de in de omgeving voorkomende bebouwing en zorgt het ontwerp voor een esthetisch verantwoorde hoekoplossing. Er worden geen afwijking vastgesteld op het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft Lichten en Zichten. Er ontstaat geen ontoelaatbare inkijk op het aanpalende perceel en derhalve kan er ook geen sprake zijn van schending van de privacy.

Wat betreft de functie op het gelijkvloers zijn er geen elementen die aantonen dat dit gelijkvloers voor een andere bestemming gebruikt zal worden dan hetgeen op de plannen aangeduid staat.

Uit bovenstaande concludeert de deputatie dat zij haar standpunt van haar vorige beslissing dient te herzien, dat het ontwerp vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt onder de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer en het provinciaal centrum voor toegankelijkheid.

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 liter.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

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

...

De deputatie neemt akte van het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 29/03/2012. Gelet op de bovenstaande motivering sluit de deputatie zich niet aan bij dit verslag.

BESLUIT: met één tegenstem

Artikel 1- het beroep van advocaat Willem Slosse, namens [REDACTED] en [REDACTED], belanghebbende derden, tegen het besluit van 22 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Kalmthout, waarbij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk wordt verleend tot het slopen van een bestaande winkel, woonst en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woonst en garage op een terrein, gelegen [REDACTED], [REDACTED], wordt niet ingewilligd en een vergunning wordt verleend, onder de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer en het provinciaal centrum voor toegankelijkheid.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. AFSTAND VAN GEDING

De raadsman van de verzoekende partijen verklaart op de terechtzitting van 12 december 2012 dat de eerste verzoekende partij afstand van geding wenst te doen.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van geding.

Het beroep wordt hierna onderzocht voor zover het is ingesteld door de tweede verzoekende partij.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen stellen wat betreft de tijdigheid van het beroep:

“Het verzoekschrift tot nietigverklaring werd door verzoekende partijen mogelijk laattijdig ingediend. Art. 4.8.16 §2 VCRO schrijft immers voor dat een beroep tot nietigverklaring binnen de 45 dagen na de dag van betekening van het bestreden vergunningsbesluit moet worden ingediend.

Op het verzoekschrift dat tussenkomende partijen werd ontvangen staat vermeld dat Uw Raad het Verzoekschrift pas op 27 juni 2012 voor ontvangst afstempelde. Zoals tevens door verzoekende partijen vermeld, diende hun verzoekschrift echter uiterlijk op 25 juni 2012 aangetekend te zijn verzonden aan Uw Raad. Mogelijks werd het verzoekschrift dus pas op 26 juni 2012 laattijdig verzonden.”

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing is met een aangetekende brief van 10 mei 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 26 juni 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

In casu blijken verzoekende partijen niet over het rechtens vereiste belang te beschikken.

De motivering van het belang hangt namelijk aan elkaar met leugenachtige en foutieve verklaringen en overdrijvingen (enorm, drastisch,...)

...

Zoals nader zal worden uiteengezet in het kader van de bespreking van de feitelijke en procedurele voorgaanden zijn voormelde hinderaspecten en nadelen echter zwaar overdreven.

Immers, de woning en tuin van verzoekende partijen betreft een rijwoning in een gemeentelijk centrumgebied en geen alleenstaande villa in een residentiële wijk. Bovendien betreft het perceel van tussenkomende partijen een hoekperceel zodat het volbouwen hiervan, hetgeen in casu aan de oorde is, niet alleen een stedenbouwkundige logica is doch tevens kadert in een goede ruimtelijke ordening. Alle nieuwbouwwoningen in dit gebied worden tot op de perceelsgrens gebouwd.

Bovendien blijkt dat verzoekende partijen steeds zelf(!!!) hebben nagelaten enige lichtinval en openheid te creëren in hun achtertuin. Jarenlang hebben ze hun tuin en de achtergevel van hun woning laten verwilderen [stuk 8 en 9] zodat deze lichtinval, openheid en licht moest ontberen. De achtergevel was volledig begroeid met klimop zodat er amper nog licht binnenviel in de woning. In de tuin en op de perceelsgrens staan bomen die hoger reiken dan het gebouw dat door het bestreden besluit kan worden gebouwd. De vermeende hinder en nadelen die verzoekende partijen opwerpen zijn dus ofwel volstrekt ongegrond aangezien ze een door verzoekende partijen zelf willens en wetens gecreëerde toestand betreffen, minstens kunnen ze niet ten laste gelegd worden t.a.v. het bestreden besluit.

Ook volgende manifeste onwaarheden dienen te worden weerlegd:

- Rechts naast de woning van verzoekende partijen bevindt zich over de eerste 15 meter geen “smalle tuin” doch een verharde zij-ingang waarop door verzoekende partijen zonder stedenbouwkundige vergunning [stuk 10] een overdekte carport werd voorzien. Het bouwen van een woning door tussenkomende partijen tot op de gezamenlijke perceelsgrens in een centrumgebied met rijwoningen is stedenbouwkundig dan ook volstrekt logisch.*
- Verzoekende partijen zijn geen van beiden nog woonachtig in hun woning. Dit blijkt o.a. uit hun adresgegevens. Een vermindering van woonkwaliteit is alleszins niet van toepassing op henzelf zoals nochtans voorgeschreven.*

- *In de “woning” van verzoekende partijen is enkel nog aan de voorzijde een optiek gevestigd. De tuin, die steeds volledig overwoekerd is geweest, wordt dan ook door niemand actief gebruikt. Het enige gebruik dat hiervan gemaakt wordt dient blijkbaar nog slechts voor het occasioneel roken van een sigaret... Het “zullen moeten uitkijken tegen een blinde muur van 3 m hoogte” is dan ook een hinderelement dat zich enkel tijdens de kantooruren en slechts enkele minuten afspeelt.*
De optiek, enige reden waarvoor de woning gebruikt wordt en dus essentieel bij de beoordeling van de “woonkwaliteit” van het gebouw, ondervindt geen enkele invloed van de uitvoering van het bestreden besluit.
- *Aansluitend bij het voorgaande wordt zelfs het tegendeel gecreëerd door het bestreden besluit. Immers, door de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, wordt een broodnodige renovatie uitgevoerd van het commerciële pand naast dat van verzoekende partijen. Zij kunnen dan ook alleen maar commercieel voordeel halen bij een uitvoering van het bestreden besluit. Dit geldt uiteraard ook voor de waarde van hun woning/handelszaak.*

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke personen of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van het pand gelegen onmiddellijk naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bouwproject ingeplant wordt tot tegen de perceelsgrens met de verzoekende partij. De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat zij vreest voor een verminderde woonkwaliteit en voor waardevermindering van hun pand.

Ze maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij belang heeft bij het beroep bij de Raad.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vijfde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht en de motiveringsverplichting.

Ze zet uiteen:

“ ...

Indien Uw Raad een beslissing van de verwerende partij vernietigt, dan verdwijnt deze beslissing uit het rechtsverkeer en moet de verwerende partij een nieuwe beslissing nemen.

Uw Raad gaf in casu ook effectief de opdracht aan de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van drie maanden.

Dit impliceert dat door de vernietiging van de eerdere beslissing door het arrest van Uw Raad, de verwerende partij wederom (omwille van de devolutieve werking) de aanvraag in zijn geheel diende te beoordelen.

3.

Vastgesteld moet worden dat verzoekende partijen in hun initieel beroepschrift d.d. 30 april 2010 bij de verwerende partij gevraagd hadden om in deze procedure gehoord te kunnen worden.

Hoewel naar aanleiding van het tussengekomen vernietigingsarrest van Uw Raad een nieuw verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ging tussenkomen, werd aan verzoekende partijen geen mogelijkheid meer gegeven om hun standpunt wederom toe te lichten. Verzoekende partijen werden niet gehoord dit hoewel art. 4.7.23,§1 VCRO uitdrukkelijk stelt dat de verwerende partij maar een beslissing neemt nadat de partijen die daarom gevraagd hadden, mondelinge werden gehoord.

De bestreden beslissing van de verwerende partij werd aldus genomen met miskennis van de hoorplicht.

4.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept over de aanvullende nota die de verzoekende partijen op 28 maart 2012 verzonden aan de verwerende partij, en dit naar aanleiding van het tussengekomen vernietigingsarrest van Uw Raad (stuk nr. 5).

Door op een niet afdoende wijze de argumenten te weerleggen dewelke in deze aanvullende nota werden aangedragen, en dan specifiek de argumenten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en waarom de aanvraag hiermee onverenigbaar was, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting.”

De tussenkommende partijen repliceren:

“ ...

44. Verzoekende partijen kunnen hun vijfde middel op geen enkele wijzen wettelijk onderbouwen.

In lijn met art. 4.8.3 VCRO verplichtte het arrest van Uw Raad dd. 25 januari 2012 de Deputatie “een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij”.

...

Aangezien inzake de initiële hoorzitting van 22 juni 2010 door Uw Raad geen onwettigheden of problemen waren vastgesteld, hetgeen ook vandaag niet betwist wordt door verzoekende partijen, oordeelde Uw Raad terecht dat een nieuwe hoorzitting als “procedurele handelingen die voorafgaande aan de nieuwe beslissing moet worden gesteld” zich niet opdrong.

De Deputatie mocht bij het nemen van het bestreden besluit dus zelfs geen nieuwe hoorzitting organiseren. Indien ze dit wel had gedaan, had de Deputatie het dictum van het arrest van Uw Raad geschonden. Hetzelfde geldt voor de aanvullende nota van 28 maart 2012.

Uw Raad heeft het voorgaande uitdrukkelijk bevestigd in het arrest A/2012/0177 van 8 mei 2012 waarin bijvoorbeeld expliciet de verplichting werd opgelegd om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren alvorens een nieuwe beslissing te nemen.

Verzoekende partijen tonen bovendien niet aan met welke relevante nieuwe argumenten door de Deputatie geen rekening werd gehouden.

45. Verwerende partij heeft door het niet organiseren van een nieuwe (overbodige) hoorzitting en het niet in overweging nemen van de aanvullende nota van 28 maart 2012 van verzoekende partijen:

** het dictum van Uw Arrest van 25 januari 2012 gerespecteerd;*

** de decretaal voorziene spelregels gerespecteerd;*

** het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht gerespecteerd.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling van de aanvraag dient te betrekken.

De hoorplicht, zoals bepaald in de aangehaalde bepaling, houdt in dat degene die verzoekt te worden gehoord, beschikt over de gegevens en stukken die de deputatie bij de beoordeling van de aanvraag betreft en hij zodoende op nuttige wijze zijn opmerkingen met betrekking tot de aanvraag kan toelichten.

Het voorgaande impliceert dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deel uitmaakt van de hiervoor bedoelde gegevens en stukken.

2.

De verzoekende partijen hebben op 30 april 2010 administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen hebben verzocht om te worden gehoord.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de verzoekende partijen werden gehoord op 22 juni 2010.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de verwerende partij, na vernietiging door de Raad van de beslissing van 24 juni 2010, het dossier heeft hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen niet werden gehoord na het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij akte neemt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 maart 2012, maar zich “gelet op de bovenstaande motivering” niet aansluit bij dit verslag.

Uit de voormelde passussen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij weliswaar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 maart 2012 bij

haar beoordeling heeft betrokken, maar nagelaten heeft om de verzoekende partijen te horen over dit verslag.

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

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van geding van de eerste verzoekende partij wordt vastgesteld.
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 april 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande winkel, woning en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woning en garage op het perceel 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 verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de eerste verzoekende partij.
6. De kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ