

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0028 van 25 januari 2012
in de zaak 2010/0721/A/4/0655

In zake:

■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bram VANDROMME en Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van ■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 22 maart 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande winkel, woonst en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woonst en garage.

Het betreft een perceel gelegen te ■ en met kadastrale omschrijving ■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 9 november 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die loco advocaten Bram VANDROMME en Stijn VERIBST verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 21 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 20 januari 2011, dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is wegens laattijdigheid.

IV. FEITEN

Op 9 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen ■■■■, zaakvoerders van ■■■■, 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 ■■■■ met woonst en garage”*.

De bestaande bebouwing zou worden gesloopt en er zou een nieuwbouw worden opgericht met een gelijkvloerse handelszaak, garage en berging, en op de verdiepingen een woongelegenheden.

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 ■■■■. 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 gemeentelijke brandweer van 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 [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 verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de [REDACTED] op 30 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden, op grond van volgende overwegingen:

“ ...

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 sociaalculturele 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 t.o.v. 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. Gezien de configuratie van het perceel, namelijk een smal langwerpig hoekperceel, en gezien de aard van de voorziene functie op het gelijkvloers is het dan ook aanvaardbaar om het ganse perceel op de benedenverdieping vol te bouwen. Op de verdiepingen wordt een bouwdiepte van maximaal 13 meter aangehouden, waartegen vanuit stedenbouwkundig standpunt geen bezwaar is en bovendien gangbaar is in deze omgeving.

De scheimuur van de achterbouw met het aanpalende perceel links wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 meter, hetgeen zeker niet overdreven is, en derhalve een aanvaardbare hoogte. De hinder naar de aanpalende tuin is eerder beperkt, gezien het feit dat er heden ook reeds over de ganse lengte van het perceel een tuinmuur opgetrokken is tot een hoogte van ongeveer 2 meter en de beroeper op dit perceel aan de zijde van de toekomstige scheimuur zelf leibomen heeft opgericht die sowieso hoger zijn dan 3 meter. Verder heeft de beroeper zelf een carport tot op deze perceelsgrens geplaatst. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het optrekken van deze scheimuur tot 3 meter geen bijkomende beperking van de lichtinval met zich mee zal brengen.

Voor het overig 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 kan geconcludeerd worden dat het ontwerp vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat de aanvraag voor vergunning aanmerking komt.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

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

...”

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 de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“...

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 sociaalculturele 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 [REDACTED] verdiepingen wordt een bouwdiepte van maximaal 13 meter aangehouden. Een deel van de gelijkvloerse verdieping wordt ingenomen door een garage en berging, waarvan het niet duidelijk is of deze bij de handelsruimte of de woonbestemming horen. De scheimuur van de achterbouw met het aanpalende perceel links wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 meter.

In haar oorspronkelijk advies ongunstig over de aanvraag, stelde de gemeente niet enkel dat de draagkracht van het perceel van de aanvraag werd overschreden, maar ook dat de geplande uitsprongen te volumineus zijn om nog als erkers te worden beschouwd (uitsprong met breedte van 9,80m langs [REDACTED] en 6,53m langs [REDACTED], op een hoogte van 2,50m, op 1 m van de linker perceelsgrens).

In tegenstelling tot wat de argumentatie in het beroepschrift vermeldt, worden geen afwijkingen vastgesteld op het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot Lichten en Zichten. Er ontstaat geen ontoelaatbare inkijk op het aanpalende perceel en de privacy wordt niet geschonden.

In het beroepschrift van de links aanpalende buur wordt geargumenteed, dat de woonkwaliteit van het eigendom van beroeper door het bouwproject aanzienlijk zal worden beperkt. Door het creëren van een massief volume over de volledige lengte van de linker perceelsgrens, wordt zonlicht en lucht van de tuin weggenomen.

De deputatie is van oordeel dat het project nadelig is voor de woonkwaliteit van de linkerbuur, zodat het uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden toegestaan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 20 juli 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en derhalve overeenkomstig artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1. VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt onder meer dat in de bestreden beslissing niet wordt aangegeven waarom het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden gevolgd.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.7.22 VCRO maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een verslag op, dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. Het verslag bevat tevens de bijkomende inlichtingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar desgevallend heeft ingewonnen bij de in artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO bedoelde adviserende instanties. Dit verslag dient conform artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO de basis te vormen voor de uiteindelijke beslissing van de verwerende partij. Het artikel legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het voormelde verslag.

In casu adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, gezien de aanvraag naar zijn oordeel de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De beoordeling in het verslag luidt als volgt:

“ ...

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 t.o.v. de oorspronkelijke bebouwing, op de nieuwe rooilijn.

Het perceel is gelegen langs de gewestweg ■■■ 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. Gezien de configuratie van het perceel, namelijk een smal langwerpig hoekperceel, en gezien de aard van de voorziene functie op het gelijkvloers is het dan ook aanvaardbaar om het ganse perceel op de benedenverdieping vol te bouwen. Op de verdiepingen wordt een bouwdiepte van maximaal 13 meter aangehouden, waartegen vanuit stedenbouwkundig standpunt geen bezwaar is en bovendien gangbaar is in deze omgeving.

De scheimuur van de achterbouw met het aanpalende perceel links wordt opgetrokken tot een hoogte van 3 meter, hetgeen zeker niet overdreven is, en derhalve een aanvaardbare hoogte. De hinder naar de aanpalende tuin is eerder beperkt, gezien het feit dat er heden ook reeds over de ganse lengte van het perceel een tuinmuur opgetrokken is tot een hoogte van ongeveer 2 meter en de beroeper op dit perceel aan de zijde van de toekomstige scheimuur zelf leibomen heeft opgericht die sowieso hoger zijn dan 3 meter. Verder heeft de beroeper zelf een carport tot op deze perceelsgrens geplaatst. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het optrekken van deze scheimuur tot 3 meter geen bijkomende beperking van de lichtinval met zich mee zal brengen.

Voor het overig 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 kan geconcludeerd worden dat het ontwerp vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat de aanvraag voor vergunning aanmerking komt.

...

Nadat de partijen werden gehoord, doet de verwerende partij uitspraak over het bij haar ingesteld beroep. Hierbij treedt zij op als een orgaan van actief bestuur en dient zij de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1, in fine VCRO in haar volledigheid te onderzoeken. Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, oordeelt de verwerende partij of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de voormelde uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1 VCRO dient zij hierbij evenwel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis te gebruiken.

Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, is de motiveringsverplichting opgelegd in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO niet minder streng dan deze opgelegd door voormelde motiveringswet.

Deze uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Om na te kunnen gaan of de verwerende partij in haar beslissing op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich op een gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, veronderstelt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen. Het niet of louter met een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijzen, volstaat naar het oordeel van de Raad niet.

In het bestreden besluit van 24 juni 2010 beslist de verwerende partij om het beroep toch in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De schending van de goede ruimtelijke ordening motiveert ze als volgt:

“ ...

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

Een deel van de gelijkvloerse verdieping wordt ingenomen door een garage en berging, waarvan het niet duidelijk is of deze bij de handelsruimte of de woonbestemming horen.

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

In haar oorspronkelijk advies ongunstig over de aanvraag, stelde de gemeente niet enkel dat de draagkracht van het perceel van de aanvraag werd overschreden, maar ook dat de geplande uitsprongen te volumineus zijn om nog als erkers te worden beschouwd (uitsprong met breedte van 9,80m langs [REDACTED] en 6,53m langs [REDACTED], op een hoogte van 2,50m, op 1 m van de linker perceelsgrens).

In tegenstelling tot wat de argumentatie in het beroepschrift vermeldt, worden geen afwijkingen vastgesteld op het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot Lichten en Zichten. Er ontstaat geen ontoelaatbare inkijk op het aanpalende perceel en de privacy wordt niet geschonden.

In het beroepschrift van de links aanpalende buur wordt geargumenteed, dat de woonkwaliteit van het eigendom van beroeper door het bouwproject aanzienlijk zal worden beperkt. Door het creëren van een massief volume over de volledige lengte van de linker perceelsgrens, wordt zonlicht en lucht van de tuin weggenomen.

De deputatie is van oordeel dat het project nadelig is voor de woonkwaliteit van de linkerbuur, zodat het uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden toegestaan.
...

De Raad stelt 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 en 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.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de hinder voor de links aanpalende buur overwogen dat door het creëren van een massief volume over de volledige lengte van de linker perceelsgrens, zonlicht en lucht van de tuin wordt weggenomen en de woonkwaliteit van het eigendom van de links aanpalende buur, door het bouwproject aanzienlijk zal worden beperkt. Dit terwijl uit het verslag blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het optrekken van de scheimuur van de achterbouw tot een hoogte van 3 meter een aanvaardbare hoogte achtte, en tevens rekening hield met de bestaande toestand, met name met het feit dat er op heden ook reeds over de ganse lengte van het perceel een tuinmuur opgetrokken is tot een hoogte van ongeveer 2 meter, dat de links aanpalende buur op dit perceel aan de zijde van de toekomstige scheimuur zelf leibomen heeft opgericht die sowieso hoger zijn dan 3 meter, en eveneens een carport tot op deze perceelsgrens heeft geplaatst. Op basis van deze gegevens heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloten dat het optrekken van de scheimuur tot 3 meter geen bijkomende beperking van de lichtinval met zich zou meebrengen.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrokken heeft bij haar eindbeoordeling, noch waarom dit standpunt niet werd gevolgd. De bestreden beslissing schendt bijgevolg de formele motiveringsplicht van het artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

2.

Aangezien uit de bestreden beslissing zelf niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag, schendt de verwerende partij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, is zij er immers toe gehouden om alle aspecten van het dossier in ogenschouw te nemen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu uit het verslag blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij te verlenen gezien deze verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek gelet op de reeds bestaande toestand, waardoor geen bijkomende lichtinvalsbeperking zou ontstaan.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bestaande toestand bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, en meer in het bijzonder de bestaande tuinmuur met een hoogte van ongeveer 2 meter over de ganse lengte van het perceel, de leibomen die op het linker perceel aan de zijde van de toekomstige scheimuur zijn opgericht en de carport die tot op deze perceelsgrens werd opgericht, bevat de bestreden beslissing 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 provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dat wel een beoordeling bevat van de bestaande toestand, op afdoende wijze wordt weerlegd.

Door af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin opgenomen toetsing aan de goede plaatselijke ordening, zonder in de beslissing zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom afgeweken wordt van deze toetsing aan de goede plaatselijke ordening, heeft de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige wijze aan de goede ruimtelijke ordening getoetst.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 juni 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het slopen van een bestaande winkel, woonst en garage en het bouwen van een nieuwe dagbladhandel met woonst en garage op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ