

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0099 van 26 februari 2013
in de zaak 1112/0446/SA/4/0403

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
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 9 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 8 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv [REDACTED] (hierna : 'de aanvrager') onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van appartementen en een ondergrondse parkeergarage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0144 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 november 2012, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging werd uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 21 november 2012.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 21 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas RYCKALTS die 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 mei 2012 vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig werd ingediend en heeft het verzoek tot tussenkomst bijgevolg onontvankelijk verklaard.

IV. FEITEN

Op 12 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande woning met toonzaal en magazijn en de bouw van een meergezinswoning met 11 appartementen en een gelijkvloerse kantoorruimte.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 mei 2011 tot en met 26 juni 2011, worden vijf bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 15 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Malle brengt op 21 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 augustus 2011 een gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *Aan alle bepalingen van de bovenvermelde gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient te worden voldaan;*
- *Alle gebouwen en constructies die zijn aangeduid als te slopen, dienen effectief te worden gesloopt;*
- *De bepalingen in het advies van de brandweer van Malle dd. 21/6/2011 dienen strikt te worden nageleefd;*
- *De bepalingen in het advies van het provinciaal Centrum van Toegankelijkheid dd. 21/6/2011 dienen strikt te worden nageleefd.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde verleent op 8 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

de gevraagde constructie is functioneel inpasbaar in de omgeving

de aangevraagde constructie heeft weinig tot geen invloed op de plaatselijke mobiliteit

de grootte van de constructie is in verhouding met de bestaande constructies in de onmiddellijke omgeving

Het project gebruikt de beschikbare ruimte op het perceel op een aanvaardbare wijze

het project overschrijdt niet de normale bouwdichtheid in de omgeving

Het ontwerp is aanvaardbaar en past zich voldoende in de omgeving

Er bevinden zich geen cultuurhistorische elementen op het perceel of de onmiddellijke omgeving

Het ontworpen terreinprofiel is aanvaardbaar, rekening houdend met de profielen van de burens en de ligging van de straat t.o.v. de constructies.

De aanvrager dient alle maatregelen te nemen om de hinder (wateroverlast, licht, schaduw) te beperken tot een voor de omgeving aanvaardbaar niveau.

De aanvrager mag geen werken uitvoeren die de leefgezondheid van de omgeving kan aantasten.

De realisatie van de aanvraag heeft enkel een voor de omgeving aanvaardbare aantasting van het gebruiksgenot van andere eigendommen.

De constructie heeft geen effect op de veiligheid van andere percelen

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De voorwaarden opgelegd door de adviesverlenende instanties na te leven.

advies van het centrum voor toegankelijkheid naleven.

advies van telenet naleven.

advies van pidpa naleven.

advies van de dienst der werken na te leven betreffende riolering en regenwater.

advies van de brandweer naleven.

advies van de mobiliteitsambtenaar.

voor de afbraak van de gebouwen dient de bouwheer te beschikken over een attest voor buitengebruik stellen van de gas- en electriciteitsleidingen van desbetreffende maatschappijen

de afvoerleidingen van het afvalwater en fecalien rechtstreeks aan te sluiten aan de straatriolering zonder gebruik van serfput en/of septische put

Het hemelwater dient te worden opgevangen in een regenwaterput(ten) met een totale inhoud van minimum 35.000 liter. Het regenwater moet hergebruikt worden door gebruik van een pompinstallatie met een minimale aansluiting van 1 WC of wasmachine. De overloop van de put moet worden aangesloten aan een bestaande baangracht of worden afgeleid naar een sterfput.

De woning dient te worden uitgerust met een correct geïnstalleerde rookmelder, volgens de normen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dd. 08/05/2009 (1)

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Vanaf 3,5m gemeten vanaf de linker perceelsgrens tot ongeveer 11m bevindt zich een eerste verspringing in de voorgevel die zich ook doorzet in de achtergevel, en die doorloopt tot in een soort van dakuitsprong op de zolderverdieping. De uitsprong beperkt zich tot 50cm uit de gevellijn, wat gezien de diepte van de voortuin aanvaardbaar kan zijn, temeer daar op die plek de dakerker nog enigszins een schaal aanhoudt die de draagkracht van het terrein en de omgeving niet overschrijdt.

Vanaf 19m te rekenen van de linker perceelsgrens tot 33,5m, springt de voorgevel echter niet alleen 50cm naar voren t.o.v. de voorgevellijn in de straat maar verspringt de bouwdiepte daar drastisch zowel op gelijkvloers als op de verdieping naar 18m, terrassen niet inbegrepen. Wanneer de terrassen op de eerste verdieping meegerekend worden, bedraagt de bouwdiepte daar zelfs 21,5m, wat niet aanvaard kan worden, gezien de in de onmiddellijke omgeving voorkomende bouwprofielen. Het terrein staat momenteel weliswaar nagenoeg volgebouwd met de huidige garage en autohandelszaak, evenwel dient dit geen excuus te zijn om ook met de nieuwe bebouwing qua schaal af te wijken van hetgeen in de omgeving voorkomt.

Verder voorziet de aanvraag ter hoogte van de voormelde verspringing een zeer grote dakuitsprong zowel aan de voor- als aan de achterkant van het gebouw, met een nokhoogte die maar liefst minstens 3,5m hoger zit dan de nokhoogte van de overige gebouwdelen, een nok die bovendien haaks staat op de nok die evenwijdige met de straat loopt, waardoor een wel zeer zwaar dakelement ontstaat dat niet meer afgestemd is op het gebouwde in de onmiddellijke omgeving. Op de snede kan gezien worden dat ter hoogte van dit dakelement de mogelijkheid ontstaat tot het creëren van een extra bouwlaag, hoewel niet expliciet op de grondplannen vermeld. Het geheel geeft een al te bombastisch effect wat niet in deze omgeving past.

Hoewel een appartementsgebouw met 11 woonegelegenheden op deze plek aanvaardbaar is, past de uitwerking van dit ontwerp zich niet in de omgeving in en dient derhalve geconcludeerd te worden dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt.

...

Na de hoorzitting van 14 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is gelegen nabij de kern van Schilde en langsheen een drukke baan die Wijnegem met S'Gravenwezel verbindt en waarlangs reeds een aantal meergezinswoningen, alsook handelspanden voorkomen. De bestaande bebouwing betreft voornamelijk een uitbating van een autoverkoopszaal en garage. In dat licht kan enige verdichting op dit perceel wel toegestaan worden en is een meergezinswoning met een gelijkvloerse kantoorfunctie zeker een aanvaardbare bestemming.

Rechts van het perceel bevindt zich een authentieke hoeve daterend van 1777, namelijk de zogenaamde 'Bokkenhoeve' die is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De aanwezigheid van het nieuwe gebouw verstoort deze hoeve echter geenszins. Het gebouw houdt een voldoende afstand van minimum 3,5m ter hoogte van het balkon rechts acht er op de eerste verdieping. Op andere plaatsen varieert deze afstand tot 5m. dit wordt als voldoende geacht, temeer daar de hoeve op het rechter perceel zich zelf ook op een 11-tal meter van de grens bevindt.

Het terras op de eerste verdieping links sluit aan op het platte dak van de links aanpalende woning. Mogelijks ontstaat hierdoor hinder qua inkijk op deze linker buur. Dit

terras moet conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten een afstand bewaren t.o.v. de gemene perceelsgrens van minstens 1,9m. voor het overige kan er van schending van de privacy geen sprake zijn aangezien het nieuwe gebouw qua gabarit volledig aansluit op dat van de linker buur.

De mobiliteitsimpact is beperkt. Er worden immers op eigen terrein 18 parkeergelegenheden voorzien voor 11 appartementen wat ruim voldoende is. Uit het inplantingsplan blijkt dat er nog een aantal parkeerplaatsen ingericht zullen worden voor het gelijkvloerse kantoor (vermoedelijk 6). Dit kan tot een gevaarlijke situatie leiden wanneer de wagens die daar parkeren het fietspad zullen dwarsen. Veiliger is om slechts 3 parkeerplaatsen te voorzien evenwijdig aan de weg.

De indeling van de appartementen is aanvaardbaar. Deze zijn voldoende ruim. Er wordt genoeg licht en lucht in de leefruimtes binnengebracht. Alle wooneenheden beschikken over een private buitenruimte.

Er kan geconcludeerd worden dat het nieuwe gebouw een verbetering betekent t.o.v. de bestaande bebouwing die nagenoeg het hele terrein in beslag neemt, dat de draagkracht van het terrein niet overschreden wordt en dat de in de buurt voorkomende gabaritten gerespecteerd worden. Het ontwerp past zich in de omgeving. De aanvraag schaadt de ruimtelijke ordening niet en kan voor vergunning in aanmerking komen onder de voorwaarden zoals ze gesteld worden in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 08/08/2011.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0144 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een meergezinswoning met 11 woongelegenheden op een zeer korte afstand van het perceel van de verzoekende partij (3m), met private tuinen die de tuin van de verzoekende partij helemaal omcirkelen, met hoogteafmetingen en diepteafmetingen die het gebruikelijke in de omgeving (nokhoogte van ca. 15m) ver overschrijden, met 81 ramen richting het perceel van de verzoekende partij en in de onmiddellijke omgeving van een nog ongeschonden agrarisch landschap;

EN DOORDAT de bestreden beslissing wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet meer vaststelt dat bepaalde afstanden tot de 'woning' van de verzoekende partij aanvaardbaar kunnen worden geacht, zonder daarbij de mogelijkheden van inkijk in de tuin van de verzoekende partij te bespreken en zonder bij de beoordeling andere elementen uit de onmiddellijke omgeving, als een ongeschonden agrarisch landschap, in de beoordeling te betrekken en zonder na te gaan of de hoogteafmetingen en dieptes van het gebouw (o.a. plaatselijke nokhoogte van 14,73m) wel met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn;

*...
EN DOORDAT de bestreden beslissing volledig aan de negatieve argumenten uit het ongunstige verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voorbijgaat, maar zich uitsluitend niet decisieve elementen van dat verslag toe – eigent;*

*...
EN TERWIJL ingevolge art. 4.3.1 §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden met inachtneming van de volgende beginselen:*

*...
Toelichting bij het middel*

De bestreden beslissing verleent stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 11 woongelegenheden en een kantoorruimte op een zeer korte afstand van het perceel van de verzoekende partij (3m), met private tuinen die de tuin van de verzoekende partij helemaal omcirkelen, met hoogteafmetingen en diepteafmetingen die het gebruikelijke in de omgeving (nokhoogte van ca. 15m) ver overschrijden, met 81 ramen richting het perceel van de verzoekende partij en in de onmiddellijke omgeving van een nog ongeschonden agrarisch landschap.

De bestreden beslissing betreft de kenmerken van de onmiddellijke omgeving – behoudens wat betreft de woning (niet het perceel met tuin) van de verzoekende partij die is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed en de beweerdelijke ligging nabij de kern van Schilde (wat is nabij?)- geenszins, en onderzoekt derhalve niet of een gebouw met dergelijke diepte – en hoogteafmetingen wel in de onmiddellijke omgeving, die zich tevens doet kenmerken door een achterliggend open agrarisch landschap en het ruime en doorgroende perceel van de verzoekende partij, inpast.

De onmiddellijke omgeving doet zich dan ook in hoofdzaak kenmerken door open en halfopen bebouwing, alleszins bebouwing van kleinere schaal dan hetgeen het vergunde project heden voorziet.

*...
De Raad van State nam recent nog volgend standpunt in wat betreft het betrekken van nabijgelegen percelen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

“Het eigendom van de verzoekende partijen, dat paalt aan de achterzijde van de bouwplaats, behoort ontegensprekelijk tot de onmiddellijke omgeving van die


bouwplaats. Toch wordt dit goed als zodanig bij de beschrijving van die omgeving noch in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing vermeld. Het blijkt evenmin in concreto bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te zijn betrokken. De in het bestreden besluit gedane vaststellingen zijn dermate vaag en nietszeggend dat zij in weze te aanzien zijn als stijlformules". (...)

Eenzelfde vaststelling kan wat betreft het perceel van verzoekende partij worden gedaan: hoewel het vergunde op 2 à 3 meter van het perceel van verzoekende partij gelegen is en het perceel van verzoekende partij ontegensprekelijk tot de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde behoort, wordt het perceel niet in concreto bij de toets van de goede ruimtelijke ordening betrokken, zulks ondanks de duidelijke bezwaren van de verzoekende partij geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot de vreest voor visuele hinder/verlies aan uitzicht en drastische vermindering van belevingswaarde.

Het louter vaststellen van afstanden van het vergunde project tot de woning van de verzoekende partij, zonder vast te stellen dat het vergunde project langs achterzijde in brede ramengaanderijen voorziet en het vergunde project de tuin van verzoekende partij quasi volledig insluit, en zonder de verenigbaarheid met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving effectief na te gaan (inzonderheid wat opmerkelijke hoogte – en diepteafmetingen betreft) kan dan ook niet als een afdoende motivering in het licht van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

De vergunningverlenende overheid moet zich in overeenstemming met artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bovendien weldegelijk bij gemotiveerd besluit over elke van de geuite bezwaren en opmerkingen uitspreken.

...

De verzoekende partij liet in diens bezwaarschrift dan ook gelden dat de verstoring van de privacy in diens tuin ongehoord is, dat de nieuwe bebouwing moet worden opgevat als 'de reus' naast diens 'klein duimpje', dat de voorziene bouwdieptes en bouwhoogtes ruimschoots overdreven zijn en dat de aanvraag nog tot verdere parkeerhinder op de  aanleiding zou geven.

Bezwaren waarop huidige beslissing zelfs geen begin van antwoord biedt, terwijl een afweging met het oog op ruimtelijke kwaliteit zulks toch zou behoeven.

Het dient dan ook vastgesteld dat de bestreden beslissing wel vaststelt dat het veiliger is om drie parkeerplaatsen te voorzien evenwijdig aan de weg, maar zulks niet nadrukkelijk als vergunningsvoorwaarde oplegt.

Eenzelfde opmerking moet worden gemaakt wat betreft de vaststelling dat de wetgeving inzake lichten en zichten ten opzichte van de linksaanpalende buur niet werd gerespecteerd, maar niettemin dienaangaande geen voorwaarden werden opgelegd om de aanvraag op dat punt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen (p. 7 bestreden beslissing).

Artikel 11, §1 van het Besluit Openbare Onderzoeken werd derhalve tevens genegeerd, minstens werd enige motivering in strijd met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli

1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, niet in de bestreden beslissing opgenomen.

Dat door het verzuim het perceel van verzoekende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (niet aanwezig) te betrekken en de bezwaren en opmerkingen van verzoekende partij ernstig te behandelen en in de besluitvorming te betrekken, niet alleen artikel 4.3.1 VCRO en artikel 11, §1 van het Besluit van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken, alsook de formele motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden werden.

...

Ook artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO werd geschonden, aangezien die bepaling vereist dat de beslissing op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt genomen.

...

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing, die geen melding maakt van het verslag van de PSA dan middels een loutere stijlformule (kennis genomen van..., d.d...), en de inhoudelijke decisieve elementen voor het oordeel van de PSA niet weergeeft, maar slecht die elementen behoudt die ook het verlenen van de vergunning kunnen sterken (en gelet het ongunstig verslag van de PSA derhalve niet decisief zijn), niet van die aard is aan voormelde vereisten als vervat in de rechtspraak van Uw Raad tegemoet te kunnen komen.

...

De verzoekende partij voegt daar niets aan toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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

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

2.

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

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

3.

Het aangevraagde betreft het oprichten van een meergezinswoning met 11 appartementen en een gelijkvloerse ruimte, na afbraak van een bestaande woning, toonzaal en magazijn. Het op te richten gebouw zal twee bouwlagen en een zolderverdieping onder hellend dak omvatten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde, zo blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald onder de feiten uiteenzetting, dat alhoewel een appartementsgebouw met 11 wooneenheden ter plaatse aanvaardbaar is, het concrete ontwerp zich niet in de omgeving inpast (1) omwille van de bouwdiepte die "verspringt" naar 18 meter en 21,5 meter en niet aanvaardbaar is gezien de in de onmiddellijke omgeving voorkomende bouwprofielen en (2) omwille van het "zwaar dakelement", dat ontstaat door een "zeer grote dakuitsprong", "met een nokhoogte die maar liefst minstens 3,5 m hoger zit dan de nokhoogte van de overige gebouwonderdelen" en "dat niet meer afgestemd is op het gebouwde in de onmiddellijke omgeving".

Ook de verzoekende partij voerde in zijn beroepschrift bezwaren aan met betrekking tot de "bouwdiepte" en de excessieve uitbouwen in het dak van het aangevraagde project.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

Het bestreden besluit bevat geen concrete beoordeling van de verschillende bouwdiepten van het aangevraagde project, noch een concrete beoordeling van de dakuitbouwen, waarop de aandacht van de verwerende partij nochtans was gevestigd door de beroepsindiener en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij niet verder dan volgende overweging:

"Er kan geconcludeerd worden dat het nieuwe gebouw een verbetering betekent t.o.v. de bestaande bebouwing die nagenoeg het hele terrein in beslag neemt, dat de draagkracht van het terrein niet overschreden wordt en dat de in de buurt voorkomende gabariten gerespecteerd worden. Het ontwerp past zich in de omgeving. De aanvraag schaadt de ruimtelijke ordening niet en kan voor vergunning in aanmerking komen onder de voorwaarden zoals ze gesteld worden in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 08/08/2011."

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

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 24 november 2011, waarbij aan de nv [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van appartementen en een ondergrondse parkeergarage 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 dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 februari 2013, 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