

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0390 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0479/A/2/0408

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
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 17 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 25 augustus 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een rijwoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VAN BRABANT die loco advocaat Johan CLAES 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 18 mei 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de [REDACTED] (de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een rijwoning”.

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 in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, entiteit Onroerend Erfgoed brengt op 25 juni 2010 een ongunstig advies uit:

“...
Uit het oogpunt van de erfgoedzorg wordt een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. De af te breken woning werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient te worden onderworpen aan de erfgoedtoets. Zij maakt bovendien deel uit van twee onder één dak gelegen dorpswoningen, mogelijk daterend uit de eerste helft van de 18e eeuwen waarvan het andere deel nog bewoond blijft;
Uit het ingediende dossier blijkt de sloping niet te worden verantwoord door de vervallen toestand of een vermindering van de erfgoedwaarden van deze dorpswoning.
Gelet op de datering van dit geheel pleiten we zeker voor het behoud ervan.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 25 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...
Gelet op de ligging van het eigendom in woongebied volgens het goedgekeurde gewestplan.

*Gelet op het feit dat het eigendom is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed
Gelet op het ongunstig advies van Ruimte en Erfgoed Afdeling Onroerend Erfgoed met datum 30/07/2010.*

Gelet op de sluiting van het openbaar onderzoek waaruit blijkt dat er geen bezwaarschriften werden ingediend.

Gelet op het feit dat voor het slopen van gebouwen het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet gevraagd dient te worden.

Overwegende dat de woning leeg staat en in vervallen toestand verkeert.

Overwegende dat de woning momenteel niet bewoond wordt.

Overwegende dat de woning niet kan verhuurd worden wegens de slechte staat waarin zij zich bevindt.

Overwegende dat het renoveren van de woning onevenredig grote kosten met zich mee zou brengen.

Overwegende dat de oppervlakte en het volume van de woning te klein zijn om als een volwaardige woning volgens de huidige gangbare normen te kunnen fungeren.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 1 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 27 oktober 2010 het volgende gunstig advies:

...

De handeling heeft een beperkte ruimtelijke impact en kan niet beschouwd worden als een handeling van algemeen belang, waardoor de noodzaak tot het volgen van de bijzondere procedure in vraag kan gesteld worden. Andere dossiers ingediend door publiekrechtelijke personen met een beperkte impact werden reeds behandeld volgens de reguliere procedure.

Een uitgebreide dossiersamenstelling werd gebruikt. De handtekening en stempel van de architect zijn terug te vinden op het aanvraagformulier.

Het advies van Onroerend Erfgoed was op de datum van de aanvraag niet bindend.

De bebouwing in de straat is niet overal aaneensluitend. Het straatbeeld wordt dus niet op onaantvaardbare wijze aangetast.

...

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

...

De aanvrager is een publiekrechtelijke rechtspersoon waardoor de aanvraag had moeten behandeld worden volgens de bijzondere procedure (artikel 4.7.1. §1.2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De aanvraag moest ingediend worden bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit is echter niet gebeurd, waardoor de verkeerde procedure werd gevolgd.

...

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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.

De handeling heeft een beperkte ruimtelijke impact en kan niet beschouwd worden als een handeling van algemeen belang. De noodzaak tot het volgen van de bijzondere procedure is niet aanwezig.

Er werden recentelijk gelijkaardige vergunningen goedgekeurd door het College van burgemeester en schepenen. Het plaatsen van brandtrappen ingediend door het [REDACTED] werd vergund op 3 maart 2010 en het plaatsen van lichtreclames door de [REDACTED] werd vergund op 9 juni 2010. De deputatie is van oordeel dat de procedure aldus niet noodzakelijk via de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevoerd diende te worden. Het plan werd wel degelijk opgesteld door een architect. Deze was ook aanwezig in de hoorzitting en zijn stempel en handtekening zijn terug te vinden op de plannen.

Het standpunt van beroeper dat het gebouw in slechte staat is en beter afgebroken kan worden wordt bijgetreden. De kosten zijn te hoog en het volume van de woning te klein om het gebouw nog te renoveren naar een hedendaagse woning.

Het straatbeeld wordt niet verstoord door het verdwijnen van het gebouw. De bebouwing in de straat is immers niet overal aaneengesloten.

De goede aanleg van plaats komt niet in het gedrang.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.7.1 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (thans uitdrukkelijk bepaald in art. 4.7.21 §1) VCRO”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“...

Doordat de bestreden beslissing van oordeel is dat de bijzondere procedure niet moest gevolgd worden,

Terwijl de aanvrager [REDACTED] is, een publiekrechtelijk rechtspersoon en de aanvraag dus had behandeld moeten worden volgens de bijzondere procedure i.p.v. volgens de reguliere procedure;

Doordat de bestreden beslissing zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen en de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard,

Terwijl overeenkomstig art. 4.3.1. § 1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

En terwijl ingevolge art. 4.3. 1. § 2 VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden 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, visueelvormelijke 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;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

En terwijl artikel 1. 1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden;

Doordat de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn. dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Terwijl hier in casu géén sprake van is waardoor tezelfdertijd het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden worden;

Toelichting:

De aanvraag is gelegen volgens het gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) in woongebied;

De aanvraag betreft het slopen van een rij woning; De woning is gelegen in het centrum van [REDACTED]; De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing;

De woning is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;

Het betreft een oude en kleine dorpswoning van 1 bouwlaag onder zadeldak die één geheel vormt met de rechter buurwoning;

De aanvrager wenst de sloop van de woning wegens de slechte staat ervan;

De aanvrager is de [REDACTED], een publiekrechtelijk rechtspersoon; De aanvraag had dus behandeld moeten worden volgens de bijzondere procedure i.p.v. volgens de reguliere procedure; de aanvraag had moeten ingediend worden bij, en afgehandeld worden door, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; De aanvraag is derhalve behandeld volgens de verkeerde procedure;

M.a.w. de aanvrager is een publiekrechtelijk rechtspersoon waardoor de aanvraag had moeten behandeld worden volgens de bijzondere procedure (art. 4.7.1 § 1.2° VCRO);

Het volledige art. 4.7.1 VCRO luidt aldus:

Art. 4.7. 1. § 1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.

§2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke overheid mag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen instructies geven over de advisering van aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid. Zij mag over de uitoefening van die specifieke adviserende taak geen verantwoording vragen. De wijze van uitoefening van die taak wordt te allen tijde buiten beschouwing gelaten bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§3. Binnen de reguliere procedure wordt een onderscheid gemaakt tussen ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 7.2. 1, §1, eerste of tweede lid. De aanvragen voor een vergunning die aan het college van burgemeester en schepenen worden betekend vóór de eerste dag van de tweede maand na deze van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, worden evenwel nog behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-ontvoogde gemeenten.

Een gemeente is niet langer ontvoogd vanaf de bekendmaking, in het Belgisch Staatsblad, van het uittreksel, vermeld in artikel 7.2.1, §4. De aanvragen voor een vergunning worden vanaf die datum behandeld volgens de procedureregelingen die gelden in hoofde van niet-

ontvoogde gemeenten. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het advies, vermeld in artikel 4.7.16, §2, uit over alle aanvragen waarover op die datum nog geen advies is ingewonnen bij de instanties, vermeld in artikel 4.7. 16, §1, eerste lid.

§4. Voor de toepassing van §1, 2°, worden rechtspersonen beschouwd als semipubliek, wanneer voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen;

2° hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een publiekrechtelijke rechtspersoon middels één van de hiernavolgende regimes:

a) een administratief toezicht,

b) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,

c) de aanwijzing, door een publiekrechtelijke rechtspersoon, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de semipublieke rechtspersonen.

De aanvraag moest ingediend worden bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; Dit is echter niet gebeurd, waardoor de verkeerde procedure werd gevolgd;

Om de vergunning van het college van burgemeester en schepenen uit het rechtsverkeer te halen dient de aanvraag geweigerd te worden;

De aanvraag dient opnieuw ingediend te worden bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;

De te slopen woning is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient dus te worden onderworpen aan de erfgoedtoets;

Dd. 25/06/2010 werd een ongunstig advies uitgebracht door Onroerend Erfgoed. In dit advies wordt gesteld:

"In antwoord op uw brief van 25.05.10 kan ik u medelen dat er uit het oogpunt van de erfgoedzorg een ongunstig advies wordt uitgebracht over in rand vermelde aanvraag.

De af te breken woning werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient te worden onderworpen aan de erfgoedtoets. Zij maakt bovendien deel uit van twee onder één dak gelegen dorpswoningen, mogelijk daterend uit de eerste helft van de 18 eeuw en waarvan het andere deel nog bewoond blijkt.

Uit het ingediend dossier blijkt de sloping niet te worden verantwoord door de vervallen toestand of een vermindering van de erfgoedwaarden van deze dorpswoning.

Gelet op de datering van dit geheel pleiten wij zeker voor het behoud ervan."

Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt duidelijk de historische waarde van de betreffende woning; de te slopen woning vormt ook één geheel met de rechts aanpalende woning (twee woningen onder één dak gelegen), zodat het behoud van het geheel zeker wenselijk is;

Door het slopen van de woning wordt er tevens een opening gecreëerd in het straatbeeld; Het is niet duidelijk of het slopen van de woning gebeurt in functie van een nieuwbouwproject; het dossier geeft hier immers geen informatie over; Het creëren van blijvende openingen in het straatbeeld, zonder duidelijkheid op een mogelijke (toekomstige) invulling, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar; Onroerend Erfgoed pleit voor het behoud van de woning, gezien de datering en het één geheel zijn met de aanpalende woning;

Dit wordt (impliciet) bevestigd door de beschrijvende nota:

Voorwerp van de aanvraag:

Deze aanvraag voor: "het slopen van een rijwoning" omvat de sloping van een rijwoning gelegen [REDACTED].

Ruimtelijke context:

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats der geplande bouwwerken:

Huidige toestand: de te slopen rijwoning is gelegen tussen een gelijkaardig woning rechts en een meer naar achterspringende woning links.

Zoneringsgegevens van het goed:

Het pand is gelegen in de woonzone; de wegverharding is uitgevoerd in klinkers.

Overeenstemming en verenigbaarheid met wettelijke en ruimtelijke context:

De aanvraag bestaat uit het slopen van een vergunde woning welke momenteel in slechte staat is.

Integratie van de geplande werken:

Na de sloping van deze rijwoning blijft het terrein braakliggend. Indien er schoringswerken dienen te gebeuren om de stabiliteit van de woningen links en rechts te garanderen dan zullen deze tegelijkertijd uitgevoerd worden.

Het hierbij bestreden besluit overweegt dan ook gans ten onrechte:

Beoordeling:

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.

De handeling heeft een beperkte ruimtelijke impact en kan niet beschouwd worden als een handeling van algemeen belang. De noodzaak tot het volgen van de bijzondere procedure is niet aanwezig.

Er werden recentelijk gelijkaardige vergunningen goedgekeurd door het College van burgemeester en schepenen. Het plaatsen van brandtrappen ingediend door het [REDACTED] werd vergund op 3 maart 2010 en het plaatsen van lichtreclames door de [REDACTED] werd vergund op 9 juni 2010. De deputatie is van oordeel dat de procedure aldus niet noodzakelijk via de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevoerd diende te worden.

Het plan werd wel degelijk opgesteld door een architect. Deze was ook aanwezig in de hoorzitting en zijn stempel en handtekening zijn terug te vinden op de plannen.

Het standpunt van beroeper dat het gebouw in slechte staat is en beter afgebroken kan worden wordt bijgetreden. De kosten zijn te hoog en het volume van de woning te klein om het gebouw nog te renoveren naar een hedendaagse woning.

Het straatbeeld wordt niet verstoord door het verdwijnen van het gebouw. De bebouwing in de straat is immers niet overal aaneengesloten. De goede aanleg van plaats komt niet in het gedrang.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

De vergunningverlenende overheid dient nochtans in haar beslissing alle elementen uit het administratief dossier op een gelijke wijze te betrekken en, desgevallend, te beantwoorden en weerleggen;

De genomen beslissing dient immers draagkrachtig gemotiveerd te worden;

Deze verplichting vloeit niet enkel voort uit de motiveringsplicht, maar ook uit het zorgvuldigheidsbeginsel; een normaal zorgvuldig handelend bestuur neemt immers kennis van het integrale dossier, vooraleer een vergunning af te leveren;

De deputatie dient als beroepsoverheid de aanvraag op dezelfde wijze te onderzoeken als het schepencollege dit in eerste aanleg had moeten doen, i.e. met inachtneming van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel (thans

uitdrukkelijk bepaald in art. 4.7.21 § 1 VCRO: "Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid"); de neerslag van dit onderzoek ingevolge de formele motiveringsplicht dient te blijken uit het bestreden besluit;

De bestreden beslissing motiveert de goede ruimtelijke ordening onafdoende en in se eigenlijk gewoon niet, daar waar nochtans overeenkomstig art. 4.3.1. § 1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en ingevolge art. 4.3.1. § 2 VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden 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, visueelvormelijke 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 t', in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden;

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen; Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen; Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;

Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. § 2, T VCRO houdt in dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag onderzoekt met enerzijds, zuiver stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving en met anderzijds, elementen die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving;

Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO betekent dat de vergunningverlenende overheid oordeelt over de mate waarin de aanvraag verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening (B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Eerste commentaar Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", T.R.O.S. 9009. 112-115);

De stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving, hebben onder meer betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de aanvraag; Stedenbouwkundige aspecten die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving zijn elementen, zoals mobiliteitsimpact, hinderaspecten en veiligheid;

De goede ruimtelijke ordening is uiteraard geen nieuw begrip dat werd ingevoerd door de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 middels het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunnings- en handhavingsbeleid (B.S., 15 mei 2009, 1ste editie, p. 37238);

Het was volgens de rechtspraak van de Raad van State reeds sinds jaar en dag de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat werd afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid DROG waarvan artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) de bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel (R.v.St., [redacted] nr. 155.596, 25 februari 2006; R.v.St., [redacted], nr. 155.597, 24 februari 2006; R.v.St., [redacted], nr. 155.598, 24 februari 2006; R.v.St., [redacted], nr. 158.934, 17 mei 2006; R.v.St., [redacted], nr. 159.064, 22 mei 2006; R.v.st., [redacted], nr. 160.736, 28 juni 2006; R.v.St., [redacted], nr. 160.589, 27 juni 2006; RvSt [redacted], nr. 160.484, 23 juni 2006; RvSt, [redacted], nr. 165.266, 29 november 2006; R.v.st., [redacted], nr. 165.233, 28 november 2006; R.v.St., [redacted], nr. 165.755, 8 december 2006; R.v.st., [redacted], nr. 172.403, 19 juni 2007; R.v.st., [redacted], nr. 170.825, 7 mei 2007);

Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in een ruimere omgeving; Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten (VEKEMAN, R., Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Kluwer 2004, 465 met verwijzing naar ondermeer R.v.St., [redacted], nr. 197.941, 8 juni 2002);

Deze beoordeling dient in concreto te geschieden (R.v.St., [redacted], nr. 149.198, 21 september 2005) hetgeen ertoe leidt dat de bestreden beslissing concrete gegevens van de omgeving dient te vermelden (R. v.St., [redacted], nr. 101.869, R. v.st., [redacted], nr. 129.116, 10 maart 2004; R. v.St., [redacted], nr. 146.399, 21 juni 2005; R.v.St, [redacted], nr. 155.597, 24 februari 2006; R.v.St [redacted], nr. 160.445, 22 juni 2006);

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1. VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanige dan ook bevat;

Het is duidelijk dat een stijlformule in geen geval een concrete ruimtelijke beoordeling in de zin van artikel 4.3. 1. VCRO inhoudt; De Deputatie heeft namelijk geen enkel concrete afweging gemaakt over de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving; Uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en uit de voornoemde "beoordeling" kan geenszins worden besloten waarom de vergunning naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Niettegenstaande Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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 (R.v.St., [redacted], nr. 155.596, 25 februari 2006);

Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

Het is constante rechtspraak van de Raad van State van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (R.v.st., [REDACTED], nr. 43.556, 30 juni 1993), hetzij door een specifieke norm (R.v.St., [REDACTED], nr. 73.713, 18 mei 1998), dit een substantieel vormvoorschrift is;

Aan de motiveringsplicht is pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (R.v.St., [REDACTED], nr. 45.623, 30 december 1993; R.v.st., [REDACTED], nr. 53.975, 22 juni 1995);

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing;

Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (R. v.St., [REDACTED] nr. 39. 161, 3 april 1992; R.v.St., [REDACTED], nr. 64.724, 24 februari 1997);

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar; Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiele motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 128;

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1. §§ 1 en 2 VCRO, de formele motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (R.v.St., [REDACTED] nr. 60.959, 11 juni 1996; SCHRAM, F., "Het motiveringsbeginsel" in HUBEAU, B. en POPEL/ER, P. (eds.), Behoorlijk ruimtelijk ordenen, Brugge, Die Keure, 2002, 76-77, nr. 53).

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de overheid namelijk zorgvuldig te werk te gaan bij de formele voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad (P. LEFRANC, Het zorgvuldigheids- en belangenafwegingsbeginsel in Behoorlijk Ruimtelijk Ordenen, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, B. HUBEAU en P. POPEL/ER (eds), Die Keure, 2002 Brugge, 40);

Het eerste en enige middel is dan ook gegrond;

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij haar argumentatie reeds opgenomen in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.1., §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

...”

Een kerkfabriek is een publiekrechtelijke rechtspersoon omdat zij als dusdanig door het Decreet betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten van 7 mei 2004 is erkend. Artikel 3 van het voormelde decreet luidt immers als volgt:

“ ...

Per parochie is er een kerkfabriek die bestuurd wordt door een kerkraad.

De kerkfabriek is een openbare instelling met rechtspersoonlijkheid.

De zetel van de kerkfabriek wordt bepaald door de kerkraad.

...”

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende gesteld:

“ ...

De handeling heeft een beperkte ruimtelijke impact en kan niet beschouwd worden als een handeling van algemeen belang. De noodzaak tot het volgen van de bijzondere procedure is niet aanwezig.

...”

Ten onrechte gaat de verwerende partij ervan uit dat het vereist zou zijn dat het voorwerp van de bestreden beslissing een handeling van algemeen belang betreft.

Uit artikel 4.7.1, §1 VCRO volgt dat de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning moet afleveren ofwel indien de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is ofwel indien de aanvraag betrekking heeft op handelingen van algemeen belang. Het volstaat dat aan één van beide hypothesen is voldaan opdat toepassing moet gemaakt worden van de bijzondere procedure.

Een uitzondering hierop is het besluit van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

Indien de verwerende partij meent zich te kunnen beroepen op één van deze uitzonderingsbepalingen opgenomen in dit besluit, vereist de motiveringsplicht dat dit expliciet veruitwendigd wordt in de bestreden beslissing, wat zij evenwel heeft nagelaten.

De Raad stelt dan ook vast dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 4.7.1. VCRO en de materiële motiveringsplicht.

Het 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 25 november 2010, waarbij aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een rijwoning op een perceel gelegen [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 vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL