

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0082 van 24 februari 2015
in de zaak 1314/0029/A/2/0021

In zake:

1. de heer **Nicolas VAN CAMP**
2. mevrouw **Jess VAN LANDUYT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koenraad MAENHOUT
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat 30 bus 0102
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 25 maart 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan optiek Van Avondt-Beck, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een optiekzaak en woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Barno Van Ertbornstraat 8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 358A2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel CASSIERS die loco advocaat Koenraad MAENHOUT verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 12 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een optiekzaak en woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2012 tot en met 27 januari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het provinciaal centrum voor toegankelijkheid brengt op 8 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar verleent op 25 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

het bezwaar handelt over het wegnemen van zicht en zonlicht in de tuin/terras door het uitbouwen van de handelszaak op het gelijkvloers tot op 19,52 meter en het voorzien van een terras op de uitbouw.

Bezwaarindieners wonen op het links gelegen perceel in een eengezinswoning met een bouwdiepte van +/- 13 meter.

De voorziene uitbouw heeft een hoogte van 3 meter, boven op deze uitbouw wordt vanaf 13 meter een terras voorzien met een glazen borstwering over de volledige diepte van het terras.

Het bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden.

Een bouwdiepte van 19,50 op het gelijkvloers is stedenbouwkundig aanvaardbaar voor handelszaken in de kern van de gemeente, de bouwdiepte sluit bovendien aan bij de

rechts gelegen eigendom waarde bouwdiepte hetzelfde is.

Door het voorzien van een glazen afscheiding op de verdieping op de perceelsgrens over een lengte van 6 meter wordt het woongenot van bezwaarindieners in het gedrang gebracht wat betreft lichten en zichten.

Daarom wordt voorgesteld om het terras te beperken tot een diepte van 3 meter uit de achtergevel (gelijkaardig met het huidige terras) en dat er een afscheiding wordt voorzien langs beide scheidingen met een hoogte van 1,80 meter. Het overige gedeelte dient te worden aangelegd als groendak.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

1. Functionele inpasbaarheid: De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Mobiliteitsimpact: door de aanvraag worden geen mobiliteitsproblemen gecreëerd.

1. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, worden niet volledig afgestemd op de omliggende woningen zodat er beperkte nadelige gevolgen zijn voor de goede ordening van de omgeving. Een bouwdiepte van 19,50 op het gelijkvloers is stedenbouwkundig aanvaardbaar voor handelszaken in de kern van de gemeente, bovendien sluit het aan tegen het links gelegen eigendom waar de bouwdiepte hetzelfde is.

Door het voorzien van een glazen afscheiding op de verdieping over een lengte van 6 meter wordt het woongenot van bezwaarindieners in het gedrang gebracht wat betreft lichten en zichten.

Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat het nieuwe terras, wordt beperkt tot een diepte van 3 meter uit de achtergevel (gelijkaardig met het huidige terras) en er een afscheiding wordt voorzien langs beide scheidingen met een hoogte van 1,80 meter. Het overige gedeelte dient te worden aangelegd als groendak.

2. Visueel-vormelijke elementen: Het gebouw wordt opgetrokken in stedenbouwkundig aanvaardbare materialen

3. Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

4. Het bodemreliëf: wordt niet gewijzigd.

5. Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn er niet.

De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde niet in het gedrang gebracht.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Toelichting:

De aanvraag bevindt zich in het centrum van Aartselaar, over het gemeentehuis.

Omgeving: eengezinswoningen in gesloten bebouwing.

Naar functie is een handelsgelijkvloers met wonen op de bovenverdieping inpasbaar in de omgeving, doch in overeenstemming met de bestaande vormgeving van de omliggende bebouwing.

Geen bijkomende impact op de mobiliteit verwacht.

Het gangbare gabariet voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing is een profiel van 17-13-9.

Op het gelijkvloers diepte: 19,50m, dit tot op een hoogte van respectievelijk 3,04m. Gelet op de functie van het gelijkvloers, zijnde een detailhandel, de ligging in het centrum van de gemeente en de rechts aanpalende buur, kan het uitbreiden van een handelsgelijkvloers op deze manier worden gemotiveerd. Bovendien blijft er nog voldoende open ruimte over. De hinder naar de aanpalenden is beperkt.

Het toelaten van een bouwdiepte tot 13,35m zowel op de eerste als tweede verdieping, kan echter niet worden aanvaard. Bovendien kan men stellen dat het dakterras eveneens kan aanzien worden als een volume-uitbreiding, daar er een afscherming wordt voorzien van +/- 1m40 en er bijkomend een luifel wordt voorzien van 4m80 x 2m20, dit tot aan de scheiding met de rechter buur.

Door dit terras over de volledige breedte toe te laten is er schending van de privacy, zoals gesteld in het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten: Er wordt geen afstand gehouden van 1m90 ten opzichte van de naburige percelen. Bovendien wordt er een scherm geplaatst. Hierdoor is de inkijk misschien minder, maar veroorzaakt men des te meer wegname van zonlicht, bovendien creëert men een zeer hoge blinde muur bovenop deze van het gelijkvloers.

De uitbreiding op de tweede verdieping houdt geen rekening met de aanpalende bouwhoogtes. Normaal wordt hier slechts een bouwdiepte van 9m toegelaten. Er wordt een bouwdiepte van 13,35m over de volledige bouwbreedte voorzien. De omgeving wordt gekenmerkt door 2 bouwlagen en een schuin dak. Door deze uitbreiding creëert men langs de achterzijde een 3de volwaardige bouwlaag, waarmee men helemaal niet aansluit op de aanpalende kroonlijsten noch de eigen kroonlijsthoogte aanhoudt.

De uitbreiding is buiten proportie en valt ruim buiten het maximaal mogelijke profiel van deze woning.

De uitbreiding zorgt voor aanzienlijke hinder naar de aanpalende toe. Er wordt als het ware een volledige achterbouw geplaatst over de volledige bouwbreedte, wat niet gangbaar is in de omgeving. Bovendien zorgt dit voor wegname van licht voor de burens, alsook afname van de privacy door dergelijk terras te voorzien.

...

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 12 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de

voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag bevindt zich in het centrum van Aartselaar, over het gemeentehuis.

In de omgeving komen vooral eengezinswoningen voor in gesloten bebouwing, het politiekantoor en een supermarkt bevinden zich eveneens nabij dit bouwblok.

Naar functie is een handelsgelijkvloers met wonen op de bovenverdieping inpasbaar in de omgeving, doch in overeenstemming met de bestaande vormgeving van de omliggende bebouwing.

Er wordt geen bijkomende impact op de mobiliteit verwacht.

Het gangbare gabarit voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing is een profiel van 17-13-9.

Op het gelijkvloers wordt tot op een diepte gebouwd van 19,50m, dit tot op een hoogte van respectievelijk 3,04m. Gelet op de functie van het gelijkvloers, zijnde een detailhandel, de ligging in het centrum van de gemeente en de rechts aanpalende buur, kan het uitbreiden van een handelsgelijkvloers op deze manier worden gemotiveerd. Bovendien blijft er nog voldoende open ruimte over. De hinder naar de aanpalende is beperkt.

Het toelaten van een bouwdiepte tot 13,35m zowel op de eerste als tweede verdieping, kan worden gemotiveerd, vermits andere panden (met handelszaak op het gelijkvloers) in de buurt, op de eerste verdieping een gelijkaardige of zelfs diepere uitbouw hebben. Bovendien kan men stellen dat het verlies aan zonlicht voor de aanpalende slechts beperkt is, vermits de tuin integraal zuidelijk georiënteerd is.

Door het voorzien van een glazen afscheiding op de verdieping over een lengte van 6m, wordt het woongenot van de beroepers echter wel in het gedrang gebracht, wat betreft lichten en zichten.

Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat het nieuwe terras dient te worden beperkt tot een diepte van 3m uit de achtergevel (gelijkaardig met het huidige terras) en er een afscheiding wordt voorzien langs beide scheidingen met een hoogte van 1,80m. Het overige gedeelte dient te worden aangelegd als groendak.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de voorwaarden opgelegd in de adviezen van de brandweer dd. 26/01/2013 en van het centrum toegankelijkheid dd. 16/01/2013 strikt worden nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat er een afscheiding wordt voorzien langs beide scheidingen met een hoogte van 1,80m. Het overige gedeelte dient te worden aangelegd als groendak.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden.

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In deze middelen roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23 §1, eerste lid VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in hun tweede middel dat de verwerende partij in haar oordeelsvorming uitgaat van de verkeerde feiten. Zo is hun tuin niet volledig zuid-georiënteerd, maar zuid-oost en hebben zij bovendien niet alleen het verlies aan bezonning in de tuin aangehaald, maar eveneens van het terras en de dakkoepel.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de beslissing van de verwerende partij niet conform het normale beslissingspatroon is, waarbij in de omgeving voor de eerste en tweede verdiepingen een maximale bouwdiepte van maximaal 13m geldt, daar waar nu tot op een diepte van 13,35m wordt uitgebreid. Hiervoor verwijzen de verzoekende partijen naar mailverkeer met de gemeente Aartselaar. Verder is de verwijzing naar “andere panden” overdreven, het betreft immers slechts één pand dat een gelijkaardige uitbouw op de verdieping heeft, met name het gebouw dat rechts aanpaalt tegen het vergunde perceel. De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij de “in de omgeving bestaande toestand” niet adequaat heeft onderzocht en geen rekening heeft gehouden met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.12, §2, eerste lid, 1° VCRO.

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij met een loutere stijlformule verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, daar waar deze een afwijkend advies had gegeven. Zo stellen de verzoekende partijen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooreerst het aangevraagde strijdig heeft bevonden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek aangaande lichten en uitzichten en tevens de uitbreiding op de verdiepingen buitenproportioneel vindt, en tevens dat deze uitbreiding zonlicht ontnemt en de privacy schendt van de verzoekende partijen. Gelet op het feit dat de bestreden beslissing geen melding maakt van de determinerende overwegingen, kunnen de verzoekende partijen niet nagaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag heeft genomen en de andersluidende overwegingen op een afdoende wijze heeft weerlegd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij stelt in haar beslissing dat het “gangbare gabarit” voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing een profiel is van 17-13-9. Evenwel stelt de verwerende partij dat in huidig geval kan afgeweken worden van dit gabarit aangezien ook “*andere panden in de buurt*” op de eerste verdieping een gelijkaardige, of zelfs diepere uitbouw hebben. Derhalve staat de verwerende partij toe dat een uitbreiding wordt vergund die een uitbouw van 13,35m toelaat en dit zowel op de eerste als op de tweede verdieping.

De uitbreiding van het gelijkvloers wordt door de verzoekende partijen niet bekritiseerd.

Uit de stukken aanwezig in het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op een foto die is bijgebracht tijdens de hoorzitting. Op deze foto is te zien dat er één pand in de omgeving eveneens is overgegaan tot een uitbreiding op de eerste verdieping die dieper insnijdt dan het gangbare gabarit. Dit stuk vormt eveneens de basis waarop de verwerende partij zich baseert om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen stellen dat deze foto betrekking heeft op de woning rechts naast het bouwperceel.

3.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling

evenwel afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij gaat in casu uit van de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken om te oordelen dat het aangevraagde inpasbaar is in de omgeving. Hierbij gaat de verwerende partij niet enkel voorbij aan het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar eveneens aan de in het beroepschrift kenbaar gemaakte bezwaren.

In het beroepschrift aan de verwerende partij hebben de verzoekende partijen immers, naast het verlies aan zonlicht, eveneens de blinde muur over de twee verdiepingen en de impact hiervan op hun wooncomfort aangehaald als bezwaar. De verwerende partij gaat hier in haar beslissing echter niet op in. Nochtans heeft ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze bezwaren wel ter harte genomen en het volgende gesteld:

“ ...

De uitbreiding op de tweede verdieping houdt geen rekening met de aanpalende bouwhoogtes. Normaal wordt hier slechts een bouwdiepte van 9m toegelaten. Er wordt een bouwdiepte van 13,35m over de volledige breedte voorzien. De omgeving wordt gekenmerkt door 2 bouwlagen en een schuin dak. Door deze uitbreiding creëert men langs de achterzijde een 3de volwaardige bouwlaag, waarmee men helemaal niet aansluit op de aanpalende kroonlijsten noch de eigen kroonlijsthoogte aanhoudt.

De uitbreiding is buiten proportie en valt ruim buiten het maximaal mogelijke profiel van deze woning.

De uitbreiding zorgt voor aanzienlijke hinder naar de aanpalende toe. Er wordt als het ware een volledige achterbouw geplaatst over de volledige breedte, wat niet gangbaar is in de omgeving. Bovendien zorgt dit voor wegname van licht voor de burens, alsook afname van de privacy door dergelijk terras te voorzien.

...”

Een loutere verwijzing naar “een pand in de buurt”, waarbij een uitbouw op de eerste verdieping is toegelaten kan niet volstaan als een afdoende beoordeling van de “in de omgeving bestaande toestand” en doet afbreuk aan de toestand van naastliggende panden, waaronder deze van de verzoekende partijen. De verwerende partij beperkt zich omtrent het pand van de verzoekende partijen slechts tot volgende bedenking “*Bovendien kan men stellen dat het verlies aan zonlicht voor de aanpalende rechts beperkt is, vermits de tuin integraal zuidelijk georiënteerd is*”. Evenwel gaat de verwerende partij hierdoor voorbij aan de “in de omgeving bestaande toestand”, zoals deze door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt omschreven als een “omgeving gekenmerkt door 2 bouwlagen en een schuin dak” en aan de gemaakte bezwaren van de verzoekende partijen. De verwerende partij neemt in haar bestreden beslissing de uitzondering van de buurt, met name het “pand in de buurt” dat op de eerste verdieping een gelijkaardige, of zelfs diepere uitbouw heeft als voorliggende aanvraag als norm om vervolgens de voorliggende verbouwingen over twee verdiepingen en dit over een breedte van 13,35m te vergunnen.

Dit alles klemmt des te meer nu de verwerende partij zelf de norm voor het ‘gangbare gabarit voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing’ legt op een ‘profiel van 17-13-9.

Het argument dat op de eerste verdieping omwille van eventuele licht- en zichthinder op de perceelsgrens een glazen afscheidingswand dient geplaatst te worden tot 3m uit de achtergevel met een hoogte van 1,80m, doet geen afbreuk aan het hierboven gestelde. Stedenbouwkundige

vergunningen worden immers steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten zodat inbreuken op burgerlijke erfdienstbaarheden kunnen aangevochten worden bij de burgerlijke rechtbank maar bovendien vermindert dergelijke afscheiding de totale bouwdiepte in het geheel niet.

De in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen bevatten bijgevolg geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, noch weerleggen zij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op adequate wijze en dit voor wat betreft de bouwdiepten op de eerste en tweede verdiepingen.

De middelen zijn gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel, dat inbreuken op de burgerlijke lichten en zichten betreft, wordt niet verder onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2013, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een optiekzaak en woning, op een perceel gelegen te 2630 Aartselaar, Barno Van Ertbornstraat 8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 358A2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS