

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0358 van 16 juni 2015
in de zaak 2010/0232/SA/3/0215

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan BERGÉ
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mike GELDERS
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Celestijnenlaan 16 bus 603

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 28 januari 2010.

De deputatie heeft haar eerdere beslissing van 7 juli 2009 houdende de niet inwilliging van het administratief beroep van de verzoekende partij en ■■■■■ (echtgenote) en het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partijen ingetrokken. De deputatie heeft het beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote vervolgens ontvankelijk verklaard en heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor verbouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 2 juni 2010 met nummer S/2010/0025 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend met verwijzing naar het verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in het kader van de schorsingsprocedure.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 juli 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij in eigen persoon samen met haar advocaat Jan BERGE, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij in eigen persoon samen met haar advocaat Mike GELDERS, zijn gehoord.

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. RECHTMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad stelt vast dat de griffier, overeenkomstig artikel 4.8.20, §2 VCRO, een afschrift van de antwoordnota van de verwerende partij aan de verzoekende partij heeft overgemaakt met een aangetekende brief 27 mei 2010.

Volgens artikel 4.8.20, §2 VCRO kan de verzoekende partij binnen een vervalt termijn van vijftien dagen een wederantwoordnota indienen en aan deze wederantwoordnota geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen. De verzoekende partij heeft binnen de vervalt termijn geen wederantwoordnota met eventuele overtuigingsstukken toegevoegd.

Met een aangetekende brief van 7 juli 2010 legt de verzoekende partij bijkomende stukken neer, met name zes foto's van de reeds uitgevoerde werken. Deze stukken betreffen geen aangelegenheid van openbare orde en uit niets blijkt dat de verzoekende partij de vermelde stukken niet had kunnen meedelen op het moment dat haar conform artikel 4.8.20, §2 VCRO de mogelijkheid werd geboden om een wederantwoordnota en eventuele overtuigingsstukken in te dienen.

De Raad beslist dan ook om de aanvullende stukken van de verzoekende partij uit de debatten te weren.

IV. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 11 mei 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 mei 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. FEITEN

Op 7 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Op 28 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*verbouwen van een eengezinswoning*”. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande gelijkvloerse aanbouwen, de oprichting van een nieuwe aanbouw met gelijkvloerse bouwdiepte van 12,63m en de uitbreiding van de twee bovenliggende verdiepingen tot een bouwdiepte van 11m. De 17de eeuwse woning en tuin van de verzoekende partij is gelegen aan de zijdelingse rechter perceelsgrens.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, meer bepaald de ■■■■■.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 februari 2009 tot 12 maart 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend. Eén van de bezwaarschriften gaat uit van de verzoekende partij en zijn echtgenote.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 26 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 17 april 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan de tussenkomende partijen onder de volgende voorwaarden:

“ ...

° De woning mag niet worden ingericht met verschillende woonentiteiten. De vergunning wordt afgeleverd voor een gezinswoning.

° Er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.

° Alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met degelijke gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen.

° Op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden.

° Alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.

° De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, in de brief van 26-02-2009, moeten strikt gerespecteerd worden.

...”

De verzoekende partij tekent, samen met haar echtgenote, tegen deze beslissing op 6 mei 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 15 juni 2009 volgend nieuw, thans ongunstig, advies:

“ ...

Het eerder advies was uitgebracht vanuit een evaluatie van de bouwaanvraag in het licht van de erfgoedwaarden van de als monument beschermde [REDACTED]. Toen werd geoordeeld dat de voorgenomen werken geen negatieve impact hadden op de erfgoedwaarde van de historische omgeving van deze kerk en ook straatbeeld van de [REDACTED]. Door de nieuw aangebrachte gegevens blijkt nu dat deze invalshoek te beperkt was, en dat de impact op het binnengebied mee in de beoordeling dient betrokken te worden.

Door de aanvrager van het beroepschrift, werd onze dienst in beschikking gesteld van belangrijke bijkomende informatie omtrent de geschiedenis van het volledige bouwblok waarin betreffende pand is vervat. Hieruit blijkt dat het pand waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, met zijn achtergevel gelegen is op de afbakening van de vroegere kloostergebouwen van het verdwenen [REDACTED]. Ondanks de afbraak van delen van het klooster naar aanleiding van de Franse Revolutie, blijken nu in huidige bebouwing nog belangrijke restanten van het middeleeuws klooster aanwezig. Deze elementen bevinden zich exterieur zowel als interieur van de huidige panden.

Deze kloostersite vormt een van de belangrijkste verdwenen kloostersites in de [REDACTED] binnenstad en zal in de toekomst deel uitmaken van een diepgaande inventarisatie en onderzoek door onze dienst in het licht van een eventuele bescherming als monument en/of als stadsgezicht. Er blijken immers in de huidige private bebouwing in dit bouwblok, nog vele architecturale elementen van de vroegere kloostergebouwen aanwezig te zijn.

Door de uitbouw van het pand [REDACTED], dreigen dergelijke elementen verloren te gaan, die boven- en mogelijks ook ondergronds aanwezig zijn. Het is namelijk niet uitgesloten dat ook in de ondergrond een belangrijk archeologisch patrimonium aanwezig is. Door de geplande uitbouw dreigt bijkomend ook de leesbaarheid van de inplanting van het verdwenen klooster in het huidige stadswefsel verloren te gaan.

*In het licht van bovenstaande, brengt onze dienst in het kader van deze beroepsprocedure dan ook een ongunstig advies uit.
..."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juni 2009 om dit beroep niet in te willigen. Na de hoorzitting van 7 juli 2009 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij op 12 september 2009 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing in bij de Raad van State. Met een arrest van 22 december 2009 (nr. 199.186) beveelt de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 7 juli 2009.

In uitvoering van vermeld arrest neemt de verwerende partij op 28 januari 2010 een nieuwe beslissing waarbij enerzijds de voor de Raad van State bestreden beslissing wordt ingetrokken en waarbij anderzijds het beroep van de verzoekende partij en diens echtgenote wordt verworpen en aan de tussenkomende partijen een nieuwe stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

5. Het perceel is gelegen in het centrum van [REDACTED] in de onmiddellijke omgeving van de [REDACTED]. Het zogenaamde "[REDACTED]" (tussen twee armen van [REDACTED]) wordt gekenmerkt door een dichte, kleinschalige bebouwing langs smalle straatjes. Oorspronkelijk bepaalden de middeleeuwse kloostergebouwen van het verdwenen [REDACTED] de bebouwing van het "[REDACTED]", maar een groot deel van de gebouwen werd afgebroken na verkaveling van het domein tijdens de Franse Revolutie.

De woningen langs de voorliggende [REDACTED] hebben 2.5 tot 3 bouwlagen en een al dan niet als volwaardige bouwlaag uitgewerkt zadeldak. Het achterliggende binnengebied tussen de [REDACTED] is goed doorgroend door de inrichting van een viertal volwaardige stadstuinen. Het zuidelijke (verkavelde) deel van het bouwblok kent een zeer diverse bebouwing.

Het perceel in kwestie is 5.68m breed en 17.38m diep. Op de rooilijn staat een woning met een hoofdvolume van drie vrij lage bouwlagen en een asymmetrisch zadeldak. Aan de straatzijde bedraagt de kroonlijsthoogte 8.00m, maar aan de tuinzijde is ze 1.40m lager. Op de begane grond werd de woning uitgebreid met verschillende aanbouwen met plat dak, tot op de achterste perceelsgrens. Links achteraan ligt nog een klein koertje.

Op het links aanpalende perceel bevindt zich een hogere classicistische woning (in gebruik als opbrengsthuis) met drie hoge bouwlagen en een vierde volwaardige laag in het dak. Ook dit gebouw kende aan de achterzijde verschillende uitbreidingen, hoofdzakelijk op de begane grond. De 17de eeuwse woning op het rechts aanpalende perceel staat loodrecht op de [REDACTED] ingeplant. De [REDACTED] loopt onder deze naburige woning door. De tuin bevindt zich naast de woning. Gezien de inplanting van deze woning over de straat en palend aan het nog bestaande deel van het klooster, is het zicht op de zuidelijk gelegen 'zijtuin'

belangrijk voor de leefkwaliteit in de woning. De blinde zijgevel van de woning in kwestie staat op ± 9m van de naburige woning.

6. Met het oog op een totale herinrichting van de woning in kwestie omvat de gevraagde verbouwing de afbraak van de bestaande gelijkvloerse aanbouwen, de bouw van een nieuwe aanbouw tegen de woning tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 12.63m, en het uitbreiden van de twee bovenliggende verdiepingen tot een bouwdiepte van 11.00m. Dit betekent een uitbreiding van het hoofdgebouw met 2.40m t.o.v. de bestaande bouwdiepte op de verdiepingen van 8.60m. De overgang naar het bestaande zadeldak gebeurt door een plat dak. In de nieuwe woning bevinden zich op de benedenverdieping een kamer, berging en bureau, de eerste verdieping wordt ingenomen door de living en leefkeuken (het achterliggende plat dak wordt niet afgewerkt als terras) en de slaapkamers bevinden zich op de tweede verdieping en onder het zadeldak. Door de herinrichting van de benedenverdieping ontstaat een volwaardige koer/tuin over de volledige breedte van het perceel en met een diepte van 4.75m. De blinde gevel op de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt afgewerkt in gevelsteen. Van de voorgevel wijzigt alleen de indeling van de bestaande ramen. De achtergevel wijzigt wel grondig, met nieuwe maar gelijke raamopeningen op elk niveau.

7. De oorspronkelijke gebouwen van het [REDACTED] vormden uiteraard een architecturaal zeer waardevol en harmonisch geheel. Door de afbraak en verkaveling van het zuidelijk deel van de site is deze harmonie echter definitief verloren gegaan. Om te voorkomen dat de overblijvende waardevolle gebouwen verder zouden verdwijnen of in waarde verminderen, werd naar aanleiding van de bescherming van de [REDACTED] ook een zone als stadsgezicht beschermd. De woning in kwestie valt buiten deze zone.

Gebouwen die volgens het gewestplan gelegen zijn in woongebieden met cultureel, historisch en/of esthetische waarde enerzijds, en gebouwen in het zicht van monumenten anderzijds, dienen niettemin met maximaal respect voor de historische omgeving verbouwd te worden. Toch moeten aanpassingswerken in functie van het verkrijgen van een hedendaags comfort steeds mogelijk blijven. De voorliggende verbouwing anticipeert op de historische inplanting ten opzichte van de Predikherenkerk, door de uitbreiding zichtbaar te houden in de rechter zijgevel. Door de afwerking van de blinde zijgevel met een terugspringende parementsteen, wordt de muur esthetisch afgewerkt. De terugsprong benadrukt ook het oude hoofdvolume, dat even diep is als de naburige woning nr. [REDACTED]

In tegenstelling tot het eerder uitgebrachte advies, bracht de afdeling Onroerend Erfgoed tijdens de beroepsprocedure een (niet bindend) ongunstig advies uit. De twee aangebrachte motieven, namelijk dat een uitbreiding van het pand mogelijks (ondergrondse) resten van het klooster zouden kunnen teniet doen, en het verminderen van de leesbaarheid van het verdwenen klooster in het huidige stadswefsel, kunnen om volgende redenen worden weerlegd. De gelijkvloerse bebouwing zal door de uitvoering van het project afnemen en bovendien wordt de nieuwe uiterste achtergevel op dezelfde plaats voorzien als de bestaande achtergevel van de eerste achterbouw. Als er zich nog restanten onder de woning bevinden, is het niet waarschijnlijk dat ze door de geplande werken bijkomend zullen verdwijnen. Met betrekking tot de leesbaarheid van het afgebroken klooster in het stadswefsel kan gesteld worden dat deze door de verkaveling in de 19e eeuw zo goed als verloren is gegaan.

De huidige bebouwing en percelering verwijzen niet naar de oude gebouwen. De verwijzingen die er nu nog zijn, zijn zeer beperkt. Ze zijn niet van dien aard dat het

gerechtvaardigd zou zijn om een normale uitbreiding van een naburige woning te blokkeren.

8. De eenvoudige opbouw van de achtergevel, komt het binnengebied en de beschermde omgeving van de [REDACTED] ten goede. Ook de volledige sanering van de benedenverdieping, vormt een merkelijke verbetering van de plaatselijke toestand. De uitbreidingen op de verdiepingen blijven beperkt en vallen binnen de normaal aanvaarde stedenbouwkundige normen voor dieptes van woonhuizen.

De ruimtelijke impact van verbouwingen en uitbreidingen is in een dichte kernstedelijke bebouwing meestal groter dan in een landelijke omgeving omdat de gebouwen dichter op elkaar staan, en soms grotere hoogtes en dieptes hebben. Dit schept in principe andere verwachtingen van de bewoners waardoor de als aanvaardbaar te dragen hinder groter is naarmate de bebouwingsgraad en woningdichtheid ook toenemen. Vooral op het vlak van lichtinval en privacy wordt van onmiddellijke burens een zekere verdraagzaamheid verwacht. Door de gerichtheid van de woning wijzigt de mogelijke inkijk in omliggende tuinen niet. Door de specifieke inplanting van de woning op het rechter aanpalende perceel, zal de bezonning op het perceel wel enigszins afnemen, maar blijft ze naar stedelijke normen binnen het aanvaardbare. De woning in kwestie staat pal in het zuiden van de rechter naburige woning. 's Ochtends wordt de zoninval beperkt door de aanpalende woningen aan de overzijde van de straat, maar als gevolg van de inplanting van de naburige woning over de [REDACTED], wordt de zoninval overdag relatief weinig gehinderd. Alleen in de late namiddag in de winter zal de zoninval na de uitbreiding van de woning in kwestie, beperkt worden. Gelet echter op de dichte kernstedelijke bebouwing van het kleinschalige bouwblok, brengt deze hinder de woonkwaliteit niet in het gedrang. De belevingswaarde van de tuin blijft voldoende waardevol, gezien de tuin naar stedelijke normen nog vrij open is in de richting van het goed doorgroende binnengebied.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om:

- 1)) het besluit van 7 juli 2009 in te trekken
- 2) het beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], belanghebbende derde, ontvankelijk te verklaren
- 3) een vergunning te verlenen aan de heer en mevrouw [REDACTED], voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel grond gelegen [REDACTED] en hieraan volgende voorwaarden op te leggen:
 - de uitbreiding wordt op de rechter zijdelingse perceelsgrens afgewerkt met een baksteen die, wat betreft grootte en kleur, maximaal aansluit bij de bestaande wachtgevel. De rechter zijgevel dient een zo uniform mogelijk geheel te vormen;
 - de overige voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED], zoals bepaald in de stedenbouwkundige vergunning van 17 april 2009 aan de heer en mevrouw [REDACTED] te hernemen.

...

X. BESLUIT

Artikel 1

De beslissing van de deputatie van 7 juli 2009 houdende de niet inwilliging van het beroep van de heer [REDACTED] en het afleveren van een vergunning met voorwaarden aan de heer en mevrouw [REDACTED] in te trekken.

Art. 2

Het stedenbouwkundig beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], belanghebbende derde, ontvankelijk te verklaren.

Art. 3

- De stedenbouwkundige aanvraag, ingediend door de heer en mevrouw [REDACTED], voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel grond gelegen [REDACTED], [REDACTED], te vergunnen, onder volgende voorwaarden:
de uitbreiding op de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt afgewerkt met een baksteen die, wat betreft grootte en kleur, maximaal aansluit bij de bestaande wachtgevel. De rechter zijgevel dient een zo uniform mogelijk geheel te vormen; de overige voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen [REDACTED], zoals bepaald in de stedenbouwkundige vergunning van 17 april 2009 aan de heer en mevrouw [REDACTED] worden hernomen:
- "het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
- de woning mag niet worden ingericht met verschillende woonentiteiten. De vergunning wordt afgeleverd voor een gezinswoning;
- er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld;
- alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met degelijke gevel-en/of dakbedekkingsmaterialen (de rechter scheidingsmuur wordt afgewerkt zoals hierboven opgelegd);
- op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden;
- alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, in de brief van 26-02-2009, moeten strikt gerespecteerd worden."

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna formele motiveringswet), van artikel 53, §3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna Coördinatiedecreet), van de artikelen 5, 6, 1.2.3 en 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 1.1.4. VCRO, van het begrip goede ruimtelijke ordening, alsook van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij voert ook machtsoverschrijding aan.

Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

12. *De bestreden beslissing beschrijft op een eerder summiere wijze de woning nr 4 waarop de vergunning betrekking heeft, en van de gevraagde wijzigingen.*

... ”

De bestreden beslissing geeft evenmin een afdoende omschrijving van de onmiddellijke omgeving van de projectwoning

De omschrijving van de woning en de tuin van de verzoekende partij (op het rechter aanpalende perceel), het onmiddellijk nabije beschermde monument (de [REDACTED]) en het beschermde stadsgezicht (waartoe de woning van de verzoekende partij behoort) is summier en weinig pertinent. Dit, terwijl de bijzondere configuratie van de woning en de tuin nr [REDACTED] op zichzelf en ten opzichte van de projectwoning al een bijzondere aandacht verdient.

Het volstaat in ieder geval niet dat ten aanzien van het (geschorste en later ingetrokken) besluit van 7 juli 2009 louter wordt toegevoegd dat "door de specifieke inplanting van de woning op het rechter aanpalende perceel, (...) de bezonning op het perceel wel enigszins (zal) afnemen, maar (...) naar stedelijke normen binnen het aanvaardbare blijft", zonder dat de specifieke inplanting van de woning van de verzoekende partij ten aanzien van de projectwoning in concreto onderzocht wordt. Dat de impact van de gevraagde verbouwingen op de lichtinval en bezonning van de aanpalende percelen niet op afdoende wijze onderzocht werd, zal blijken uit het onderstaande.

Hoe kwetsbaarder de onmiddellijke omgeving is, des te meer moeten het onderzoek en de beschrijving ervan concreet en zorgvuldig zijn, opdat de juiste stedenbouwkundige beslissingen kunnen worden genomen.

Het kan dus niet worden aangenomen dat de bestendige deputatie zich een concreet, correct en volledig beeld heeft gevormd van de aanleg van de plaats. Uw Raad kan dus niet nagaan of de beslissingnemende overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens. Uit de toelichtingen hierboven blijkt de tekortkoming al voldoende.

De bestendige deputatie kan geen excuus vinden in de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] van 17 april 2009, vermits die aan dezelfde gebreken lijdt (en waarvan ze de motieven overigens niet zou kunnen overnemen zonder ze zich eigen te hebben gemaakt).

Aldus schendt het bestreden besluit manifest de zorgvuldigheidsplicht, m.b. de plicht om alle elementen van de zaak grondig te onderzoeken en de beslissing aldus correct voor te bereiden, alsook (minstens) art. 6, 1.2.3 en 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit.

13. *Artikel 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt: (...)*

Tot de afweging van de goede plaatselijke ordening behoort ongetwijfeld de lichtinval en de bezonning op de belendende percelen. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State zijn licht, lucht en zon elementen die de ordening van de ruimte raken, en in die zin de bebouwbaarheid en een concrete bebouwing van een eigendom conditioneren.

De beoordeling die de bestreden beslissing ter zake maakt, is niet afdoende, in strijd met de feitelijke gegevens en berust niet op een behoorlijk onderzoek.

13.1. *De bestreden vergunning heeft o.m. betrekking op de uitbreiding van de woning met een bijkomend volume achteraan, op de eerste en tweede verdieping, tot in het dak. Gezien van op het eigendom van de verzoekende partij betekent dit dat de (blinde) rechterzijgevel wordt verbreed of verlengd met 2,4m, van 8,6m tot 11m, d.i. een vermeerdering van 27%. De bestaande kroonlijst wordt verhoogd met ongeveer 1,4m, zodat aan de zijgevel vanaf de eerste verdieping tot onder de nieuwe kroonlijst een oppervlakte van ongeveer 15 m² wordt toegevoegd (voor wat zichtbaar is boven de actuele tuinmuur), d.i. een vermeerdering met ongeveer 20% (zie stuk 11, schaduwstudie, p. 21, uitgangspunten, profiel Sint-Annastraat 4 met geplande uitbreiding).*

13.2. *De verhoging van de kroonlijst en de aansluiting van het nieuwe volume met een platform op het zadeldak conditioneren zeer sterk het nadeel en de hinder die de verzoekende partij ondervindt. De nieuwe ruimtelijke inneming is voor het erf van de verzoekende partij massief en tast de belichting en bezonning ervan ernstig aan. Het evenwicht tussen de erven wordt zodanig verbroken dat het project niet met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse in overeenstemming is te brengen. De gevolgen zijn immers concreet als volgt.*

Uit de schaduwstudie (stuk 10) blijkt dat de directe bezonning in het bureau van de kelderverdieping in alle seizoenen zo goed als wegvalt. De lichtinval wordt erg problematisch. In de slaapkamer op het gelijkvloers is vanaf oktober tot einde februari sterk verminderd tot volledig geen bezonning meer. De belichting in die ruimte vermindert disproportioneel. Dat de ruimte op dit ogenblik de functie van slaapkamer heeft, vermindert dit nadeel niet, vermits de functie gelet op de inrichting van het huis op elk ogenblik kan worden gewijzigd in een woon- en studeerruimte. De woonkamer op de eerste verdieping ontvangt substantieel minder zon in de periode van november van januari. Bij de winterzonnewende ontvangt de ruimte alleen nog wat zon door de bovenlichten van de ramen. De belichting wordt in dezelfde mate beperkt.

Uit de schaduwstudie blijkt dat de vermindering van de directe bezonning op de tuin beperkt is. De vermindering van de belichting zal echter belangrijk zijn, en heeft negatieve gevolgen voor de plantengroei. De plantenkeuze zal deels moeten worden aangepast.

Bovendien geldt dat de vergroting van de blinde zijgevel met meer dan 20% het uitzicht en de beleving vanuit elke positie in de tuin en de woning negatief beïnvloedt. Uit foto's 8, 9 en 10, die het uitzicht door de ramen van slaap- en woonkamer tonen, blijkt dat de uitbreiding van de muur het actuele vrije veld rechts naast de blinde muur inneemt, zodat kan worden begrepen dat uitbreiding op 9m van de gevel het leven in de woning (en uiteraard ook in de tuin) letterlijk in de schaduw dompelt. Het disproportionele karakter van het gevolg houdt ook verband met het feit dat links naast de blinde muur, gezien vanuit de ramen, geen licht of uitzicht te beleven valt, gelet op de enorme gevels van de panden [REDACTED] [REDACTED] (wat de bestreden beslissing ook weer niet beschrijft) (foto 12).

De ingeslotenheid wat licht en bezonning wordt onaanvaardbaar groot, en overschrijdt een grens.

13.3. *Nu de bestreden beslissing op zeer summiere wijze vaststelt dat "de zoninval overdag relatief weinig gehinderd wordt" en "alleen in de late namiddag in de winter (...) beperkt (wordt)", gaat zij flagrant in tegen de uitgebreide bevindingen uit de schaduwstudie.*

Verder vermeldt de bestreden beslissing nergens hoe de bedoelde vaststellingen werden gedaan. Blijkbaar meent de bestreden beslissing het één en ander te kunnen afleiden uit het feit dat de woning van verzoekende partij ingeplant is over de [REDACTED]. De inplanting over de [REDACTED] vermindert hoe dan ook niet de impact van de geplande verbouwingen op de lichtinval en bezonning in de bureau van de kelderverdieping, de vertrekken op het gelijkvloers, de woonkamer op de eerste verdieping en de tuin, zoals deze werd vastgesteld in de schaduwstudie.

De vaststellingen van de bestreden beslissing zijn niet gesteund op behoorlijk onderzoek en behoorlijke feitengaring.

De overweging dat "de ruimtelijke impact van verbouwingen en uitbreidingen (..) in een dichte kernstedelijke bebouwing meestal groter is dan in een landelijke omgeving" neemt niet weg dat de impact in concreto op behoorlijke wijze onderzocht dient te worden. Deze overweging geeft net aan dat dergelijk onderzoek niet is gebeurd en dat de bestreden beslissing zich vergenoegt met een beoordeling in abstracto.

De stelling dat "de belevingswaarde van de tuin (...) voldoende waardevol [blijft], gezien de tuin naar stedelijke normen nog vrij open is in de richting van het goed doorgroende binnengebied" is onbegrijpelijk. Zoals reeds vermeld, gaat het om een hortus conclusus die aan 4 zijden is afgesloten.

13.3. *De verzoekende partij wijst er op dat de bijzondere configuratie van haar woning een intrinsiek en specifiek bepalend element van de ruimtelijke ordening ter plaatse is, zodat een uitbreiding in de zin van de vergunning op deze concrete plaats anders moet worden beoordeeld dan wanneer de achtergevels van de woningen [REDACTED] in elkaars verlengde zouden liggen (al of niet met een tuin ertussen). En ook is de beoordeling anders indien de aanvraag betrekking zou hebben op een woning die verder van het eigendom van de verzoekende partij verwijderd is. Het is precies met dit specifieke, zelfs unieke gegeven dat de vergunningverlenende overheid rekening moest hebben gehouden.*

14. De bestreden beslissing nam ook de bijzondere historisch-culturele kenmerken van de zeer onmiddellijke omgeving niet in aanmerking.

Het argument dat uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving de bestaande harmonie tussen de gebouwen en de leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede komen, snijdt geen hout. In zoverre dit argument kan gelden voor de geheel niet onderzochte ruimtelijke verhouding tussen de eigendommen [REDACTED] - het argument wordt geformuleerd niet betrekking tot de evaluatie van de historische omgeving -, toont het precies het problematische van de vergunde uitbreiding juist aan. Overigens vereisen aanpassingen aan het hedendaags comfort nog niet noodzakelijk een uitbreiding van het gebouw.

Dit is een manifeste schending van art. 6, 1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

15. De evaluatie en de afweging moeten concreet zijn, en kunnen niet in algemene benaderingen worden afgedaan.

De bestreden beslissing stelt o.m.: (...)

De totale afwezigheid in het begin van de 19^{de} eeuw, op het ogenblik van de verkaveling van de kloosterpercelen, van een idee over wat een goede ruimtelijke ordening kan en moet zijn, stelt de beslissingnemende overheid vandaag niet vrij van de vorming van een aangepaste visie op wat een duurzame ruimtelijke ordening is in het algemeen (art. 1.1.4. VCRO) en hoe daarvan met betrekking tot een individuele vergunningsaanvraag een concrete toepassing moet worden gemaakt.

Een goede beoordeling van de aanleg op de plaats kan niet uitgaan van de vaststelling dat de zaak verknoeid is, maar moet gericht zijn op een algemene kwalitatieve verbetering.

Ook de vaststelling dat de woning buiten het beschermde stadsgezicht valt getuigt van een foute en minstens voorbijgestreefde urbanistische visie. De woning nr. 4 bevindt zich op 9m van het beschermde monument en stadsgezicht, zodat de invloed van het bouwproject op de ruimtelijke ordening van die plaats nogal evident is, en zelfs manifest indien het in zijn concrete gevolgen wordt bekeken, zoals het hierboven is gedaan.

Het is op zichzelf verbazend dat voor het oudste historische centrum van de stad Leuven geen ontwikkelde ruimtelijke visie bestaat. De afwezigheid van een beleids- of inrichtingsplan kan de vergunningverlenende overheid er niet van vrijstellen om naar aanleiding van een individuele vergunning op een zo belangrijke plaats een onderbouwde, geactualiseerde visie op de ruimtelijke ontwikkeling neer te leggen. Het is in dat verband zonneklaar dat de inrichting van opbrengsthuisen met een laag architecturaal of esthetisch karakter niet meer kunnen worden aanvaard.

16. De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat (...)

Artikel 53 § 3 Coördinatiedecreet stelt dat de beslissing van de bestendige deputatie met redenen moet zijn omkleed.

16.1. Uit wat hierboven is gezegd blijkt al dat de bestreden beslissing geen afdoende concrete feitelijke gegevens met betrekking tot de aan het aanpalende perceel (van de verzoekende partij) of de in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden

bevat. De beslissing steunt dus niet op verplicht te onderzoeken feiten en gegevens, wat betekent dat de motivering de beslissing niet afdoende kan dragen, en dus onwettig is.

16.2. *Een loutere uiteenzetting van het bouwproject is geen afdoende motivering. Zo kan men in de vermelding "de achtergevel wijzigt wel grondig, met nieuwe maar gelijke raamopeningen op elk niveau" niet lezen waarom de als grondig aangemerkte wijziging gelet op alle noodzakelijke gegevens van de zaak verenigbaar is met de aanleg van de plaats, en dus vergunbaar.*

Zoals de Raad van State in het schorsingsarrest dd. 22 december 2009 aangaf, duidt de motivering dat "de uitbreidingen op de verdiepingen (...) beperkt (blijven) en vallen binnen de normaal aanvaarde stedenbouwkundige normen" (klaarblijkelijk) er op dat de aanvraag enkel in abstracto werd beoordeeld.

16.3. *De beslissing erkent dat "het zicht op de zuidelijk gelegen 'zijtuin' belangrijk (is) voor de leefkwaliteit in de woning", maar gaat voorbij aan het feit dat de zijtuin eigenlijk een voortuin is.*

De beschrijving van de impact van het project op de bezonning, belichting en leefkwaliteit in de woning en de tuin van de verzoekende partij, is zeer summier en is klaarblijkelijk niet gesteund op een daadwerkelijk onderzoek van de site.

De overweging dat de ruimtelijke impact van verbouwingen en uitbreidingen in dichte kernstedelijke bebouwingen meestal groter is dan in een landelijke omgeving, geeft niet aan waarom de vergunning in casu wel degelijk kan worden verleend.

De motieven zijn niet dragend en minstens volkomen onvolledig.

16.4. *De bestreden beslissing legt niet uit waarom zij overweegt dat uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving de bestaande harmonie tussen de gebouwen en leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede komen, en de gevraagde uitbreiding en wijziging aan de woning nr. 4 toch wordt vergund.*

Zoals de Raad van State in het schorsingsarrest dd. 22 december 2009 opmerkte, volgt uit deze overweging (klaarblijkelijk) juist dat de gevraagde werken niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.

Het motief - indien het zo is bedoeld, vermits de formulering uit het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed komt - sluit de beslissing prima facie uit, en zeker in de mate dat de uitbreidingen en wijzigingen niet concreet worden getoetst. Het motief is onwettig omdat het niet leidt tot de bestreden beslissing, en dit wordt nog erger gemaakt door de vaststelling dat dit geldt voor alle woningen van het bouwblok. De bevestiging van een probleem van disharmonie ter plaatse legitimeert niet de vergunning van een bijkomende disharmonie, of minstens moet worden gezegd waarom de uitbreiding en de wijziging in het bouwblok dan toch aanvaardbaar is.

16.5. *De weerlegging van het niet-bindende advies van de afdeling Onroerend Erfgoed is als motivering van de bestreden beslissing niet pertinent omdat de vaststelling dat de geplande werken de archeologische sporen of restanten niet zullen doen verdwijnen en de leesbaarheid van het [REDACTED] al in het begin van de 19^{de} eeuw is verloren gegaan, nog niet uitlegt waarom het project in de concrete actuele stedenbouwkundige context van de plaats wel aanvaardbaar is.*

16.6. *Het volstaat niet dat de bestreden beslissing de motivering van de geschorste (en later ingetrokken) beslissing van 7 juli 2009 integraal overneemt, zij het met toevoeging van een ongeldig motief aangaande de lichtinval (zie hoger), terwijl deze motivering door de Raad van State als niet afdoende werd beoordeeld.*

Door dezelfde beslissing opnieuw te nemen, op grond van dezelfde motieven en zonder de zaak aan een behoorlijk nieuw onderzoek te onderwerpen, respecteert de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het schorsingsarrest dd. 22 december 2009 niet.

De conclusie is dat de uitgedrukte motieven indien al pertinent, niet geldig en/of niet afdoende zijn, terwijl de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten om te besluiten dat de bestendige deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Dat de bestreden beslissing formeel is gemotiveerd staat buiten discussie; met betrekking tot de inhoudelijke motivatie moge verwezen worden naar de bepalingen van het bestreden besluit waaruit duidelijk blijkt dat de deputatie de verenigbaarheid van het ontwerp heeft onderzocht met de planologische voorschriften en met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg.

De Raad van State heeft in haar arrest nr. 199.186 van 22 december 2009 ten voorlopige titel gemeend dat de motivering dat “de uitbreidingen op de verdiepingen beperkt blijven en van een binnen de normaal aanvaardbare stedenbouwkundige normen” er op het eerste gezicht op duidt dat de aanvraag wat dit aspect betreft in abstracto werd beoordeeld en dat ook de motivering en het bestreden besluit dat “uitbreidingen van en wijzigingen aan woningen in een waardevolle omgeving de bestaande harmonie tussen de gebouwen en leesbaarheid van het stadsweefsel niet altijd ten goede komen” er eerder lijkt op te wijzen dat de gevraagde werken niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg; “de omstandigheid dat dit voor alle woningen van het bouwblok geldt” doet aan voormelde vaststelling op het eerste gezicht geen afbreuk.

Om die reden werd het middel in de aangegeven mate ernstig bevonden in de schorsingsprocedure.

De auditeur daarentegen komt in een veel grondigere beschouwing tot de conclusie dat vooreerst dient te worden opgemerkt dat de Raad van State de zienswijze van de verzoekende partij inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en de goede ruimtelijke ordening uiteraard niet zomaar in de plaats kan of mag stellen van de beoordeling die de bevoegde overheden desbetreffend gemaakt hebben. De appreciatie die het vergunningverlenende bestuur maakt aangaande de verenigbaarheid van een bouwwerk met de goede plaatselijke aanleg vermag de Raad van State immers slechts ‘marginaal’ te toetsen, d.w.z. enkel zo blijkt dat de gemaakte beoordeling getuigt van een kennelijke onjuistheid of onredelijkheid (vaste rechtspraak Raad van State)

De Raad kan en mag zich ter zake niet substitueren aan de overheid.

In het auditorsverslag wordt hieromtrent verder gesteld dat de verwerende partij de vergunning in casu motiveert door in de eerste plaats uitgebreid te verwijzen naar de plaatselijke toestand, blijkbaar op basis van een plaatsbezoek waartoe is overgegaan door haar diensten (zie de foto's die gehecht zijn aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar).

De auditeur overweegt hierbij: (...)

De auditeur komt dan ook tot de conclusie dat de verzoekende partij het in deze weliswaar niet eens is met het standpunt dat wordt vertolkt in de bestreden beslissing, doch hij toont daarmee niet aan dat de verwerende partij onwettig zou hebben gehandeld door de gevraagde vergunning te verlenen.

In het auditorsverslag wordt dan ook geconcludeerd dat het middel derhalve niet ernstig is immers: "al evenmin lijkt het in hoofde van de deputatie onzorgvuldig of kennelijk onredelijk om het aanvraagdossier op die wijze te beoordelen, gegeven de omstandigheid dat ook de stad Leuven eerder, als lokaal bevoegde overheid, de mening was toegedaan dat de werken konden vergund worden."

Welnu, uit de in het bestreden besluit weergegeven overwegingen blijkt zeer duidelijk om welke redenen het beroep voorwaardelijk kon worden ingewilligd; de verzoekende partij kan geenszins aannemelijk maken dat deze motieven kennelijk onredelijk of tegenstrijdig zouden zijn, integendeel.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie hierbij zelfs rekening heeft gehouden met de leefbaarheid in de woning van de verzoekende partij; er werd bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke aanleg rekening gehouden met de aard en de omvang van de omliggende woningen en gebouwen, de omgeving van het Predikherenklooster, doch tevens met het feit dat aanpassingswerken in functie van het verkrijgen van een hedendaags comfort eveneens mogelijk moet blijven.

Gegeven de beperkte verbouwing, de afstand van de woning tot woning van de verzoekende partij, de beperkte bouwhoogte, de omvang van het aangrenzende gebouw [REDACTED], het voorzien van een blinde zijgevel, het voorzien van een overgang van een plat dak naar het bestaande zadeldak toe, het voorzien in de verplichting om de blinde zijgevel af te werken met een terugspringende parementsteen, het creëren van een heuse stadstuin, het feit dat van de voorgevel enkel de indeling van de bestaande ramen wijzigt en bij de achtergevel er nieuwe maar gelijke raamopeningen worden voorzien op elk niveau, is de deputatie, in alle redelijkheid, tot de conclusie kunnen komen dat de volledige sanering van de benedenverdieping een merkelijke verbetering vormt van de plaatselijke toestand en dat de uitbreidingen op de verdiepingen beperkt blijven en alleszins vallen binnen de normaal aanvaarde stedenbouwkundige normen.

In de bestreden beslissing wordt aldus in alle redelijkheid geoordeeld dat het ontwerp, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het middel dient als niet ernstig te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De bestreden beslissing is evenwel niet alleen gesteund op in feite juiste en relevante motieven (en aldus is voldaan aan de plicht tot materiële motivering), maar zij is wel degelijk ook afdoende formeel gemotiveerd. Nadat de Raad van State de uitvoering van de eerdere beslissing houdende de verlening van een stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partijen had geschorst, is deze formele motivering nog zelfs aangevuld en verbeterd door verwerende partij.

In de eerste plaats dient opgemerkt te worden dat een administratieve overheid principieel over een vrije keuzemogelijkheid beschikt bij het nemen van een bestuurlijke beslissing zoals de verlening van een stedenbouwkundige vergunning. Zo ook vermag de verwerende partij dus (binnen de grenzen van de geldende bestemmingsvoorschriften) zelf oordelen of een aanvraag tot stedenbouwkundige al dan niet wordt verleend, of zoals in casu, de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede ruimtelijke ordening. Een rechtscollege, zoals de Raad van State en uw Raad, mag zich daarbij niet in de plaats stellen van deze administratieve overheid (in casu de verwerende partij). Uw Raad zal, net als de Raad van State (zie de vaste rechtspraak terzake), slechts op marginale wijze de bestreden beslissing kunnen toetsen, dit wil zeggen enkel voorzover de gemaakte beoordeling neerkomt op een kennelijk onjuiste, kennelijk onredelijke of kennelijk onzorgvuldige beoordeling (zie ook o.a. A. Mast, J. Dujardin, M. Van Damme en J. Vande Lanotte, Overzicht van het Belgisch administratief recht, Mechelen, Kluwer, 2009, p. 999).

In casu heeft de verwerende partij, zoals blijkt uit de bestreden beslissing zelf, -terecht en op redelijke wijze — besloten dat de volledige sanering van de benedenverdieping een merkelijke verbetering vormt van de plaatselijke toestand en dat de uitbreidingen op de verdiepingen beperkt blijven en in elk geval vallen binnen de normaal aanvaarde (en aanvaardbare) stedenbouwkundige normen. Als elementen nam zij daarbij o.a. in aanmerking :

- *de beperkte verbouwing;*
- *de beperkte bouwhoogte;*
- *de grote afstand van de betrokken woning gelegen [REDACTED] tot de woning van de verzoeker;*
- *de grote hoogte en omvang van het aangrenzende pand in de [REDACTED]*
- *het voorzien van een blinde zijgevel;*
- *het voorzien van een overgang van een plat dak naar het bestaande zadeldak toe;*
- *het voorzien in de verplichting om de blinde zijgevel af te werken met een terugspringende paramentsteen;*
- *het creëren van een mooie en relatief omvangrijke stadstuin;*
- *het feit dat van de voorgevel enkel de indeling van de bestaande ramen verandert en dat bij de achtergevel er nieuwe maar gelijke raamopeningen worden voorzien op elk niveau.*

Voorts werd bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke aanleg in de bestreden beslissing rekening gehouden met de aard en de omvang van de omliggende woningen en gebouwen, inzonderheid met de buurt van het [REDACTED] en tegelijk met feit dat aanpassingswerken in functie van het verkrijgen van een hedendaags comfort eveneens mogelijk moet blijven.

De verwerende partij heeft bij het nemen van deze (thans bestreden) beslissing haar eigen beoordelingsvrijheid niet op kennelijke wijze onredelijk, onjuist of onzorgvuldig uitgeoefend.

Hoe dan ook lijkt verzoekende partij niet alleen voorbij te gaan aan het feit dat de verwerende partij daarbij principieel over een eigen, autonome beoordelingsbevoegdheid beschikt, maar slaagt zij er bovendien niet in om te ontkrachten dat verwerende partij redelijk en zorgvuldig heeft gehandeld.

Ten overvloede verduidelijken de tussenkomende partijen hun verweer nog als volgt. Belangrijk is te weten dat de woning van verzoeker en de bouwplaats zijn gelegen in de zeer dicht bebouwde stadskern van [REDACTED]. Verzoeker heeft er dus zelf voor gekozen om te gaan wonen in de druk bebouwde en bevolkte stadskern van [REDACTED]; hij dient en diende te weten dat verbouwingswerken in zulke stadskern anders zijn qua impact dan buiten zulke stadskern.

Vervolgens is er op te wijzen dat alle panden in de [REDACTED] meerdere bouwlagen bevatten, en deze zijn bijna alle substantieel hoger dan de te verbouwen woning van de tussenkomende partijen.

Voorts is ook belangrijk dat de zijgevel van het pand van de tussenkomende partijen op een relatief ruime afstand ligt van de voorgevel van de woning van verzoeker (ongeveer 9 meter); deze afstand kan eens te meer ruim genoemd worden vanuit het perspectief van stedelijke normen.

Tot slot hebben de vergunde bouwwerken (in tegenstelling tot hetgeen verzoeker wil doen geloven) slechts een beperkte omvang en impact. Volgens de vergunde bouwplannen trekken tussenkomende partijen hun woning niet op in de hoogte (daarenboven gebeurt de overgang naar het bestaande zadeldak dan nog door een plat dak). Het enige wat er door de vergunde verbouwingswerken gebeurt is dat het gelijkvloers wordt gesaneerd en meer leefbaar gemaakt, en dat de twee bovenliggende verdiepingen worden uitgebreid tot een bouwdiepte van 11 meter (vanaf de straat; hetgeen een uitbreiding inhoudt van het hoofdgebouw met 2,40 m ten opzichte van de bestaande bouwdiepte op de verdiepingen van 8,60 m). Een zulke beperkte uitbreiding kan geenszins van aard zijn, temeer gelet op de afstand tussen de betrokken gebouwen, om de leefbaarheid (licht, lucht en bezonning) van het perceel en aldus de woning van verzoeker in het gedrang te brengen.

Daarbij kan nog opgemerkt worden dat verzoeker ook nu reeds uitkijkt op een blinde wachtgevel, die zoals gezegd overeenkomstig de bestreden beslissing achteraan enkel wat wordt uitgebreid; in die zin kan de beweerde visuele hinder niet ernstig worden genoemd.

Men dient de vergunde (beperkte) bouwwerken dus te bekijken in het licht van de dichtstedelijke context van de betrokken en naburige panden in de [REDACTED]. De omschrijving van de beweerde wetsschending (en het beweerde nadeel) in de zin van verminderde belichting en bezonning, visuele hinder en woongenot moet alleen al sterk gerelativeerd worden gelet op de genoemde dichtstedelijke context van de betrokken en naburige panden in de [REDACTED] en het feit dat de vergunde bouwwerken slechts beperkt van omvang en impact zijn. Verzoeker was, daarvan op de hoogte toen hij kwam wonen in de [REDACTED], of minstens diende hij daarvan op de hoogte te zijn. Hij kan zich nu niet beklagen dat een - overigens beperkte - verbouwing van een naburig pand onredelijk grote impact heeft; dit geldt eens te meer gelet op de talrijke voordelen waarvan verzoeker geniet door het feit dat zijn woning dwars op de [REDACTED] staat.

Een en ander wordt ook bevestigd door de auditeur van de Raad van State, die terzake - in een andersluidend advies als het arrest van de Raad van State - poneert: (...)

En de auditeur vervolgt wat later: (...)

De auditeur heeft op basis van deze overwegingen terecht geconcludeerd tot de verwerping van de schorsingsvordering van de heer [REDACTED] bij gebreke van een ernstig middel (en bij gebreke van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel).

Conclusie: De aangevoerde rechtsregels zijn niet geschonden. Het eerste middel is bijgevolg ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij onder meer de schending inroept van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 53, §3 van het Coördinatiedecreet en de schending van het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De Raad stelt echter vast dat zowel de formele motiveringswet als het artikel 53, §3 van het Coördinatiedecreet niet op de bestreden beslissing van toepassing zijn. De overgangsbepaling van artikel 7.5.8, §2 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat beroepsdossiers die bij de deputatie werden 'betekend' (ingediend) vóór 1 september 2009, worden behandeld in overeenstemming met de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. Ingevolge deze bepaling moeten, gelet op de omstandigheid dat de stad Leuven sinds 1 juli 2008 ontvoogd is, conform artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, behandeld worden "*overeenkomstig artikel 106 tot en met 126 van dit decreet*". Bijgevolg was niet artikel 53, §3 van het Coördinatiedecreet, maar artikel 121 DRO van toepassing.

Het toentertijd geldende artikel 121 DRO legt aan de deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over vergunningsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de formele motiveringswet, die een suppletoir karakter heeft. De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting uit artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en uit het artikel 53, §3 van het Coördinatiedecreet dan ook als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 121 DRO.

3.

De verzoekende partij vermeldt in de aanhef van haar middel zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Waar het Inrichtingsbesluit nog gewag maakt van de notie 'goede plaatselijke ordening', wordt thans, sinds de inwerkingtreding van de VCRO, het begrip 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO) gehanteerd.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de afwerking van de blinde rechter zijgevel in het licht van de inpasbaarheid in de historische omgeving, als volgt:

“ ...

Gebouwen die volgens het gewestplan gelegen zijn in woongebieden met cultureel, historisch en/of esthetische waarde enerzijds, en gebouwen in het zicht van monumenten anderzijds, dienen niettemin met maximaal respect voor de historische omgeving verbouwd te worden. Toch moeten aanpassingswerken in functie van het verkrijgen van een hedendaags comfort steeds mogelijk blijven. De voorliggende verbouwing anticipeert op de historische inplanting ten opzichte van de Predikherenkerk, door de uitbreiding zichtbaar te houden in de rechter zijgevel. Door de afwerking van de blinde zijgevel met een terugspringende parementsteen, wordt de muur esthetisch afgewerkt. De terugsprong benadrukt ook het oude hoofdvolume, dat even diep is als de naburige woning ██████.

...”

De Raad stelt vervolgens vast dat de verwerende partij onder meer de volgende (bijzondere) voorwaarde oplegt bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

- *de uitbreiding op de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt afgewerkt met een baksteen die, wat betreft grootte en kleur, maximaal aansluit bij de bestaande wachtgevel. De rechter zijgevel dient een zo uniform mogelijk geheel te vormen;*

...”

5.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, gelet op de interne tegenstrijdigheid van de motivering over de inpasbaarheid in de historische omgeving.

De opgelegde voorwaarde met betrekking tot de rechterzijgevel staat in schril contrast met de eerdere in de bestreden beslissing terug te vinden beschouwingen over de esthetische afwerking van de rechter zijgevel. Immers, de verwerende partij stelt enerzijds dat 'de uitbreiding verenigbaar is met de 'historische omgeving' gezien de omstandigheid dat de uitbreiding door de voorziene afwerking, zijnde een terugspringende parementsteen, zichtbaar blijft door de accentuering van het oude hoofdvolume en anderzijds wordt een voorwaarde, met name een afwerking met baksteen die wat betreft grootte en kleur, maximaal aansluit bij de bestaande wachtgevel, opgelegd ter waarborging van de uniformiteit van het geheel.

Dit houdt in dat de verwerende partij in eerste instantie de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening wegens een visuele onderscheidbaarheid tussen het oude hoofdvolume en de uitbreiding en vervolgens een voorwaarde oplegt die het tegenovergestelde beoogt, namelijk een visuele uniformiteit door beide componenten maximaal op elkaar te laten aansluiten. Dit is intern tegenstrijdig.

De Raad stelt dan ook vast dat de bestreden beslissing steunt op tegenstrijdige motieven en derhalve niet afdoende is gemotiveerd. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De op 7 juli 2010 door de verzoekende partij neergelegde bijkomende stukken worden uit de debatten geweerd.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2010, in zoverre aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER