

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0892 van 23 december 2014
in de zaak 2009/0095/A/3/0057

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan STIJNS
kantoor houdende te 3001 Leuven, Ubicenter, Philipssite 5
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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 december 2009, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een appartementsgebouw.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 maart 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mieke DELAHAYE die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOQUET die verschijnt voor de verwerende partij, 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. FEITEN

Op 6 januari 2009 weigert de verwerende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die de sloop beoogt van de gebouwen waarop de thans bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 23 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een appartementsgebouw met commerciële ruimte”. De aanvraag heeft betrekking op twee bestaande historische gebouwen. Het gebouw met huisnummer 12 wordt afgebroken met behoud van de voorgevel en het gebouw met huisnummer 13 wordt volledig afgebroken.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2009 tot en met 28 april 2009 worden zeventien bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 26 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 20 april 2009 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] laat vervolgens na een beslissing te nemen binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing tekent de verzoekende partij op 28 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 17 augustus 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een ongunstig advies uit:

“...
Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De architecturale uitwerking van het project staat geheel los van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het

algemeen beeld van de site. Een harmonische integratie in het karakteristiek stadsgezicht is met de gekozen architectuur niet haalbaar. Het valt geenszins te verwachten dat de architectuur een symbiose met de bestaande bebouwing van het plein kan creëren. Bovendien vinden de gekozen materialen geen samenhang met de gebruikte materialen op het plein.

Er wordt geen rekening gehouden met de bouwdieptes en met de nadelige gevolgen inzake het verlies aan bezonning van aangrenzende panden. De bouwdieptes van de aanpalende panden en hun bouwprofiel zijn overigens niet volledig weergegeven op de voorgelegde plannen of doorsneden. Dit gebrek laat niet toe om het project met volledige kennis van zaken te beoordelen.

Er wordt ten aanzien van het appartementsgebouw aan de zuidkant een overdreven bouwdiepte gerealiseerd, waardoor uitzicht en privacy van de bewoners van de appartementen worden geschaad.

Het ontwerp is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en brengt de historische en toekomstige architecturale en stedenbouwkundige ontwikkeling van de site in het gedrang.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2009 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 29 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

1. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen in de nabije omgeving van een monument (XXXXXX).

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden kan gepleit worden om over te gaan tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende gemeentelijke, provinciale en Vlaamse verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen (regenwaterput in de kelder, ter plaatse gestort in beton), de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

artikel 5:

"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 gewezen 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."

Beide bestaande historische panden hebben gezien de vorm van het voorliggende plein, geen gelijklopende voorgevelbouwlijn: het linker pand nr. [REDACTED] sluit aan op de bebouwing van de [REDACTED], het rechterpand nr. [REDACTED] is op de hoek gelegen en springt vooruit zodat het aansluit bij de voorgevelbouwlijn van de aangrenzende [REDACTED]. De grillige vorm van beide percelen voor gesloten bebouwing heeft geleid tot een geheel eigen en bijzondere vormgeving voor het pand nr. [REDACTED]. Zulke architecturale hoekoplossingen zijn in het bouwkundige verleden van de stad [REDACTED] zeer zeldzaam.

Dit hoekpand nr. [REDACTED] is een combinatie van enerzijds een breedhuis van twee bouwlagen onder afgeschuind leien zadeldak (dit deel sluit direct aan op de voorgevelbouwlijn van pand nr. [REDACTED]) en anderzijds een sterk vooruitspringend diephuis van drie bouwlagen, twee traveeën aan de zijde van de [REDACTED] en drie traveeën aan de zijde van de [REDACTED], onder een klein leien mansardedak. Het geheel klimt minstens op tot de 17de eeuw. Dit diephuis of hoekpand werd in de 15de eeuw het "Hooghuis" genoemd. In het mansardedak zitten twee bijzondere beluikte dakkapellen. Het breedhuis gaat schuil achter het diephuis en toont zich slechts met 1 travee aan de straatzijde waarin oorspronkelijk een koetsdoorgang was. Typologisch gezien is dit pand een unicum voor de [REDACTED] architectuurgeschiedenis.

Het pand nr. [REDACTED] betreft een breedhuis van drie bouwlagen en drie traveeën onder een leien zadeldak en werd vermoedelijk opgetrokken in het derde kwart van de 18de eeuw. Daarenboven vormt het pand, samen met de twee linker panden ([REDACTED]), een prachtig geheel van 18de eeuwse natuurstenen lijstgevels op de [REDACTED].

Vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang is het behoud van de gevels van beide panden stellig gewenst, zowel om hun intrinsieke waarde als om hun beeldbepalende waarde op een historische plaats in Tienen.

Ten opzichte van het vorige dossier wordt nu de gevel van pand nr. [REDACTED] bewaard. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is dit een gedeeltelijke verbetering en een meerwaarde voor de Veemarkt, maar is hierdoor nog steeds niet voldoende aangetoond dat het project kadert binnen de beleidslijnen en de doelstellingen zoals gesteld in art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Betreffende de architecturale uitwerking van het concept wijzigt er, met uitzondering van het weglaten van de opvallende rode raamomkadering, weinig essentieels. De architecturale uitwerking van het project blijft geheel losstaan van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het algemeen beeld van de site. Een harmonische integratie in het karakteristiek stadsgezicht is met de gekozen architectuur niet haalbaar. Het valt geenszins te verwachten dat de architectuur een symbiose met de bestaande bebouwing van het plein kan creëren. Bovendien vinden de gekozen materialen geen samenhang met de gebruikte materialen op het plein.

6. De bouwdiepte op het gelijkvloers (tot op alle perceelsgrenzen) blijft behouden zoals in de vorige aanvraag. Vergroting en verdieping van de winkelpanden op de gelijkvloerse

verdiepingen zijn in de stedelijke gebieden principieel niet uitgesloten. Een minimum aan buitenruimte, eventueel als stadpatio, is echter steeds gewenst. De patio uit de vorige aanvraag werd behouden. Een tweede grote patio (5m x 8m) is voorzien in het project. Dit komt de kwaliteit van de ruimten op het gelijkvloers ten goede. De patio's kunnen als terras bij een horecazaak aangewend worden of als kwalitatieve buitenruimte bij kantoren of handelszaken. Dit is een verbetering van de gelijkvloerse invulling van het terrein.

7. Betreffende de overige verdiepingen kan enkel opnieuw vastgesteld worden dat het bouwprogramma overdreven is voor de site. Er wordt geen rekening gehouden met de bouwdieptes en met de nadelige gevolgen inzake het verlies aan bezonning van aangrenzende panden. De bouwdieptes van de aanpalende panden en hun bouwprofiel zijn overigens niet geheel correct weergegeven op de voorgelegde planners of doorsneden. Wel werden enkele foto's (bestaande achtergevel, aansluitingen op de gemene muren) en inplantingsplannen aan het dossier toegevoegd die toelaten de bestaande aansluiting met de belendende panden te beoordelen.

7. De bouwdiepte op de verdiepingen van pand nr. [REDACTED] bedraagt $\pm 14.6\text{m}$. Uit het dossier kan opgemaakt worden dat op de perceelsgrens met pand nr. [REDACTED] een hogere dan de bestaande scheidingsmuur wordt opgericht. Momenteel bedraagt de kroonlijsthoogte van de achterbouw van pand nr. 12 7.3m. Het pand nr. [REDACTED] is achter de hoofdbouw, welke voor beide panden een identiek gabariet vertoont, enkel bebouwd met een veranda. Momenteel is er al een aanzienlijk hoogteverschil dat de daglichttoetreding beperkt voor pand nr. [REDACTED]. Het project voorziet in een verhoging van deze muur tegen de perceelsgrens voor het onderbrengen van een zwembad, dat daarenboven nog eens afgewerkt wordt met ondoorzichtige, lichtdoorlatende panelen. Op de doorsneden wordt het profiel van pand nr. [REDACTED] niet correct weergegeven. De bouwhoogte van pand nr. [REDACTED], waar nu de achterbouw met zadeldak is, dient beperkt te blijven tot de bestaande kroonlijsthoogte van 7.3m. Het huidige voorstel voldoet hier niet aan en gezien het pand nr. 12 zuidelijk gelegen is ten opzichte van pand nr. [REDACTED] is de hinder voortkomende uit het verhogen van de gevel op de perceelsgrens aanzienlijk. Ook stellen er zich problemen met betrekking tot de privacy, als gevolg van de uitbouw van het dakterras en een zwembad (gelegen op de tweede verdieping) tot tegen de zijdelingse perceelsgrens.

8. Betreffende de bouwdieptes van de verdiepingen op de perceelsgrens met het links gelegen appartementsgebouw ([REDACTED]) dient vastgesteld te worden dat deze overdreven zijn en een beperking van zicht en licht vormen voor de aanpalende appartementen. De ontworpen bouwdiepte heeft als gevolg dat er nieuwe delen wachtgevel opgetrokken worden die niet afgewerkt kunnen worden. De ramen in de achtergevel van het aanpalende appartementsgebouw krijgen hierdoor een verminderde daglichttoetreding: een schachteffect wordt gecreëerd dat zowel het licht als het uitzicht voor de aanpalende appartementen beperkt. De bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te blijven tot het aanpalende appartementsgebouw of mits behoud van enkele meters afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kan eventueel overgegaan worden naar het voorgestelde gabariet.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren, om volgende redenen:

- het pand nr. 12 vormt samen met de twee linker panden ([REDACTED]), een waardevol geheel van 18de eeuwse natuurstenen lijstgevels op de Veemarkt;
- Vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang is het behoud van de gevels van beide panden stellig gewenst;
- de architecturale uitwerking van het project staat geheel los van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het algemeen beeld van de historische site;

- *het project houdt geen rekening met de bouwdieptes van de aanpalende panden en brengt de belichting en de bezonning van deze aanpalende panden in het gedrang. Er worden nieuwe delen wachtgevel ontworpen die niet afgewerkt kunnen 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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

SCHENDING VAN ARTIKEL 2 VAN DE WET VAN 29 JULI 1991 HOUDENDE DE UITDRUKKELIJKE MOTIVERING VAN BESTUURSHANDELINGEN.

Conform artikel 2 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moet elke beslissing uitdrukkelijk de redenen omvatten die de grondslag vormen van deze beslissing.

Ter fundering van een beslissing kan er verwezen worden naar een advies, doch enkel op voorwaarde dat de bestuurde volledig kennis krijgt van dit advies.

In de bestreden beslissing wordt er verwezen naar het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed van 20 april 2009, alsook naar dit van 16 april 2008 (ref. 2008/2336/BA253/CB/IDB). Het is op basis van deze adviezen dat de verwerende partij vaststelt dat de beide panden een hoge erfgoedwaarde vertonen en dat zij er van uitgaan dat de panden zich nog in een oorspronkelijke staat bevinden.

Deze adviezen vormen aldus een zeer belangrijk element bij de motivering van de bestreden weigeringsbeslissing.

Echter, noch het advies van 16 april 2008, noch dit van 20 april 2009 werd aan de beslissing toegevoegd of overgemaakt aan verzoekende partij. Het is voor verzoekende partij dan ook onmogelijk om zich op een degelijke wijze te verdedigen tegen het standpunt dat de panden zich nog in een oorspronkelijke toestand bevinden en dat zij een werkelijk belangrijke erfgoedwaarde behelzen.

In elk geval werd artikel 2 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden, doordat de adviezen van de afdeling onroerend erfgoed niet werden ter kennis gebracht aan verzoekende partij en hij zich daardoor niet

op een degelijke wijze kan verdedigen, aangezien hij geen kennis heeft van de volledige motivering van de weigeringsbeslissing.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het thans bestreden besluit van de deputatie bevat echter een volledige eigen motivering om tot de conclusie te komen dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden toegekend, doch bij de vermelding van de adviezen werd inderdaad melding gemaakt van dit advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed; niet echter dit advies dient ter motivering van het bestreden besluit, doch wel de inhoudelijke tekst zoals weergegeven in de bestreden beslissing zelf; het advies is echter gevoegd bij het dossier om er inderdaad deel van uit te maken om reden dat het betrokken gelegen is in het gezichtsveld van een bescherm monument en om reden van de aanzienlijke erfgoedwaarden van beide niet-geklasseerde panden.

Het advies vervangt in deze de motivering van het bestreden besluit niet, zodanig dat het integraal advies niet samen met de bestreden beslissing dient te worden betekend;

De adviezen waarnaar de verzoekende partij verwijst dienen echter wel te worden vermeld bij de beoordeling van het volledige dossier, bij gebreke waaraan de vergunningverlenende overheid niet met alle relevante dossiergegevens rekening zou houden hetgeen tot gevolg zou hebben dat de te nemen beslissing zou worden behept met een motiveringsgebrek, minstens onzorgvuldig tot stand zou komen.

De vergunningverlenende overheid dient rekening te houden met alle relevante stukken van het dossier, waaronder de adviezen uitgebracht door het Agentschap R-O Vlaanderen; deze stukken werden wel degelijk bij het administratief dossier gevoegd zoals dit werd overgemaakt aan de provincie door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]; de verzoekende partij was aldus wel degelijk in de mogelijkheid om kennis te nemen van de inhoud van deze adviezen.

De verzoekende partij heeft de deputatie weliswaar niet verzocht om gehoord te worden in deze procedure doch dit doet uiteraard geen enkele afbreuk aan het inzagerecht van de betrokkene.

Dat deze adviezen zich in het dossier bevonden voorafgaand aan het nemen van de thans bestreden beslissing van 29 oktober 2009 blijkt tevens uit het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies van 14 september 2009 integraal melding maakt van deze adviezen en inzonderheid stelt:

...

Aldus wordt zelfs de essentiële inhoud van het advies meegedeeld en wordt tevens verwezen naar de vorige vergunningsprocedure waarbij een eerdere stedenbouwkundige aanvraag vanwege de verzoekende partij zowel door het college van burgemeester en schepenen als in graad van beroep door de deputatie werd geweigerd.

Feit is alleszins dat de verzoekende partij niet ernstig kan voorhouden niet op de hoogte te zijn geweest of had kunnen zijn van de desbetreffende adviezen. Daarenboven vervangen de adviezen in deze geenszins de aan de deputatie opgelegde motiveringsplicht doch maken ze eenvoudigweg deel uit van het administratief dossier,

waarvan de verzoekende partij uiteraard kennis heeft kunnen nemen voorafgaand aan het nemen van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft aldus wel degelijk rekening kunnen houden met deze adviezen voor de behandeling van zijn dossier voor de deputatie in graad van beroep; de rechten van verdediging werden in deze aldus volkomen nageleefd.

Er kan aldus geen sprake zijn van enige schending van de formele motiveringsplicht zoals verwoord in dit eerste middel.

...

3.

De verzoekende partij repliceert als volgt in haar wederantwoordnota:

“ ...

Volgens verwerende partij bevat haar besluit een volledig eigen motivatie en vervangt het advies de motivering van het bestreden besluit niet. Bovendien stelt zij dat verzoeker de mogelijkheid had om kennis te nemen van de inhoud van deze adviezen, aangezien zij zijn gevoegd aan het administratief dossier.

Nochtans steunt de motivatie van verweerster om de vergunning te weigeren wel degelijk volledig op de bevindingen in de voormelde adviezen van de afdeling onroerend erfgoed. Zij besluit immers dat “vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen belang het behoud van de gevels van beide panden ten stelligste is gewenst”.

Dit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen belang leidt zij af uit het feit dat deze gevels belangrijke elementen bevatten die zouden teruggaan tot de 17de en de 18de eeuw. Dergelijke conclusies kunnen enkel gebaseerd zijn op een grondig en gespecialiseerd onderzoek naar de historiek en de erfgoedwaarde van het pand, hetgeen blijkbaar zou gevoerd zijn door de afdeling onroerend erfgoed.

Het is duidelijk dat de afdeling onroerend erfgoed aan de panden een hoge erfgoedwaarde toekent, en dat verweerster steunt op deze adviezen om te besluiten dat de gevels behouden moeten blijven.

Nochtans blijkt nu nergens uit het besluit zelf – ook niet uit de “essentiële inhoud” die van het advies wordt gegeven – op basis van welke gegevens nu precies er een hoge erfgoedwaarde aan de panden wordt verleend. Integendeel, de “essentiële inhoud” van het advies d.d. 20 april 2009 van de afdeling onroerend erfgoed die verweerster in het bestreden besluit vermeldt, verwijst zelf uitdrukkelijk naar het eerder advies van 16 april 2008 waarin de hoge erfgoedwaarden zouden zijn omschreven.

Nergens uit het besluit blijkt dus welke nu precies de hoge erfgoedwaarden zijn van het pand, en waarop deze waarden gesteund zijn. En toch is het op grond van deze hoge waarde van de panden dat op zijn minst de gevels behouden moeten blijven.

Kortom, de volledige inhoud van zowel het advies d.d. 20 april 2009, als het eerdere van 16 april 2008 zijn essentieel om de volledige motivatie van verweerster te kennen en toch werden deze adviezen niet ter kennis gebracht aan verzoeker. Verzoeker kan dan ook onmogelijk nagaan of deze adviezen zelf wel gesteund zijn op deugdelijke motieven.

Dat deze adviezen zich wel in het administratief dossier bevinden, doet er niet toe, aangezien de formele motiveringsplicht betekent dat de stukken die aan de basis van de motivatie liggen aan de betrokkene bekend moeten zijn of uiterlijk samen met de beslissing ter kennis moeten gebracht worden. Dit houdt dus niet in dat verzoeker na de betekening van de beslissing zich nog tot de deputatie moet wenden om het administratief dossier in te kijken en slechts achteraf kennis te krijgen van de volledige motivatie.

Verweerster wist dat deze adviezen nog niet gekend waren door verzoeker, dus zij had deze conform artikel 2 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen uiterlijk bij het betekenen van haar weigeringsbeslissing moeten overmaken.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een schending van de formele motiveringsplicht inroept, zoals bepaald in artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Formele Motiveringswet).

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed van 20 april 2009 waarin wordt verwezen naar een eerder ongunstig advies van 16 april 2008.

Volgens de verzoekende partij vormen deze adviezen een belangrijk element in de motivering van de bestreden beslissing om de aanvraag te weigeren. Aangezien deze adviezen niet aan de bestreden beslissing werden toegevoegd of aan de verzoekende partij werden toegezonden, meent de verzoekende partij dat artikel 2 van de formele motiveringswet is geschonden.

2.

Artikel 2 van de formele motiveringswet luidt:

“De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.”

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt zodat het voor de belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten tevens afdoende zijn en het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom het standpunt van de aanvrager, in dit geval de beroeper, niet wordt gevolgd.

Wanneer de verwerende partij in de bestreden beslissing een advies bijtreedt en zodoende het standpunt en de motieven van het adviesverlenend orgaan tot de hare maakt dan moet het advies worden bijgevoegd bij de bestreden beslissing of worden opgenomen in de motivering ervan. Zo, in het andere geval, duidelijk blijkt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een eigen beoordeling heeft gemaakt zonder zich uitsluitend te steunen op het advies van het adviesverlenend orgaan, in dit geval het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed is het niet vereist dat dit advies wordt bijgevoegd bij de beslissing of erin opgenomen wordt.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in het onderdeel 'Adviezen' het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed van 20 april 2009 integraal vermeldt. In dit advies verwijst het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed naar haar eerder verleend advies van 16 april 2008.

De Raad stelt verder vast dat het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed van 20 april 2009 eveneens integraal vermeldt wordt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 september 2009.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de adviezen van 20 april 2009 en van 16 april 2008 zich ook in het administratief dossier bevinden en dat zij dan ook consulteerbaar waren voor de verzoekende partij. Dit wordt geenszins betwist door de verzoekende partij.

4.

Tevens stelt de Raad samen met de verwerende partij vast dat de bestreden beslissing een eigen uitgebreide motivering bevat over het architecturaal, historische en stedenbouwkundig karakter waarbij de verwerende partij oordeelt dat het behoud van de gevels van de twee gebouwen wenselijk is. De verwerende partij overweegt hierover het volgende:

“ ...

4. Beide bestaande historische panden hebben gezien de vorm van het voorliggende plein, geen gelijklopende voorgevelbouwlijn: het linker pand nr. [REDACTED] sluit aan op de bebouwing van de [REDACTED], het rechterpand nr. [REDACTED] is op de hoek gelegen en springt vooruit zodat het aansluit bij de voorgevelbouwlijn van de aangrenzende [REDACTED]. De grillige vorm van beide percelen voor gesloten bebouwing heeft geleid tot een geheel eigen en bijzondere vormgeving voor het pand nr. [REDACTED]. Zulke architecturale hoekoplossingen zijn in het bouwkundige verleden van de stad [REDACTED] zeer zeldzaam.

Dit hoekpand nr. [REDACTED] is een combinatie van enerzijds een breedhuis van twee bouwlagen onder afgeschuind leien zadeldak (dit deel sluit direct aan op de voorgevelbouwlijn van pand nr. [REDACTED] en anderzijds een sterk vooruitspringend diephuis van drie bouwlagen, twee traveeën aan de zijde van de [REDACTED] en drie traveeën aan de zijde van de [REDACTED], onder een klein leien mansardedak. Het geheel klimt minstens op tot de 17de eeuw. Dit diephuis of hoekpand werd in de 15de eeuw het "Hooghuis" genoemd. In het mansardedak zitten twee bijzondere beluikte dakkapellen. Het breedhuis gaat schuil achter het diephuis en toont zich slechts met 1 travee aan de straatzijde waarin oorspronkelijk een koetsdoorgang was. Typologisch gezien is dit pand een unicum voor de [REDACTED] architectuurgeschiedenis.

Het pand nr. [REDACTED] betreft een breedhuis van drie bouwlagen en drie traveeën onder een leien zadeldak en werd vermoedelijk opgetrokken in het derde kwart van de 18de eeuw. Daarenboven vormt het pand, samen met de twee linker panden ([REDACTED]), een prachtig geheel van 18de eeuwse natuurstenen lijstgevels op de [REDACTED].

Vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang is het behoud van de gevels van beide panden stellig gewenst, zowel om hun intrinsieke waarde als om hun beeldbepalende waarde op een historische plaats in Tienen.

Ten opzichte van het vorige dossier wordt nu de gevel van pand nr. [REDACTED] bewaard. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is dit een gedeeltelijke verbetering en een meerwaarde voor de [REDACTED] maar is hierdoor nog steeds niet voldoende aangetoond dat het project kadert binnen de beleidslijnen en de doelstellingen zoals gesteld in art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook dat de verwerende partij op een gemotiveerde wijze de architecturale, historische en stedenbouwkundige waarde zelf heeft onderzocht en onmiskenbaar de motieven aanduidt waarom zij het behoud van de gevels van de twee woningen essentieel acht.

De verzoekende partij kent dan ook de motieven die tot de bestreden beslissing hebben geleid en bovendien moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing daarnaast nog andere weigeringsmotieven bevat die de verzoekende partij in haar tweede middel bekritiseert wegens de onjuistheid en kennelijke onredelijkheid. De Raad is bijgevolg van oordeel dat de formele motiveringsplicht zoals vervat in artikel 2 van de formele motiveringswet niet is geschonden.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

SCHENDING VAN DE MATERIËLE MOTIVERINGSPLICHT, ALSOOK VAN DE BEHOORLIJKE
BEGINSELEN VAN BESTUUR, WAARONDER MEER SPECIFIEK HET ZORGVULDIGHEIDS- EN HET
REDELIJKHEIDSBEGINSEL

Bovendien schendt het bestreden besluit artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, doordat de motivering niet afdoende is.

Er moet een deugdelijke motivering gegeven worden, dewelke pertinent en draagkrachtig is. De aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. Bovendien betekent dit dat de motivering in rechte en in feite evenredig moet zijn met het belang van de beslissing.

Minstens heeft verwerende partij in haar motivatie zich gedragen als een onzorgvuldig bestuur en is haar beslissing om de vergunning te weigeren werkelijk kennelijk onredelijk.

...”

De verzoekende partij bespreekt vervolgens elk onderdeel van de motivering van de bestreden beslissing afzonderlijk.

1.1.

De eerste reden om de aanvraag te weigeren luidt:

“ ...

a) het pand nr. [REDACTED] vormt samen met de twee linkerpanden ([REDACTED]) een waardevol geheel van 18^{de} eeuwse natuurstenen lijstgevels op de veemarkt;

...”

Volgens de verzoekende partij blijft de gevel van het gebouw nummer [REDACTED] volledig behouden en wordt de nieuwbouw achter de bestaande gevel geplaatst zodat er geen lijstgevels worden afgebroken.

1.2.

De tweede reden om de aanvraag te weigeren is:

“ ...

b) vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang is het behoud van de gevels van beide panden stellig gewenst;

... ”

De verzoekende partij stelt hierover dat beide panden ongeschikt werden verklaard waardoor zij door ‘de overheid’ wordt gedwongen om de panden te verbouwen of herbouwen. De verzoekende partij benadrukt dat de panden niet beschermd werden als monument. Het gebouw nummer [REDACTED] is weliswaar opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed maar het pand nummer [REDACTED] wordt in geen enkele inventaris vermeld.

De verzoekende partij meent dat de historische waarde van beide panden in ernstige mate wordt overschat en dat er geen grondig onderzoek werd uitgevoerd naar de werkelijke historische waarde. De verzoekende partij meent daarom dat het kennelijk onredelijk is om blijvend aan te dringen op het behoud van de volledige voorgevels, structuur en achtergevels van beide panden.

1.3.

De derde reden om de aanvraag te weigeren luidt als volgt:

“ ...

c) de architecturale uitwerking van het project staat geheel los van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het algemeen beeld van de historische site;

... ”

Volgens de verzoekende partij is er geen sprake van een ‘algemeen beeld van de historische site’. Zij wijst er op dat de gebouwen op de [REDACTED] in diverse materialen en verschillende stijlen werden opgericht en dat, behoudens de [REDACTED], geen enkel gebouw als monument is beschermd.

1.4.

Een vierde en tevens laatste reden om de aanvraag te weigeren luidt volgens de verzoekende partij als volgt:

“ ...

d) het project houdt geen rekening met de bouwdieptes van de aanpalende panden en brengt de belichting en de bezonning van deze aanpalende panden in het gedrang. Er worden nieuwe delen wachtgevel ontworpen die niet afgewerkt kunnen worden.

... ”

De verzoekende partij stelt dat op de perceelsgrens met het gebouw nummer 11 een scheidingsmuur wordt opgetrokken uit ondoorzichtbare maar lichtdoorlatende panelen. Hierdoor zou er nog steeds natuurlijke belichting mogelijk zijn op het naastgelegen perceel. De verzoekende partij stelt verder dat wat de verdiepingen op de perceelsgrens met het links gelegen appartementsgebouw in de [REDACTED] betreft, ook deze beperking van het daglicht sterk overdreven is.

Het bezwaar van de verwerende partij tegen het feit dat er nieuwe delen wachtgevel worden opgetrokken die nooit opgevuld zouden worden, is volgens de verzoekende partij evenmin correct. De verzoekende partij verduidelijkt dat door te stellen dat het vergroten van de bouwdiepte, de wachtgevel van het aanpalende appartementsgebouw in de [REDACTED] net wordt weggewerkt.

Eenzijds stellen dat men geen wachtgevel mag creëren en anderzijds verhinderen dat een nog grotere wachtgevel wordt weggewerkt, kan volgens de verzoekende partij niet aangemerkt worden als goed bestuur. De verzoekende partij concludeert dat het weigeren van de aanvraag omwille van een minieme impact inzake licht en privacy kennelijk onredelijk is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De kritiek van de verzoekende partij is onterecht.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt voldoende duidelijk om welke redenen de deputatie in deze de mening was toegedaan dat het ingediende project niet kan worden ingewilligd om redenen van goede ruimtelijke ordening.

...

Welnu, met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient in deze te worden vastgesteld dat de deputatie bij het weigeren van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen onverenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft hierbij het dossier wel degelijk aan een eigen dossier onderworpen en is hierbij ten andere geenszins gebonden door de argumenten van het college van burgemeester en schepenen; dit is een louter gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep. Ten andere dient in deze vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen haar advies weliswaar heeft overgemaakt nadat het beroep werd ingediend door de verzoekende partij bij de deputatie doch dat ook de stad als eerste betrokken overheid een ongunstig advies heeft uitgebracht rekening houdende onder meer met de bezwaarschriften dewelke werden ingediend in het kader van het gehouden openbare onderzoek. Het college van burgemeester en schepenen verleent in dit dossier een ongunstig advies en wel om volgende redenen:

- *het pand [REDACTED] vormt samen met de twee linkerpanden ([REDACTED]), een waardevol geheel van 18de eeuwse natuurstenen lijstgevels op de [REDACTED]*
- *vanuit architecturaal, historisch, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang is het behoud van de gevels van beide panden stellig gewenst;*
- *de architecturale uitwerking van het project staat geheel los van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het algemeen beeld van de historische site;*
- *de nodige gegevens met betrekking tot de bouwdieptes van de aanpalende panden ontbreken;*
- *het project houdt geen rekening met de bouwdieptes brengt de belichting en de bezonning van deze aanpalende panden in het gedrang.*

Ook het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed komt in deze tot de eindconclusie dat de beide panden, vanuit het standpunt van de monumentenzorg moeten bewaard blijven, zowel om hun intrinsieke waarde als om hun beeldbepalende waarde op de [REDACTED]. Beide panden dragen, aldus monumentenzorg, wezenlijk bij tot het hoog authenticiteitsgehalte van het plein. Ook hier wordt aldus gepleit tot het behoud van de voorgevels, doch wordt wel gesteld dat de achterbouwen van beide bouwen eventueel vervangen kunnen worden door nieuwbouw.

Hoe dan ook heeft de deputatie, op eensluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in deze terecht overwogen dat het project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en wel om volgende redenen:

...

De deputatie heeft aldus gemeend, na grondige studie van het dossier en rekening houdende met alle voorhanden zijnde elementen dat het voorgestelde nieuwbouwproject onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg. Naar de onmiddellijke omwonende toe is het ook zeer waarschijnlijk dat er afbreuk wordt gedaan aan de leefkwaliteit en woonkwaliteit van de aangrenzende panden; hierbij is duidelijk sprake van het wegnemen van licht, lucht en bezonning voor de aangrenzende panden zo de ingediende aanvraag zou worden vergund.

Hoe dan ook dient te worden vastgesteld dat de in het bestreden besluit gegeven motivering wel degelijk deugdelijk en afdoende is en gedragen wordt door in rechte en in feite juiste motieven.

...

3.

In haar wederantwoordnota overweegt de verzoekende partij nog:

“... ”

In haar antwoordnota tracht verweerster voorgaande stelling aan te tonen door gewoonweg de volledige motivatie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar te citeren. Nochtans wordt in het verzoekschrift van verzoeker – waarvan de argumentatie integraal overgenomen kan worden – dit advies punt per punt besproken en wordt er telkens voor elk argument vanwege verweerster aangetoond dat het feitelijk onjuist is, ofwel niet voldoende draagkracht heeft ofwel dat de feitelijkheden minstens zeer onzorgvuldig of onredelijk werden beoordeeld.

Uit het bovenstaande, alsook uit de argumentatie uit het verzoekschrift tot nietigverklaring blijkt ontegensprekelijk dat de weigeringsbeslissing in strijd is met artikel 3 van de wet inzake de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen. Minstens is deze beslissing zeer onzorgvuldig genomen en is zij kennelijk onredelijk.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt. Wanneer de aanvraag niet gelegen is in een gebied waarvoor geen bijzonder plan aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of

het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

2.

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

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

3.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

4.

De verzoekende partij bekritiseert de weigeringsmotieven uit de eindconclusie van de bestreden beslissing. De verzoekende partij lijkt hiermee echter voorbij te gaan aan de uitgebreide motivering van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing en aan de overwegingen die hebben geleid tot de eindconclusie.

De eerste reden om de aanvraag te weigeren luidt in de eindconclusie:

“het pand nr. [REDACTED] vormt samen met de twee linker panden ([REDACTED]) een waardevol geheel van 18^{de} eeuwse natuurstenen lijstgevels op de [REDACTED]”

De verzoekende partij overweegt hierbij dat de voorgevel van het gebouw nummer [REDACTED] wordt behouden maar laat na aan te tonen dat de vaststelling van de verwerende partij gebaseerd is op onjuiste gegevens dan wel kennelijk onredelijk is. De verwerende partij oordeelt immers dat het gebouw nummer [REDACTED] samen met de twee naastgelegen panden een waardevol geheel vormt en de enkele opmerking van de verzoekende partij dat de erfgoedwaarde van de betrokken panden fel overschat wordt – wat, minstens niet zonder meer, louter opportunistiek is – kan geen grond vormen om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

5.

Het tweede motief dat, gelet op het architecturaal, historische, stedenbouwkundig en algemeen maatschappelijk belang, het behoud van de gevels van beide gebouwen vooropstelt, schendt evenmin de materiële motiveringsplicht en is niet kennelijk onredelijk.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat beide gebouwen ongeschikt werden verklaard en dat zij wordt gedwongen om de gebouwen te herbouwen of verbouwen, is de Raad van oordeel dat vermelde overweging, andermaal niet zonder meer, niet tot de onwettigheid en dus tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan doen besluiten.

De verwerende partij overweegt immers enkel dat de gevels moeten behouden worden, wat geenszins impliceert dat enkel verbouwen of herbouwen mogelijk zou zijn. De verzoekende partij toont het tegendeel overigens allerminst aan. De bestreden beslissing is op dit punt dan ook niet kennelijk onredelijk.

6.

De verzoekende partij stelt verder dat de historische en architecturale waarde van de beide gebouwen wordt overschat door de verwerende partij. Zij wijst erop dat beide gebouwen niet als monument beschermd zijn en dat enkel gebouw nummer [REDACTED] opgenomen is in de inventaris cultuurbezit Vlaanderen "Bouwen door de eeuwen heen". De verzoekende partij benadrukt dat het gebouw nummer [REDACTED] wel herbouwd werd en dat de historische waarde die de verwerende partij aan de twee gebouwen geeft niet overeenstemt met de werkelijkheid.

In de bespreking van het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verwerende partij de architecturale, historische en stedenbouwkundige waarde van de twee gebouwen uitvoerig en afdoende heeft onderzocht. De verwerende partij geeft duidelijk de motieven aan waarom zij oordeelt dat het behoud van de gevels van de twee woningen wenselijk is. Het feit dat enkel de gevels van de panden nummer [REDACTED] tot en met [REDACTED] zijn opgenomen in de vermelde inventaris is, doet hieraan geen afbreuk.

De verwerende partij heeft een eigen beoordeling gemaakt van de architecturale en historische waarde van de gebouwen. Het ligt immers binnen de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om te beoordelen of het aangevraagde al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dit met inbegrip van de gebeurlijke architecturale en historische waarde van de betrokken panden. Tenzij deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn, wat de verzoekende partij niet aantoont, kan de wettigheid van deze beoordeling niet nuttig voor de Raad worden betwist zonder tegelijk de opportuniteit van de bestreden beslissing te betwisten.

Bovendien beperkt de verzoekende partij zich tot de loutere bewering dat de historische waarde niet overeenstemt met de werkelijke toestand. De verzoekende partij laat na voldoende nuttige en pertinente gegevens voor te leggen waaruit blijkt dat de motieven van de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn. Het feit dat het gebouw nummer [REDACTED] wel volledig herbouwd werd, volstaat alvast niet.

7.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij er in de bestreden beslissing voorts verkeerdelijk vanuit dat er sprake is van een "algemeen beeld van de historische site" omdat er op de [REDACTED] verschillende gebouwen in verschillende stijlen zijn opgetrokken.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing in dit verband:

"...

5. Betreffende de architecturale uitwerking van het concept wijzigt er, met uitzondering van het weglaten van de opvallende rode raamomkadering, weinig essentieels. De architecturale uitwerking van het project blijft geheel losstaan van de omgeving en heeft geen enkel aanknopingspunt met het algemeen beeld van de site. Een harmonische integratie in het karakteristiek stadsgezicht is met de gekozen architectuur niet haalbaar. Het valt geenszins te verwachten dat de architectuur een symbiose met de bestaande bebouwing van het plein kan creëren. Bovendien vinden de

gekozen materialen geen samenhang met de gebruikte materialen op het plein.

...

De Raad benadrukt nogmaals dat hij enkel bevoegd is om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. De door verzoekende partij bijgebrachte foto's tonen drie gevels met een moderner uitzicht dan de overige gebouwen op de Veemarkt zonder evenwel aan te tonen waarom verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn geweest in haar beoordeling met betrekking tot het geheel aan gebouwen op de [REDACTED] en waarom zij de in de omgeving bestaande toestand aldus bij haar beoordeling heeft betrokken.

De door de verzoekende partij neergelegde stukken en haar uiteenzetting zijn alvast niet van die aard om de Raad te doen besluiten dat de verwerende partij zich bij dit onderdeel van de beoordeling heeft laten leiden door onjuiste gegevens dan wel dat zij in haar beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn geweest.

8.

Tot slot verwijst de verzoekende partij naar de beoordeling van enkele, naar het oordeel van de verwerende partij, relevante hinderaspecten en stelt zij dat de nadelige effecten inzake licht en privacy zeer beperkt en zelfs onbestaande zijn.

De verwerende partij oordeelt het volgende over de licht- en privacyhinder:

“ ...

7. Betreffende de overige verdiepingen kan enkel opnieuw vastgesteld worden dat het bouwprogramma overdreven is voor de site. Er wordt geen rekening gehouden met de bouwdieptes en met de nadelige gevolgen inzake het verlies aan bezonning van aangrenzende panden. De bouwdieptes van de aanpalende panden en hun bouwprofiel zijn overigens niet geheel correct weergegeven op de voorgelegde planners of doorsneden. Wel werden enkele foto's (bestaande achtergevel, aansluitingen op de gemene muren) en inplantingsplannen aan het dossier toegevoegd die toelaten de bestaande aansluiting met de belendende panden te beoordelen.

8. De bouwdiepte op de verdiepingen van pand nr. [REDACTED] bedraagt ± 14.6m. Uit het dossier kan opgemaakt worden dat op de perceelsgrens met pand nr. 11 een hogere dan de bestaande scheidingsmuur wordt opgericht. Momenteel bedraagt de kroonlijsthoogte van de achterbouw van pand nr. 12 7.3m. Het pand nr. [REDACTED] is achter de hoofdbouw, welke voor beide panden een identiek gabariet vertoont, enkel bebouwd met een veranda. Momenteel is er al een aanzienlijk hoogteverschil dat de daglichttoetreding beperkt voor pand nr. [REDACTED]. Het project voorziet in een verhoging van deze muur tegen de perceelsgrens voor het onderbrengen van een zwembad, dat daarenboven nog eens afgewerkt wordt met ondoorzichtige, lichtdoorlatende panelen. Op de doorsneden wordt het profiel van pand nr. [REDACTED] niet correct weergegeven. De bouwhoogte van pand nr. [REDACTED], waar nu de achterbouw met zadeldak is, dient beperkt te blijven tot de bestaande kroonlijsthoogte van 7.3m. Het huidige voorstel voldoet hier niet aan en gezien het pand nr. [REDACTED] zuidelijk gelegen is ten opzichte van pand nr. [REDACTED] is de hinder voortkomende uit het verhogen van de gevel op de perceelsgrens aanzienlijk. Ook stellen er zich problemen met betrekking tot de privacy, als gevolg van de uitbouw van het dakterras en een zwembad (gelegen op de tweede verdieping) tot tegen de zijdelingse perceelsgrens.

9. Betreffende de bouwdieptes van de verdiepingen op de perceelsgrens met het links gelegen appartementsgebouw ([REDACTED]) dient vastgesteld te worden dat deze overdreven zijn en een beperking van zicht en licht vormen voor de aanpalende appartementen. De ontworpen bouwdiepte heeft als gevolg dat er nieuwe delen wachtgevel opgetrokken worden die niet afgewerkt kunnen worden. De ramen in de achtergevel van het aanpalende appartementsgebouw krijgen hierdoor een verminderde daglichttoetreding:

een schachteffect wordt gecreëerd dat zowel het licht als het uitzicht voor de aanpalende appartementen beperkt. De bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te blijven tot het aanpalende appartementsgebouw of mits behoud van enkele meters afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kan eventueel overgegaan worden naar het voorgestelde gabariet.

...

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij zich andermaal lijkt te beperken tot het uiten van loutere opportuniteitskritiek zonder de onjuistheid of de onredelijkheid van de motivering daadwerkelijk aan te tonen. De verwerende partij stelt dat er sprake zal zijn van verlies aan bezonning, lichtinval en privacy door de verhoging van de scheidingsmuur met het gebouw nummer 11, evenals door de vergroting van de bouwdiepte ten aanzien van het naastgelegen appartementsgebouw in de [REDACTED].

De Raad kan aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partij enkel vaststellen dat de verzoekende partij niet betwist dat er sprake zal zijn van privacyhinder doch tegelijk nalaat aan te geven in welke zin de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig, zou zijn,

De Raad is tot slot van oordeel dat de verhoging van een scheidingsmuur die ondoorzichtig is maar toch lichtdoorlatend wel degelijk een betekenisvolle impact kan hebben op de lichtinval. De verzoekende partij erkent deze hinderaspecten doch betwist de ernst ervan, zij het zonder aan te geven waarom de beoordeling van de verwerende partij onjuist, onzorgvuldig dan wel onredelijk zou zijn. Het tegendeel beweren van de in de bestreden beslissing vervatte vaststelling, volstaat echter niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te kunnen besluiten.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER

